

16-52 RvT Noord

Onvolledige informatie over gevolgen van verhuur. Geen schriftelijke vastlegging informatie.

Klagers hebben hun woning in de verkoop bij beklaagde. Omdat er geen gegadigden waren, werd besloten tot verhuur over te gaan. Er komt een huurovereenkomst tot stand voor een periode van 3 jaar met een mogelijkheid tot koop door huurder. Als klagers binnen die 3 jaar de woning weer zelf in gebruik willen nemen, stuiten zij op het punt dat ook tijdelijke huur aan de huurder bescherming biedt. Klagers menen dat zij op dit punt niet door hun makelaar zo zijn gewaarschuwd. Zij zijn ook niet door de makelaar gewezen op de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt.

De makelaar stelt dat klagers wel degelijk mondeling zijn gewaarschuwd maar hij kan dat vanwege het ontbreken van schriftelijk vastlegging daarvan niet aantonen. De makelaar erkent dat de Leegstandswet over het hoofd zag. De klacht is gegrond.

> [Download uitspraak \(pdf\)](#)

De Raad van Toezicht Noord geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

1. mevrouw **C. van A.**
2. de heer **R.H.M. V.**, beiden wonende te C, klagers,

tegen

Makelaardij D lid van de vereniging, kantoorhoudende te B beklaagde.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben bij brief van 4 maart 2016 een klacht ingediend tegen beklaagde. De afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM heeft de klacht op 28 april 2016 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd. Klagers hebben bij mail van 1 mei 2016 hun klacht aangevuld met een aantal bijlagen.
- 1.2. Bij brief van 30 mei 2016 heeft mr. F.P.A. de Keizer, verbonden aan Schouten Insurance International B.V., de assuradeur van beklaagde, verweer gevoerd.
- 1.3. De klacht is behandeld op de zitting van de Raad van Toezicht van 30 juni 2016. Ter zitting zijn verschenen:
 - klagers;
 - beklaagde, vertegenwoordigd door de heer W. D. en de heer N. K. vergezeld door de heer W.B. de V.
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klagers zijn de eigenaren van de woning aan de F-weg 11 te W. In juni 2013 hebben zij beklaagde opdracht gegeven tot verkoop van deze woning. Omdat de verkoop niet vlotte is de woning vanaf maart 2014 tevens ter verhuur aangeboden.
- 2.3. In juli/augustus 2014 meldde zich een gegadigde voor huur bij beklaagde. Dat heeft geresulteerd in een huurovereenkomst voor bepaalde tijd van 15 oktober 2014 t/m 16 oktober 2017. Daarbij is aan de huurder het recht toegekend om de woning tijdens deze drie jaar te kopen voor een gefixeerde prijs, te vermeerderen met een eventuele marktconforme prijsstijging.

3. De klacht:

- 3.1. Klagers verwijten beklaagde dat zij hen niet heeft geïnformeerd over de gevolgen van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd. Meer in het bijzonder verwijten zij beklaagde dat hij hen niet heeft meegedeeld dat ook bij een tijdelijke huurovereenkomst aan de huurder huurbescherming toekomt waardoor die niet van rechtswege eindigt maar moet worden opgezegd waarbij klagers gebonden worden aan de beperkte wettelijke opzeggingsgronden.
- 3.2. Voorts zijn klagers van oordeel dat beklaagde heeft verzuimd hen te wijzen op de mogelijkheden van tijdelijke verhuur

ingevolge de Leegstandswet. Klagers zijn van oordeel dat verhuur op deze basis voor hen een passender oplossing zou zijn geweest.

3.3. Klagers stellen dat zij door de onvolledige voorlichting zijn gedupeerd. Zij willen de woning weer zelf bewonen hetgeen thans niet mogelijk is. Tevens worden zij door de verhuur belemmerd in hun mogelijkheden de ontstane bevingschade te herstellen.

4. Het verweer:

4.1. Beklaagde merkt als eerste op dat de verkoop en verhuur van de woning is begeleid door makelaar W.B. de V, ter terechtzitting aanwezig, en dat laatstgenoemde inmiddels niet meer bij haar werkzaam is. Beklaagde is van oordeel dat de klacht niet tegen haar maar tegen de heer De V behoort te worden gericht.

4.2. Beklaagde erkent dat verhuur ingevolge de Leegstandswet met klagers had moeten worden besproken en dat dit ten onrechte is nagelaten. Beklaagde ontkent echter dat klagers niet zijn geweest op het feit dat de huurders huurbescherming zouden genieten. Beklaagde stelt klagers erop te hebben gewezen dat de overeenkomst voor tijdelijke huur "de facto" een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is.

4.3. Beklaagde stelt dat de tijdelijke verhuur de ideale oplossing was voor de situatie van klagers, waarbij zij huurpenningen zouden ontvangen voor hun woning die op dat moment leeg stond, terwijl de huurder bovendien de intentie had om de woning te kopen als hem het wonen goed zou bevallen.

4.4. Gezien deze omstandigheden is beklagde van oordeel dat de wijze waarop de huurovereenkomst is opgezet niet onbegrijpelijk, niet incorrect en niet klachtwaardig is. Beklaagde voegt daaraan toe dat tot op heden uit niets blijkt dat de huurders zich niet volgens de huurovereenkomst zullen gedragen. Dat klagers thans de woning weer zelf willen betrekken, vóór ommekomst van de drie jaar is een omstandigheid die bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kon worden voorzien.

5. De beoordeling van het geschil:

5.1. De klacht is gericht tegen Makelaardij D Vastgoed B.V. Deze is lid van de NVM afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

5.2. Ter zitting hebben klagers desgevraagd bevestigd dat zij hun klacht richten tegen beklagde en niet tegen de heer De V. Op de achtergrond speelt een mogelijke aansprakelijkheidskwestie. De klacht tegen beklagde is (daarom) ontvankelijk.

5.3. Ter zitting is beklagde gevraagd om een reactie op de stelling van klagers dat zij niet zijn geïnformeerd over het aan de huurder toekomende recht op huurbescherming. De heer De V heeft daarop geantwoord dat hij over dat aspect tweemaal contact heeft gehad met de juridische dienst van de NVM en dat deze dienst hem heeft gewaarschuwd voor het recht op huurbescherming. De heer De V zegt dat hij klagers hierover heeft geïnformeerd. Desgevraagd kan de heer De V niet zeggen bij welke gelegenheid hij hen hierover heeft geïnformeerd en of dit in een persoonlijk gesprek is geweest dan wel telefonisch. Het staat vast dat deze informatie/waarschuwing niet schriftelijk is vastgelegd.

5.4. Desgevraagd herhalen klagers dat hen deze informatie is onthouden.

5.5. Het aan een huurder toekomende recht op huurbescherming heeft voor een verhuurder vérgaande gevolgen. Van een makelaar mag worden verlangd dat hij zijn cliënten daarover informeert en zich ervan vergewist dat zij zich deze verstreckende gevolgen realiseren. Voorts is het aan de makelaar om aan te tonen dat hij zich op toereikende wijze van deze zorgplicht heeft gekwetend. Gelet daarop doet de makelaar er daarom in de regel verstandig aan de door hem hierover verstrekte informatie schriftelijk te bevestigen. Dat spreekt in het bijzonder indien het particuliere opdrachtgevers betreft die hun woning willen verkopen en voor wie verhuur bedoeld is als tijdelijke oplossing.

5.6. Beklaagde heeft een dergelijke schriftelijke bevestiging achterwege gelaten. De Raad kan daarom niet vaststellen dat beklagde aan zijn zorgplicht heeft voldaan. De Raad voegt daaraan toe dat een enkele telefonische of mondelinge mededeling gezien de mogelijk vérstreckende gevolgen voor de verhuurder in de regel een ontoereikende invulling van de hierboven genoemde vergewisplicht zal zijn. In een situatie als de onderhavige waarbij verkoop de voorkeur van de opdrachtgever had en slechts voor verhuur wordt gekozen bij gebreke van kopers, dient de makelaar zich ervan te verzekeren dat de verhuurder in spé zich de gevolgen van een huurovereenkomst realiseert.

5.7. Voorts is de Raad van oordeel dat in de gegeven omstandigheden van een redelijk handelend makelaar had mogen worden verwacht dat hij zijn opdrachtgevers zou hebben geïnformeerd over de mogelijkheden van de Leegstandswet. De Raad vindt ook deze tekortkoming klachtwaardig.

5.8. De Raad is van oordeel dat hetgeen beklagde tot haar verweer heeft aangevoerd niet afdoet aan het hiervoor onder 5.5. tot en met 5.7. gestelde. Klagers hadden recht en belang om volledig te worden voorgelicht alvorens hun keuze te bepalen. Dat dit mogelijk tot eenzelfde uitkomst zou hebben geleid heeft de Raad niet kunnen vaststellen.

5.9. De Raad acht de klacht dan ook in beide onderdelen gegrond.

De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. Uitspraak:

6.1. De Raad verklaart de klacht gegrond en legt beklagde de maatregel van berisping op.

6.2. Veroordeelt de makelaar tot betaling van een bedrag van € 3.150,= (incl. 21% BTW) aan de NVM als bijdrage in de kosten van de procedure. Dit bedrag dient te worden overgemaakt op rekeningnummer [.....] onder vermelding van NVM Noord 018 Van A/Makelaardij D Vastgoed B.V., kosten procedure.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer, op 30 juni 2016.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en de plaatsvervangend secretaris op 27 juli 2016.