



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ref: 27/131.062

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Huuropzeggingsmogelijkheid voor verhuurder. Geen opleveringsrapport bij einde huur. Terugstorten waarborgsom.

Een makelaarskantoor treedt voor de eigenaar op bij het sluiten van een huurovereenkomst met klager m.b.t. een appartement. In die huurovereenkomst komt een opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder voor. Als de huurder op zeker moment opzegt maar deze opzegging kort daarop weer intrekt, zegt de verhuurder de overeenkomst op. Tijdens het kort geding dat tussen huurder en verhuurder wordt gevoerd komen partijen een compromis overeen. Als huurder het appartement verlaat is namens het makelaarskantoor een makelaar aanwezig maar deze maakt geen opleveringsrapport op. Gevolg daarvan is dat, als de eigenaar van mening is dat het appartement niet netjes is achtergelaten, deze de waarborgsom inhoudt. Klager uit diverse klachten jegens beklaagde.

De raad van toezicht acht de klachten ongegrond. Wat er ook zij van de huuropzeggingsmogelijkheid voor verhuurder, deze was opgenomen op verzoek van de financier van de eigenaar en het is niet tuchtrechtelijk laakbaar dat dit geschiedde. Dat de makelaar geen opleveringsrapport opstelde lag aan het feit dat deze slechts aanwezig was om de sleutels in ontvangst te nemen; het ware wel beter geweest als de makelaar dit duidelijk had verteld. Dat de eigenaar tegen het advies van de makelaar in weigert om de waarborgsom terug te storten kan beklaagde niet verweten worden.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

De heer J.M. W., wonende te G,
klager,

contra:

R MAKELAARDIJ O.G. B.V.,
kantoorhoudende te G,
beklaagde,



1. De klacht is door klager ingediend per mail en doorgezonden aan de Raad op 11 april 2018. Het verweer is vervat in een op 9 mei 2018 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 september 2018. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede beklagde in de persoon van de heer K en mevrouw P, bijgestaan door mevrouw S. van der M.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door een huurovereenkomst op te stellen met een ongeoorloofde tussentijdse opzegmogelijkheid voor de verhuurder en zich desgevraagd op het standpunt te stellen dat de verhuurder de huurovereenkomst kon opzeggen. De klacht houdt verder in dat de heer K van beklagde, hoewel bij de uitcheck van het appartement aanwezig, geen opleverrapport heeft opgemaakt en niets heeft gezegd over de staat van oplevering, waarna klager vervolgens is geconfronteerd met klachten van de verhuurder over de staat van oplevering en het inhouden van de waarborgsom door de verhuurder.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat het opnemen van de tussentijdse opzegmogelijkheid voor verhuurder een eis was van diens financier, en dat, toen klager vroeg naar de mogelijkheid om de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen, beklagde gewezen heeft op de in de huurovereenkomst opgenomen tussentijdse opzegmogelijkheid van de verhuurder zonder daarmee een oordeel te vellen over de rechtsgeldigheid van de tussentijdse opzegmogelijkheid. Het verweer van beklagde houdt verder in dat de heer K van beklagde niet bij de uitcheck aanwezig was om die uitcheck te verzorgen maar enkel om, als verkopend makelaar, de sleutels in ontvangst te nemen. Het opmaken van een opleverrapport hoorde niet tot diens taak en het achterwege laten daarvan is dus niet tuchtrechtelijk laakbaar, aldus beklagde. Beklagde heeft zelf nog geprobeerd om de verhuurder op andere gedachten te brengen.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklagde trad op als makelaar van de verhuurder van het aan de F-straat 76a gelegen appartement;
 - b) door bemiddeling van beklagde is tussen de verhuurder en klager en zijn partner in juli 2016 als huurders een huurovereenkomst tot stand gekomen voor de duur van 4 jaar min 8 dagen, ingaande 9 juli 2016 en eindigend 30 juni 2020;
 - c) klager heeft de overeengekomen waarborgsom betaald;



- d) de huurovereenkomst bevatte een bepaling die de huurder onder omstandigheden het recht gaf om voortijdig op te zeggen, en een bepaling die de verhuurder het recht gaf om met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden tegen 1 juli 2017 op te zeggen;
 - e) op enig moment hebben klager en zijn partner de huurovereenkomst opgezegd en deze opzegging kort nadien weer ingetrokken;
 - f) daarna heeft de verhuurder met een beroep op de onder d) bedoelde bepaling de huurovereenkomst tegen 1 juli 2017 opgezegd;
 - g) vervolgens is tussen de verhuurder en klager en zijn partner een geschil ontstaan welk geschil uiteindelijk heeft geresulteerd in een ter gelegenheid van een kort geding tussen de verhuurder en klager en zijn partner gesloten vaststellingsovereenkomst, met als korte inhoud dat klager en zijn partner het appartement zouden verlaten en een vergoeding ad € 10.750 zouden ontvangen;
 - h) de uitcheck van de woning zou plaatsvinden op 21 juli 2017;
 - i) bij de uitcheck waren van de kant van de verhuurder aanwezig de heer N (klusjesman) en de heer K van beklaagde;
 - j) tot overdracht van de sleutels is het op 21 juli 2017 niet gekomen; de sleutels zijn door klager op 25 juli 2017 bij beklaagde ingeleverd;
 - k) er is geen opleverrapport opgesteld;
 - l) de verhuurder heeft het ter gelegenheid van het kort geding overeengekomen bedrag betaald maar zich op 1 augustus 2017 op het standpunt gesteld dat de oplevering niet naar behoren was;
 - m) de verhuurder heeft in verband daarmee de door klager bij aanvang van de huur betaalde borg ad € 1.850 (nog steeds) niet teruggegeven;
 - n) beklaagde heeft de verhuurder dringend verzocht om de waarborgsom wél aan klager terug te betalen.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Hoewel de rechtsgeldigheid c.q. afdwingbaarheid van de in de huurovereenkomst ten behoeve van de verhuurder opgenomen tussentijdse opzegmogelijkheid voor discussie vatbaar is acht de Raad het niet tuchtrechtelijk laakbaar dat die tussentijdse opzegmogelijkheid is opgenomen. Beklaagde heeft toegelicht dat deze opzegmogelijkheid is opgenomen op instigatie van de bank van de verhuurder, en de Raad heeft geen aanleiding



om aan de juistheid van die toelichting te twijfelen. Evenmin acht de Raad het tuchtrechtelijk laakbaar dat mevrouw P, toen klager haar vroeg of de verhuurder de huurovereenkomst tussentijds kon opzeggen, bevestigend heeft geantwoord, waarbij de Raad in aanmerking heeft genomen dat mevrouw P optrad ten behoeve van de verhuurder en niet is komen vast te staan dat (bewust) onjuiste mededelingen zijn gedaan. Mevrouw P heeft slechts verwezen naar de huurovereenkomst; in zoverre was haar antwoord (in ieder geval) juist.

8. Met betrekking tot de check-out op 21 juli 2017 heeft beklaagde aangegeven dat de heer K daarbij slechts aanwezig was om de sleutels in ontvangst te nemen en niet om de oplevering voor verhuurder te doen; daarvoor was de heer N aanwezig. Hoewel met de kennis van nu moet worden geoordeeld dat de heer K, ter vermijding van ieder misverstand, er goed aan had gedaan klager ondubbelzinnig erop te wijzen dat hij alleen aanwezig was om de sleutels in ontvangst te nemen en voorts dat klager en beklaagde er beter aan hadden gedaan om op 21 juli 2017 een opleverrapport op te (laten) maken acht de Raad het om de volgende redenen, in onderlinge samenhang, niet tuchtrechtelijk laakbaar dat beklaagde dat niet eigener beweging heeft gedaan. Ten eerste was beklaagde bij de oplevering niet aanwezig om de woning op te nemen; ten tweede is de checkout geëindigd zonder dat de sleutels werden ingeleverd zodat klager nog steeds over toegang tot het appartement beschikte; ten derde was op het moment van de oplevering van het appartement redelijkerwijs voor beklaagde niet te voorzien dat de staat waarin het appartement verkeerde voor verhuurder een issue zou worden en ten vierde heeft beklaagde, toen aan beklaagde was gebleken dat de staat waarin het appartement verkeerde voor de verhuurder wel een issue was, bij de verhuurder erop aangedrongen om de waarborgsom aan klager terug te betalen. De omstandigheid dat de verhuurder, tegen het uitdrukkelijke advies/verzoek van beklaagde in, de waarborgsom niet heeft teruggestort komt in tuchtrechtelijke zin niet voor rekening van beklaagde.
9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2018

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,
W.F. Klap, lid en
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM