

Zaaknummer: 16-036

Datum: 2 juni 2016

Uitspraak

in de zaak van:

Erven van X:
gemachtigde:
E
wonende te V te Z,
Klagers

tegen:

T
handelend onder de naam:
R
gevestigd te O
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 30 november 2015;
 - de reactie van Beklaagde van 21 maart 2016;
 - de aanvulling op de reactie van Beklaagde van 9 april 2016;
 - de aanvulling op de klacht van 28 april 2016; en
 - de aanvulling op de reactie van Beklaagde van 28 april 2016.
- 1.2. Op 12 mei 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- De gemachtigde van Klagers: E, vergezeld van W, alsmede de Y. in persoon; en
 - Beklaagde in persoon.
- 1.3. De voorzitter heeft ter zitting aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting. De uitspraak is nader bepaald op 2 juni 2016.

2. De feiten

- 2.1. De Makelaar is VBO lid (sinds xxxx onder nummer xxxx) en is ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (sinds xxxx onder nummer xxxx).
- 2.2. De klacht betreft de handelwijze van de Makelaar met betrekking tot de verkoop van het appartement gelegen aan de L te O, hierna: het object. Het object is gezamenlijk eigendom van de erven van mevrouw X, die is overleden in februari 2009.
- 2.3. De situatie op de huizenmarkt op dat moment heeft Klagers doen besluiten het object met tussenkomst van M per xxxx te verhuren. M heeft de huurovereenkomst in deze opgemaakt, welke luidt als volgt:

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken in juli 2003 vastgesteld. Verwijzing naar dit model is uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde, of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is, Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'.

Ondertekenden:
Mevrouw W.
(...)
hierna te noemen 'verhuurder'

en de heer J. R.
(...)
hierna te noemen 'huurder'

zijn de volgende huurovereenkomst aangegaan:

Object, bestemming

1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het object, hierna 'het gehuurde' genoemd, dat plaatselijk bekend is als

L (...) O

*Het gestoffeerde appartement gelegen op de 10^e verdieping met balkon en berging.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

2.2 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte, gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffe van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 12 maanden, ingaande op 1 december 2009 en eindigende op 30 november 2010.

3.2 Gedurende de in 3.1. genoemde periode kunnen partijen de overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.3 Indien in 3.1. een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging (**uiterlijk 1 november 2010**), loopt de overeenkomst op maandelijks basis door tot uiterlijk 1 december 2012.

3.4 Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.

(...)

Beheerder

7. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: W. zelf.

Bijzondere bepalingen:

(...)

*4. Huurder verklaart kennis genomen te hebben van het feit dat voornoemde woning slechts voor een beperkte periode wordt verhuurd en zich derhalve niet kan beroepen op enige vorm van huurbescherming.

2.4. Op 16 februari hebben Klagers de verkoop van het object (opnieuw), nog steeds verhuurd aan dezelfde huurder, opgestart. Zij hebben de Makelaar een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt, welke onder meer luidde als volgt:

Partijen komen verder overeen:

1. De makelaar voert alle overeengekomen opdrachten naar beste weten en kunnen uit, dient daarbij de opdrachtgever van advies, behartigt diens belangen en houdt hem / haar regelmatig op de hoogte over de stand van zaken. Deze opdracht geldt voor een periode van zes maanden en wordt, tenzij één maand van tevoren schriftelijk opgezegd, steeds stilzwijgend verlengd voor een periode van nogmaals zes maanden.
2. De opdracht aan de makelaar omvat **de volgende dienstverlening / de volgende deeldiensten:**
 - het vaststellen van de vraagprijs van het object;
 - het samenstellen van verkoopdocumentatie;

-
- het opnemen van een fotoprestatie in de etalage(-s) van R;
 - het opnemen van het object op ondermeer de websites B, www.jaap.nl, www.funda.nl en alle overige relevante woningwebsites.
 - het opstellen van een verkoopbevorderend advertentieplan, indien gewenst;
 - het voeren van gesprekken met kandidaat-kopers;
 - het begeleiden van opdrachtgever en kandidaat-kopers tijdens bezichtigingen;
 - het eventueel inschatten van financiële mogelijkheden van kandidaat-kopers;
 - het onderhandelen over de prijs en de condities van een koopovereenkomst;
 - het opstellen van de koopakte;
 - het adviseren over het verlenen van opties en afsluiten van de uiteindelijke overeenkomst;
 - het begeleiden van de opdrachtgever tot en met het passeren van de akte.
3. Partijen zijn een door opdrachtgever te betalen honorarium / courtage overeengekomen van 3000 euro van de koopsom exclusief 21% BTW, zijnde **3630 euro** van de koopsom inclusief 21% BTW.
 4. De opdrachtgever garandeert, dat hij / zij de makelaar maar beste weten, volledig en zonder voorbehoud, heeft ingelicht over de aanwezige lasten en beperkingen, huur- of andere overeenkomsten, en het aanwezig zijn van bij hem / haar bekende feitelijke gebreken, (bodem-) verontreiniging met schadelijke stoffen of materialen dan wel rechten van derden die op het te verkopen registergoed drukken. Indien opdrachtgever deze verklaring heeft afgelegd terwijl hij/zij wist of had moeten weten dat dit in strijd is met de waarheid, kan opdrachtgever aansprakelijk zijn voor alle door de makelaar als hiervan geleden of te lijden schade.
 5. In overeenstemming met artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek verklaart opdrachtgever, voor zover van toepassing en nodig, te handelen met toestemming van de echtgenoot, echtgenote of partner.
 6. Aan de makelaar zijn **wel / geen** afschriften van eigendomsbewijzen en eventuele andere documenten betreffende het te verkopen object, net als een kopie paspoort, ter hand gesteld.
 7. Een Energieprestatiecertificaat is **wel / niet** van toepassing. De makelaar zal op kosten van opdrachtgever **wel / niet** zorg dragen voor een Energieprestatiecertificaat.
 8. Diversen:
 1. Aan de makelaar is **wel / geen** sleutel overhandigd.
 2. Het object is **leeg en vrij van huur** te aanvaarden per:
in overleg / datum **Vanaf 1 juli 2015**
 3. De opdrachtgever wenst **wel / geen** bouwkundig keuringsrapport.
 4. De opdrachtgever wenst **wel / geen** bodemonderzoek

2.5. In juni 2015 is het object verkocht, hetgeen blijkt uit de door partijen getekende koopovereenkomst d.d. 19 respectievelijk 25 juni 2015, welke onder meer luidde als volgt:

**Verkoper en koper komen overeen:
Artikel 1 Verkoop en koop.**

Eigendom

*Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tiende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, **plaatselijk bekend L (...)** tegen een koopsom van: **€145.000,00 K.K.** (...)*

(...).

Artikel 4 Juridische overdracht.

4.1. *De akte van levering zal gepasseerd worden op **23 augustus 2015** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een (der) notaris(sen) van kantoor **U, P.***

4.2 *Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot juridische overdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.*

(enzovoorts)

Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

7.1 *De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1 tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.*

7.2 *Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering(i) vrij is van aanspraken tot gebruik (ii) ongevorderd is, en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.*

(...)

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de Makelaar dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld in de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling bij de verkoop van het object, aangezien de Makelaar bij verkoop van het object niet de lopende huurovereenkomst terzake van het object heeft geraadpleegd en hij Klagers niet heeft gewezen op de huurbescherming die een huurder geniet, hetgeen Klagers naar hun zeggen pas na ondertekening van de koopovereenkomst vernamen van M.

3.2. Bij aangetekende brief aan huurder hebben Klagers na sluiting van de koopovereenkomst de huurovereenkomst met huurder opgezegd. Van huurder ontvingen Klagers de reactie dat hij slechts akkoord ging met een opzegging van de huurovereenkomst per 1 januari 2016, terwijl de juridische overdracht van het object woning op 24 augustus 2015 gepland stond.

3.3. Door huurder een compensatievergoeding van € 9.500 te betalen, hebben klagers de huurder bereid gevonden het object vóór 24 augustus 2015 te verlaten.

3.4. Klagers zijn van mening dat de genoemde door hen geleden schade ad € 9.500 door de Makelaar had kunnen worden voorkomen, wanneer hij zijn werk goed en zorgvuldig had gedaan en bij het opmaken van de koopovereenkomst kennis had genomen van de huurovereenkomst en de benodigde (ontbindings-)clausules ter bescherming van Klagers had opgenomen in de door hem opgestelde koopovereenkomst. Immers de makelaar was bekend met het feit dat de woning verhuurd was.

3.5. Klagers stellen de Makelaar aansprakelijk voor de door hen geleden schade ad € 9.500.

3.6. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. De Makelaar is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. Voor zover Klagers vergoeding van geleden schade met de klacht beogen, is een vordering ter zake niet ontvankelijk, aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klagers kunnen eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kunnen verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

4.3. Het tuchtcollege heeft ter zitting van Klagers begrepen dat de toevoeging in de getekende bemiddelingsopdracht welke met de hand is bijgeschreven, te weten: *vanaf 1 juli 2015*, door Klagers is toegevoegd. Klagers hadden namelijk voorafgaand aan de verstrekking van de bemiddelingsopdracht aan de makelaar contact gehad met de huurder van het object en waren naar hun zeggen met de huurder overeengekomen dat de huur na 1 juli 2015 per maand opzegbaar zou zijn.

4.4. Klagers hebben de Makelaar dan ook bericht dat er al contact was geweest met de huurder en de Makelaar verzekerd zelf de opzegging van de huurovereenkomst te zullen regelen, zodat het object op 23 augustus 2015 vrij van huur geleverd zou kunnen worden. Ter zitting is naar voren gekomen dat Klagers in moeilijkheden kwamen toen na de sluiting van de koopovereenkomst bleek dat de huurder niet bereid was tot nakoming van zijn toezegging om met één maand opzegtermijn de woning te verlaten. De huurder beriep zich op huurbescherming. Niet is gebleken dat klagers dit probleem met de Makelaar hebben besproken. Wel heeft de Makelaar aannemelijk gemaakt dat hij Klagers heeft gewaarschuwd dat ontruiming op een bepaalde tijd vaak niet geheel probleemloos is en dat ze daar dan ook attent op moesten zijn. Door toevoeging in de bemiddelingsopdracht van de datum van 1 juli 2015 kan worden afgeleid dat naar mening van Klagers het object leeg en vrij van huur te

aanvaarden was vanaf 1 juli 2015. Op basis hiervan was er dan ook geen reden aan te nemen dat levering vrij van huur op 23 augustus 2015 niet haalbaar zou zijn.

4.5. Gezien de tot dan goede verstandhouding, zagen Klagers naar eigen zeggen geen aanleiding contact op te nemen met M om hen bij te staan bij de beëindiging van de huurovereenkomst.

4.6. Het tuchtcollege merkt op dat het meer voor de hand had gelegen dat Klagers in verband met de verhuurproblematiek hun verhuurmakelaar M zouden hebben benaderd dan de Makelaar als hun verkoopmakelaar. Overigens ligt het niet op de weg van het tuchtcollege zich uit te spreken over het functioneren van de verhuurmakelaar.

4.7. Voor zover de klacht dan ook ziet op onvoldoende bemoeienis van de zijde van de Makelaar met de verhuur en de beëindiging daarvan is de klacht dan ook niet gegrond.

4.8. Klagers stellen voorts dat de Makelaar hun probleem geheel had kunnen voorkomen indien de makelaar in de koopovereenkomst ter zake van verhuurde staat een ontbindende voorwaarde zou hebben opgenomen. In dat geval zouden zij geen bedrag hebben behoeven te betalen voor de uitkoop van de huurder, doch eenvoudig de woning opnieuw in de verkoop hebben gezet.

4.9. Dit verwijt richting de Makelaar is zo begrijpt het tuchtcollege geïnitieerd door een mededeling van de zijde van een medewerkster van het notariskantoor.

4.10. Ter zitting hebben Klagers aangegeven dat de bedoelde medewerkster op het moment van de bewuste mededeling geen kennis van het dossier had. Uit het dossier blijkt immers dat er wat betreft Klagers geen enkel probleem (meer) was omdat zij met de zittende huurder al hadden afgesproken dat deze tijdig zou ontruimen. Dat is al voldoende reden om geen ontbindende voorwaarde op te nemen. De problematiek was immers niet aanwezig dan wel opgelost door klagers zelf.

4.11. Daarnaast is van gewicht dat opname van een ontbindende voorwaarde inhoudende dat de verkopers (Klagers) de overeenkomst zouden kunnen ontbinden indien zou blijken dat hun huurder niet tijdig zou ontruimen, voor de kopers volstrekt onaanvaardbaar zou zijn. Uit de door Klagers gegeven toelichting blijkt immers dat de leveringsdatum 24 augustus voor koper essentieel was omdat koper zelf de huidige woning kort na die datum ontruimd zou moeten opleveren.

4.12. Het vorenstaande brengt mee dat geen van de door Klagers aan hun klacht ten grondslag gelegde argumenten kan slagen. Het tuchtcollege zal de klacht dan ook niet gegrond verklaren. Dit voert tot de beslissing als hieronder verwoord.

4.13. Het tuchtcollege merkt tenslotte op dat Klagers de makelaar verantwoordelijk houden voor het door hen betaalde uitkoopbedrag van € 9.500. Zoals opgemerkt onder 4.1 van deze beslissing kan het tuchtcollege geen veroordeling tot betaling van schadevergoeding opleggen. In het algemeen geldt echter dat indien men iemand verantwoordelijk houdt met deze tijdig aansprakelijk moet stellen en ook in de gelegenheid

dient te stellen zelf de (dreigende) schade te voorkomen of te herstellen. Zowel het een als het ander hebben Klagers verzuimd.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:
verklaart de klacht niet gegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, L.A.J. Mertens en mr. A.P. Hoogendoorn en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter