

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onzorgvuldig handelen.

De gegadigde voor een huurwoning (klager) verwijt de makelaar van de verhuurder dat door zijn ondeskundig optreden de huurovereenkomst uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden. Klager voert hierbij aan dat fouten in de huurovereenkomst waren gemaakt en desondanks van hem verwacht werd EUR 3.750,- vooruit te betalen.

De Raad overweegt dat de makelaar primair de belangen van de verhuurder diende te behartigen. Door de wens van klager om de woning op uiterst korte termijn leeg opgeleverd te krijgen, heeft klager er ook zelf toe bijgedragen dat bij de voorbereiding van de huurovereenkomst meer geïmproviseerd moest worden dan algemeen gebruikelijk en wenselijk is. De makelaar heeft de huurovereenkomst wat betreft de huurprijs en de huurtermijn slordig opgesteld en heeft dit snel - binnen 1 uur en 12 minuten - tegenover klager schriftelijk erkend. Dit gebeurde in de vorm van een e-mailwisseling die, als men wil, voldoende kan zijn om als (vormvrij) blijk van de bereikte wilsovereenstemming over de essentialia van de huurovereenkomst te gelden. Het is op zichzelf wel begrijpelijk dat de gang van zaken, en dan in het bijzonder het slordige contract, heeft geleid tot irritatie bij klager, maar dat neemt niet weg dat klager het ook aan zichzelf te wijten heeft dat de huurovereenkomst niet is doorgegaan doordat hij de door de verhuurder bedongen vooruitbetaling niet tijdig heeft voldaan.

De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer L,

wonende te [adres]

(e-mailadres: [...])

klager,

tegen

de heer J, hierna te noemen “de makelaar”, verbonden aan [naam makelaarskantoor], hierna te noemen “het kantoor”, lid van de vereniging,

gevestigd aan [adres]

beklaagden.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Klager heeft per e-mailberichten van 30 juli en 1 augustus 2013 zijn klacht ingediend bij NVM Consumentenvoorlichting, gevolgd door nog enige andere correspondentie. NVM Consumentenvoorlichting heeft de ontvangen stukken per brief van 22 oktober 2013 doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Op 30 oktober 2013 heeft de Raad de klacht toegezonden aan beklaagden.
- 1.3. Beklaagden hebben zich bij brief van 15 november 2013 tegen de klacht verweerd.
- 1.4. Klager heeft bij brief van 27 november 2013, vergezeld van 6 bijlagen, gereageerd op de klacht.
- 1.5. Bij brief van 2 januari 2014 met bijlagen heeft de makelaar daarop gereageerd.
- 1.6. Ter zitting van 8 januari 2014 van de Raad is de makelaar in persoon verschenen. Hij is door de Raad van Toezicht gehoord en heeft zijn standpunt nader toegelicht. Klager is met bericht van verhindering - hij woont in de Verenigde Staten - niet aanwezig geweest. De Raad heeft besloten klager de gelegenheid te geven om nog schriftelijk te reageren op hetgeen de makelaar naar voren heeft gebracht, hetgeen zakelijk overeenstemde met de inhoud van de brief van 2 januari 2014.
- 1.7. Op 13 januari 2014 heeft de Raad per e-mail aan klager een afschrift van de brief van 2 januari 2014 van de makelaar gezonden met de mededeling dat een eventuele reactie daarop uiterlijk 21 januari 2014 in het bezit van de Raad diende te zijn.
- 1.8. Per e-mail van 15 januari 2014 heeft klager nog op die brief gereageerd.
- 1.9. Bij brief van 20 januari 2014 met één bijlage heeft de makelaar nog weer kort gereageerd op klagers laatste e-mailbericht.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. De makelaar bemiddelde aan de zijde van de verhuurder bij de verhuur van een woning aan klager. In september 2011 heeft de makelaar klager twee maal rondgeleid bij een bezichtiging van de woning. Klager gaf te kennen dat een snelle oplevering van de woning voor hem en zijn partner zeer gewenst was. Overeengekomen is dat de huurovereenkomst op 1 oktober 2011 zou ingaan voor de duur van één jaar, waarbij de eigenaar/verhuurder wenste te bedingen dat klager uiterlijk op 27 september 2011 een bedrag van € 3.750,00 betaald zou hebben, te weten de waarborgsom en 2 maanden huur. De eigenaar/verhuurder wilde dat bedrag op zijn bankrekening hebben voordat hij kosten ging maken voor de ontruiming van de op dat moment nog door hemzelf bewoonde woning.
- 2.3. Op zaterdag 24 september 2011 faxte het makelaarskantoor, bij afwezigheid van de makelaar, het huurcontract naar klager, die per e-mail van maandag 26 september 2011 van 11.10 uur aan de makelaar vroeg een aantal correcties daarin aan te brengen. Als de duur van de overeenkomst was in het huurcontract twee jaar vermeld in plaats van één jaar en als huurprijs was in woorden éénuizend vijfhonderd euro per maand vermeld naast het correcte € 1.250,00 in cijfers. Verder stelde klager nog een aantal vragen aan de makelaar.
- 2.4. In de artikelen 4.5 en 10 van de toegefaxte huurovereenkomst stond vermeld dat klager (in totaal) € 3.750,00 vóór of op 27 september 2011 op de rekening van de verhuurder diende te voldoen.

- 2.5. Op maandag 26 september 2011 om 12.22 uur reageerde de makelaar op de e-mail van 26 september 2011 te 11.10 uur van klager. Hij erkende dat de door klager gesignaleerde fouten moesten worden gecorrigeerd, beantwoordde de gestelde vragen en merkte aan het slot nog uitdrukkelijk op: *“De borg en de huur dienen uiterlijk morgen te zijn overgemaakt omdat dan de woning wordt leeggehaald door de verhuizers. Dit geeft de verhuurder zekerheid dat de overeenkomst doorgaat. Een handtekening zetten is in dit geval niet voldoende. Boter bij de vis in dit geval.”*
- 2.6. Klager heeft op 26 en 27 september geen gecorrigeerd huurcontract ontvangen. Er is dus ook geen contract getekend. De makelaar heeft klager wel op 27 september 2011 telefonisch verzocht om het bedrag van € 3.750,- over te maken. Klager heeft het bedrag van € 3.750,- niet voldaan.
- 2.7. Op dinsdag 27 september 2011 om 17.40 uur berichtte de makelaar per e-mail aan klager dat zijn opdrachtgever besloten had definitief de verhuur van de woning geen doorgang meer te laten vinden.

3. De klacht

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat diens ondeskundigheid er de oorzaak van is dat de door hem gewenste huurovereenkomst geen doorgang heeft gevonden en dat hij daardoor ook nog eens tienduizenden euro's schade heeft geleden. Hij voert in dat verband aan dat fouten in de huurovereenkomst waren gemaakt en dat desondanks van hem verwacht werd dat hij het bedrag van € 3.750,00 zou betalen vóór 27 september 2011.

4. Het verweer

4.1. De makelaar erkent dat er op zijn kantoor fouten zijn gemaakt in het aan klager toegestuurde huurcontract doch dat die fouten erkend zijn zodat de huurovereenkomst doorgang had kunnen vinden wanneer klager tijdig het bedrag van € 3.750,00 betaald zou hebben. De verhuurder wilde dat bedrag in zijn bezit hebben voordat hij kosten ging maken door de inventaris van de woning te ontruimen en op te slaan.

Nadat, ondanks herhaalde verzoeken, geen betaling plaatsvond heeft de verhuurder aan de makelaar laten weten dat hij geen vertrouwen meer had in klager en dat de woning niet aan klager verhuurd zou gaan worden.

4.2. De makelaar voert aan dat hij altijd het belang van zijn opdrachtgever voorop heeft gesteld.

5. De beoordeling

5.1. De Raad overweegt dat voorop staat dat de makelaar optrad voor de verhuurder en dus primair diens belangen diende te behartigen. Klager daarentegen stelt zich in zijn klacht en zijn toelichting op alsof hij de opdrachtgever van de makelaar was, zodat die zijn, klagers, belangen moest behartigen.

Klager miskent tevens dat met zijn wens om de woning op uiterst korte termijn leeg opgeleverd te krijgen, terwijl in die uiterst korte termijn ook nog een weekend zat, ook hijzelf eraan heeft bijgedragen dat bij de voorbereiding en totstandkoming van de schriftelijke huurovereenkomst meer geïmproviseerd moest worden dan in het algemeen gebruikelijk (en wenselijk) is.

5.2. Het staat vast dat de makelaar, althans het kantoor, de aan klager gefaxte huurovereenkomst wat betreft de huurprijs en de huurtermijn slordig heeft opgesteld.

Dat moet een aandachtspunt aan de zijde van beklagden zijn, doch die fout was in dit geval snel - binnen 1 uur en 12 minuten - tegenover klager schriftelijk erkend in de vorm van een e-mailwisseling die, als men wil, voldoende kan zijn om als (vormvrij) blijk van de bereikte wilsovereenstemming over de essentialia van de huurovereenkomst te gelden.

- 5.3. Het is op zichzelf wel begrijpelijk dat de gang van zaken, en dan in het bijzonder het slordige contract, heeft geleid tot irritatie bij klager - en van die irritatie heeft klager in de stukken duidelijk blijk gegeven - maar dat neemt niet weg dat klager het ook aan zichzelf te wijten heeft dat de huurovereenkomst niet doorgegaan is doordat hij het bedrag van € 3.750,00 niet tijdig heeft betaald, terwijl de makelaar het vervolgens niet meer in de hand had te voorkomen dat zijn opdrachtgever gebruik maakte van de bedongen mogelijkheid om de huurovereenkomst niet te laten doorgaan bij uitblijven van de geëiste vooruitbetaling.
- 5.4. Het overige gedrag van de makelaar waaraan klager zich heeft gestoord, zoals het te weinig tijd nemen voor klager hetgeen onder meer zou zijn gebleken uit het veelvuldig op het horloge kijken, is door de makelaar uitdrukkelijk weersproken. Het is niet komen vast te staan en ook hier geldt dat de makelaar niet voor klager werkte, maar voor de eigenaar/verhuurder.
- 5.5. Al met al komt de Raad tot de slotsom dat zich hier geen geval als bedoeld in artikel 31, eerste lid, van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM voordoet dat noopt tot tuchtrechtelijk optreden tegen beklagden. De klacht is dus ongegrond.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de NVM:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

13 februari 2014

mr. A.H.L. Roosmale Nepveu
voorzitter

13 februari 2014

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris