

Ontvankelijkheid. Beheer. Achterstallig onderhoud. (Bouwkundige) gebreken.

Het bedrijf waarvan klager bestuurder/grotaandeelhouder was (X B.V.), heeft een bedrijfsruimte gehuurd. Beklaagde voerde voor de verhuurder het beheer over die bedrijfsruimte maar was verder niet betrokken bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Klager verwijt beklagde onder meer dat hij hem niet heeft gewezen op het achterstallige onderhoud aan het gehuurde. Ook wordt beklagde verweten dat hij er niet voor heeft zorggedragen dat de gebreken aan de gehuurde ruimte werden verholpen. Klagers bedrijf kon hierdoor de productie niet opstarten hetgeen uiteindelijk tot het faillissement van het bedrijf heeft geleid.

De Raad acht de klacht ontvankelijk nu klager zijn klacht niet in zijn hoedanigheid van (voormalig) bestuurder grotaandeelhouder van X B.V., maar op persoonlijke titel heeft ingediend. De Raad stelt vast dat beklagde door de verhuurder slechts was aangewezen als beheerder van het pand, hetgeen een administratieve taak betreft. Beklaagde is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de huurovereenkomst. Dat beklagde zijn taak als beheerder van het bedrijfspand niet op juiste wijze zou hebben vervuld, is niet gebleken. Het stond beklagde voorts vrij om de bedrijfsruimte na het faillissement aan andere potentiële gegadigden aan te bieden. Klager dan wel de gefailleerde X B.V. staat hier volledig buiten. Dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet komen vast te staan en de klacht wordt ongegrond verklaard.

DE LOOP VAN DE PROCEDURE

De Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van het de heer

S., (hierna te noemen: klager), gericht tegen de heer

H. (hierna te noemen: beklagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij e-mail van 11 juni 2015. Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. B., verbonden aan [naam advocatenkantoor], bij brief van 10 december 2015 met bijlagen.

Vervolgens heeft klager zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 29 maart 2016 met bijlage, waarna mr. B. voornoemd nog heeft gereageerd bij brief van 1 juni 2016.

Door klager is voorts nog een aantal stukken ter toelichting op zijn klacht overgelegd.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Klager en beklagde zijn uitgenodigd voor de mondelinge behandeling van de klacht ter zitting van de Raad op 4 juli 2016.

Klager heeft kort vóór de zitting aan de Raad laten weten niet te zullen verschijnen. Hij verzocht de behandeling van de zaak aan te houden. De Raad heeft het uitstelverzoek van klager niet gehonoreerd. Beklaagde heeft bij monde van zijn raadsman laten weten ook niet ter zitting te zullen verschijnen.

De Raad heeft besloten de zaak buiten aanwezigheid van partijen te behandelen en uitspraak te doen, nu de Raad op grond van het bepaalde in artikel 25 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de Vereniging bevoegd is te beslissen op de schriftelijke stukken.

DE FEITEN

Op grond van de stukken is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Beklaagde is verbonden aan [makelaarskantoor A] te A.

- Klager is directeur/grootaandeelhouder geweest van [X B.V.], een onderneming die zich bezig hield met vlees- en levensmiddelenverwerking.

- Met ingang van 1 februari 2014 heeft [X B.V.] van [Y B.V.] – verder te noemen: [Y] - de bedrijfsruimte gelegen aan het [adres] gehuurd voor de uitoefening van haar onderneming.

De huurovereenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van [makelaarskantoor B] te L. In de huurovereenkomst staat onder artikel 8 vermeld dat het kantoor van beklagde optreedt als beheerder voor de verhuurder.

- Artikel 10 van de schriftelijk gesloten huurovereenkomst luidt: “Het gehuurde is casco gehuurd en heeft het gebruik van de reeds aanwezige koeltechnische apparatuur.”

Artikel 11 van de huurovereenkomst luidt:

“Het volledige onderhoud en/of vernieuwingen en vervangingen van alle technische installaties/koelinstallaties en andere installaties alsmede onroerende zaken binnen het gehuurde is geheel voor rekening van huurder.”

- [X B.V.] heeft vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de verschuldigde huurpenningen onbetaald gelaten. Zij beriep zich te dien aanzien op een opschortingsrecht, stellende – kort samengevat – dat het door haar gehuurde vele gebreken vertoonde en niet geschikt was voor het doel waartoe zij de bedrijfsruimte had gehuurd.

- In verband met bovenbedoelde huurachterstand heeft [Y] [X B.V.] gedagvaard voor de rechtbank Gelderland. Tijdens de loop van die procedure, te weten op 29 juli 2014, is [X B.V.] in staat van faillissement verklaard. De huurovereenkomst is bij vonnis van 24 december 2014 door de rechtbank ontbonden.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij

- 1.** de bedrijfsruimte aan [adres] beheerde en in 2014 aan [X B.V.] beschikbaar stelde, terwijl beklaagde sinds februari 2012 wist - zulks op basis van correspondentie van de zijde van de vorige huurder - dat er diverse gebreken aan het gehuurde kleefden;
- 2.** klager niet heeft gewaarschuwd voor het achterstallig onderhoud aan het gehuurde, waaronder een gescheurde vetput en enkele defecte koelcellen;
- 3.** het achterstallig onderhoud niet heeft doen verhelpen als gevolg waarvan [X B.V.] een waarschuwing heeft gekregen van de NVWA alsmede het risico liep dat zij een boete zou verbeuren en dat het bedrijf zou kunnen worden stilgelegd;
- 4.** ten onrechte heeft geschermd met een EG-erkenning dat het gehuurde geschikt zou zijn voor vleesbewerking;
- 5.** de aansprakelijkstelling van de zijde van klager heeft genegeerd en diens bezwaren heeft weggewuifd;
- 6.** het proces-verbaal van oplevering niet aan klager heeft gezonden;
- 7.** een factuur wel heeft behouden, maar nimmer heeft betaald;
- 8.** na het faillissement van [X B.V.] de bedrijfsruimte gewoon weer op Funda heeft aangeboden zonder melding te maken van de aan die ruimte klevende gebreken.

Door de gebreken in het gehuurde niet te verhelpen kon [X B.V.] niet de benodigde verzekeringen verkrijgen en kon zij haar productie niet starten. Dusdoende heeft beklaagde feitelijk het faillissement van [X B.V.] veroorzaakt, aldus klager.

HET VERWEER

Vooreerst stelt beklagde dat klager in zijn klacht niet kan worden ontvangen, omdat klager de klacht heeft ingediend in zijn hoedanigheid van bestuurder-aandeelhouder van [X B.V.], welke vennootschap op 29 juli 2014 in staat van faillissement is verklaard. Dit faillissement is inmiddels beëindigd.

Voor het geval de Raad van mening zou zijn dat klager wel ontvankelijk is in zijn klacht, stelt beklagde dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld en dat hij zijn taak als beheerder van het door [X B.V.] gehuurde bedrijfspand naar behoren heeft uitgevoerd. Hij voert daartoe aan dat hij niet degene is geweest die heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de huurovereenkomst tussen [Y] en [X B.V.], doch dat dit makelaar [B] te L. is geweest. Op beklagde rustte derhalve niet de plicht om klager in zijn hoedanigheid van bestuurder van [X B.V.] te wijzen op achterstallig onderhoud aan het pand. Bovendien, aldus beklagde, heeft de rechtbank Gelderland al bij onherroepelijk vonnis van 24 december 2014 bepaald dat het door [X B.V.] gehuurde bedrijfspand niet de eigenschappen van een goed onderhouden zaak behoorde te bezitten en dat de door [X B.V.] van [Y] verlangde aanpassingen aan het gehuurde grotendeels voor rekening van [X B.V.] BV zelf kwamen, zulks op grond van hetgeen in de huurovereenkomst is overeengekomen.

Voorts stelt beklagde dat hij in zijn hoedanigheid van beheerder wel degelijk adequaat heeft gereageerd op verzoeken van klager om de aansluiting voor de stroomvoorziening in het gehuurde te laten aanpassen. Tenslotte stelt beklagde dat hij klager geenszins heeft gehinderd in de door deze beoogde exploitatie.

DE BEOORDELING

Allereerst zal de Raad ingaan op de stelling van beklagde dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in zijn klacht.

In artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak van de Vereniging is bepaald dat ieder die van mening is dat een lid van de Vereniging, een NVM-makelaar of een Senior NVM-makelaar, zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke in strijd zijn met het bepaalde in artikel 15 dan wel artikel 34 van de verenigingsstatuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, zich met een klacht kan wenden tot de raad voor het gebied waarin het lid of de NVM-makelaar is gevestigd.

Klager heeft zijn klacht niet in zijn hoedanigheid van (voormalig) bestuurder/aandeelhouder van [X B.V.] ingediend, maar op persoonlijke titel.

De klacht is dan ook **ontvankelijk**.

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Vast staat dat beklagde niet de verhuurder is (geweest) van de door [X B.V.] gehuurde bedrijfsruimte. De verhuurder was [Y]. Beklaagde heeft de bedrijfsruimte ook niet namens [Y] te huur aangeboden en hij heeft ook niet bemiddeld bij de totstandkoming van de huurovereenkomst tussen [Y] en [X B.V.]. De bemiddelaar was makelaar [B] te L.

Beklaagde is door [Y] slechts aangewezen als beheerder van het pand, hetgeen een administratieve taak betreft.

Beklaagde is dan ook niet degene die de bedrijfsruimte in 2014 aan [X B.V.] ter beschikking heeft gesteld en hij is ook niet degene geweest die, zoals klager stelt, geschermd heeft met een EG-erkenning dat het gehuurde geschikt zou zijn voor vleesverwerking.

Nu beklagde niet betrokken is geweest bij de totstandkoming van de huurovereenkomst rustte op hem ook niet de verplichting klager het proces-verbaal van oplevering te zenden en evenmin had beklagde de verplichting klager te wijzen op mogelijke gebreken aan het gehuurde dan wel – naar aanleiding van een sommatie en ingebrekestelling van de zijde van [X B.V.] - actie te ondernemen teneinde deze gebreken te verhelpen. Tussen [X B.V.] en beklagde bestond immers geen contractuele relatie op grond waarvan een dergelijke verplichting aan de zijde van beklagde zou kunnen hebben bestaan.

De Raad merkt in dit verband op dat klager – althans [X B.V.] – zich dit laatste ook heeft gerealiseerd aangezien hij in de gerechtelijke procedure die [Y] tegen [X B.V.] heeft aangespannen terzake van huurachterstand, zijn reconventionele vordering betreffende de door hem gestelde gebreken aan het pand ook gericht heeft tegen [Y]. Het door de rechtbank uitgesproken vonnis in die procedure, inhoudende dat [X B.V.] niet van [Y] kon verlangen dat deze aanpassingen aan het gehuurde verrichtte omdat [X B.V.] de bedrijfsruimte casco heeft gehuurd en in de huurovereenkomst is overeengekomen dat de door [X B.V.] verlangde aanpassingen voor haar eigen rekening komen, is onherroepelijk.

Voor zover de klacht van klager betrekking heeft op door [X B.V.] gewenste aanpassingen aan de elektriciteitsvoorzieningen – zulks

nog geheel los van de vraag of op dit onderdeel enige verplichting op beklagde rustte – stelt de Raad vast dat beklagde wel degelijk schriftelijk heeft gereageerd op correspondentie hieromtrent van de zijde van klager.

Klager heeft zijn klacht omtrent een aan beklagde toegezonden, doch niet door deze betaalde factuur niet toegelicht. De Raad kan dan ook niet inhoudelijk ingaan op dit klacht onderdeel.

Tenslotte stelt de Raad vast dat het beklagde vrij stond de bedrijfsruimte na het faillissement te huur aan te bieden aan andere potentiële gegadigden. Klager, dan wel de gefailleerde [X B.V.], staat hier volledig buiten.

Op grond van al het bovenstaande vermag de Raad niet in te zien op welke wijze beklagde zijn taak als beheerder van het bedrijfspand aan de [adres] niet op de juiste wijze zou hebben vervuld.

Dit klacht is dan ook in al zijn onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,
mr. J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk, T. Heijmeijer, mr. W. van Otterloo en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker,
op 4 juli 2016, ondertekend op 1 september 2016.