



18-39 RvT Amsterdam

205 OVERIG

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onduidelijkheid door tenaamstelling van het makelaarskantoor. Onjuiste woonoppervlakte. Inschakelen extern meetbureau.

Klager heeft een woning gekocht die makelaarskantoor X. in verkoop had. Makelaarskantoor X bleek een vestiging te zijn van het landelijk opererende makelaarskantoor Y. Klager verwijt beklagde dat bij hem verwarring is gezaaid over de tenaamstelling van beklagde waardoor het klager niet duidelijk was met wie hij nu eigenlijk van doen had. Daarnaast wordt beklagde verweten aan klager een onjuiste opgave van de inhoud van de woning te hebben gedaan.

De Raad stelt vast dat de onderneming van beklagde alsmede zijn vestiging X in het register van de Kamer van Koophandel is opgenomen. De desbetreffende vestiging maakt deel uit van de makelaardij-onderneming van beklagde die landelijk opereert. Een dergelijke organisatie en handelwijze is op zich niet in strijd met de regels van de Vereniging. Ook verder is de Raad niet gebleken dat belangen van klager door die wijze van organisatie en naamgeving zijn geschaad. Voor de Raad is evenmin komen vast te staan dat de door beklagde opgegeven inhoud van de woning onjuist is. Ten overvloede wordt overwogen dat het beklagde vrij stond het inmeten op grond van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen te laten uitvoeren door een extern bureau. Indien dit geschiedt, mag de makelaar in beginsel vertrouwen op de juistheid daarvan met dien verstande dat de makelaar een marginale toetsing dient door te voeren. Naar de mening van de Raad leidt het onderhavige meetrapport niet tot de onmiddellijke gevolgtrekking dat van een evidente of kennelijke omissie of fout sprake is. Daarbij komt dat beklagde aan de derde heeft verzocht de meting nog eens door te rekenen waaraan ook opvolging is gegeven. Dit heeft er niet toe geleid dat het rapport diende te worden aangepast of door beklagde niet mocht worden gebruikt. De klacht is ongegrond

Raad van Toezicht Amsterdam NVM

RvT 27/17

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 18 augustus 2017 die door mevrouw mr. O. van de [bedrijfsnaam] namens de heer K., wonende te T., hierna te noemen "klager", is ingediend. De klacht met elf bijlagen is ingediend tegen de makelaardij-onderneming [X] te T., handelsnaam en vestiging van de makelaardij-onderneming [Y], gevestigd te P., lid van de Vereniging, hierna te noemen "beklaagde".



Mr. G. van [bedrijfsnaam] te R. heeft namens beklagde op de klacht gereageerd bij brief van 24 oktober 2017 met twee producties. Op 6 november 2017 heeft de gemachtigde van klager diens repliek aan de Raad doen toekomen, voorzien van vier producties, waarna de gemachtigde van beklagde bij brief met één productie heeft gedupliceerd op 20 december 2017. Hiermee was de schriftelijke procedure van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 27 maart 2018. Klager is in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde en zijn vader de heer K. Namens beklagde is verschenen de heer A, directeur van beklagde, en de heer B, werkzaam op de vestiging van beklagde te T., beiden vergezeld door de heer mr. W. van [bedrijfsnaam].

DE FEITEN

Beklaagde heeft in 2015 de woning aan de [adres] in de verkoop genomen en te koop aangeboden, hierna te noemen “de woning”. In de verkoopinformatie is vermeld dat de woning een inhoud van 430 m³ heeft.

In opdracht van beklagde heeft [bedrijf Z] te H., een Meetcertificaat d.d.25 juni 2015 opgesteld conform NEN 2580, hierna te noemen “het meetrapport”. Hierin wordt als (bruto) inhoud van de woning circa 430 m³ vermeld.

Na ontvangst van het meetrapport heeft klager op 2 juli 2015 [bedrijf Z] verzocht de gegevens van de woning als vermeld in het meetrapport te controleren. Hierop heeft [bedrijf Z] beklagde op 3 juli 2015 laten weten opnieuw een en ander berekend te hebben en dat het meetrapport correct is.

Op 22 juli 2015 is een koopakte voor de woning door klager ondertekend met daarin vermeld een koopprijs van € 152.500,=. De woning is aan koper geleverd op 15 oktober 2015.

Op 9 juni 2016 heeft een bespreking in de woning plaatsgevonden waarbij, naast klager en beklagde, eveneens [bedrijf Z] aanwezig was. Hierbij hebben partijen gediscussieerd over de inhoud van de woning.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in:

1. Beklaagde heeft gehandeld in strijd met artikelen 1 en 5 van de Erecode alsmede artikel 5b van de Handelsnaamwet omdat verwarring is gezaaid over de tenaamstelling van de onderneming van beklagde.



2. Beklaagde heeft in strijd met artikel 1 van de Erecode gehandeld door een onjuiste opgave van de inhoud van de woning te verstrekken aan klager.

Op grond hiervan meent klager dat beklaagde tuchtrechtelijk klachtwaardig heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Klager heeft als onderbouwing van zijn klacht naar voren gebracht dat op de website en in de e-mailcorrespondentie van beklaagde de formele rechtspersoonlijkheid nergens staat vermeld. Klager vindt dat hij een makelaar moet kunnen vertrouwen, ook al is dit de makelaar van de verkoper. Klager was dan ook verrast dat de partij waarmee hij van doen had eigenlijk helemaal niet makelaarskantoor X te T. was maar de “grote” makelaardij Y uit P.. De naamgeving X geeft een ander imago, te weten van de “gezellige meneer X die het allemaal zo goed met ons voor heeft”, zo meent klager. Klager is door deze handelwijze van beklaagde in verwarring gekomen over met wie hij te maken had en dat is klachtwaardig, zo meent klager.

Beklaagde heeft betwist dat zij verwarring zou hebben gezaaid over de tenaamstelling van haar onderneming. Uit het handelsregister volgt nota bene dat makelaarskantoor X een handelsnaam is van beklaagde. Daarbij is ook een bezoekadres vermeld. Het gebruik van een handelsnaam is niet in strijd met de wet en sowieso niet tuchtrechtelijk laakbaar. Voor het overige is niet gebleken dat bij klager verwarring is ontstaan, en zeker niet voorafgaande en tijdens het sluiten van de koopovereenkomst, zo meent beklaagde.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat weliswaar in Regel 1 van de Erecode staat vermeld dat de makelaar van de NVM waakt voor onjuiste beeldvorming ook wat betreft de (rechts)persoon van de makelaar, maar niet wat betreft de handelsnaam. In aanvulling hierop overweegt de Raad dat de door klager gestelde strijd met de Handelsnaamwet niet automatisch met zich meebrengt dat Regel 1 van de Erecode is geschonden.

Vaststaat dat de onderneming van beklaagde alsmede zijn vestiging in T. in het register van de Kamer van Koophandel is opgenomen. De desbetreffende vestiging maakt deel uit van de makelaardij-onderneming van beklaagde die landelijk opereert. Een dergelijke



organisatie en handelwijze is op zich niet in strijd met de regels van de Vereniging. Ook verder is de Raad niet gebleken welke belangen bij klager door die wijze van organisatie en naamgeving in dit verband zijn geschaad.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klager heeft naar voren gebracht dat door de onjuiste vermelding door beklaagde van de inhoud van de woning klager onjuist is voorgelicht en daardoor is benadeeld. Klager heeft aangevoerd dat in werkelijkheid de woning een inhoud heeft van 360 tot 379 m³, en niet van 430 m³. Naar de mening van klager is het een feit van algemene bekendheid dat de inhoud van een woning van belang is voor potentiële kopers. De oorzaak van deze fout is gelegen in het feit, zo meent klager, dat beklaagde een bedrijf heeft ingeschakeld dat discutabele meetinstructies hanteert terwijl desondanks het meetrapport voetstoots en zonder controle door beklaagde is overgenomen. In dit verband heeft klager gesteld dat van deze derde bekend is dat zij in haar meetrapporten afrondt op 5 m³ naar boven. Nu beklaagde vaker zaken heeft gedaan met deze derde, mag van haar worden verwacht met diens werkwijze bekend te zijn dan wel had zij moeten weten dat de meting in strijd met de waarheid zou zijn. In dit verband wordt ten overvloede gemeld dat de handelwijze van de ingeschakelde derde heeft te gelden als handelen van beklaagde. De klacht wordt mede gebaseerd op het feit dat bij nameting van de woning op 9 juni 2016, in het bijzijn van partijen, door de vertegenwoordiger van die derde andere maten werden doorgegeven dan zijn apparatuur vermeldde. Afsluitend heeft klager naar voren gebracht dat door beklaagde niet wordt betwist dat er foutieve metingen zijn gehanteerd.

Beklaagde heeft als verweer naar voren gebracht dat de inschakeling van een meetbureau een gebruikelijke en toegestane praktijk is. Beklaagde wijst hierbij op de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van 12 januari 2017 (CR 16/2630). Ook in het onderhavige geval heeft beklaagde een professioneel bureau ingeschakeld en de resultaten daarvan marginaal getoetst. Bedrijf Z heeft namelijk op navraag van beklaagde de juistheid van het meetrapport bevestigd. Beklaagde tekent aan dat de opgave van het aantal vierkante meters niet ter discussie staat. Verder bestrijdt beklaagde dat de door haar vermelde inhoud van de woning onjuist zou zijn en dat dat evenmin is gebleken op de bijeenkomst van partijen op 9 juni 2016. Beklaagde betwist overigens dat de inhoud van woningen voor potentiële kopers van bijzonder relevant belang is. Beklaagde verwerpt dat zij bedrijf Z zou hebben ingeschakeld in de wetenschap dat er onjuist zou worden gemeten. Beklaagde kan geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat door beklaagde weliswaar met juistheid naar voren is gebracht dat de Meetinstructie toeziet op gebruiksoppervlakte en niet op kubieke



inhoud maar dat haar stelling dat de inhoud van woningen voor potentiële kopers niet van bijzonder relevante informatie is, door de Raad voor rekening van beklagde wordt gelaten. Immers, uit Regel 1 van de Erecode vloeit de door de makelaar te betrachten zorgvuldigheid voort waardoor een onjuiste vermelding van de inhoud van een woning in beginsel de schending van deze regel met zich brengt.

De Raad overweegt verder dat, in tegenstelling tot wat klager stelt, beklagde niet heeft erkend dat de vermelde inhoud van de woning onjuist zou zijn. Evenmin is voor de Raad komen vast te staan dat op de bijeenkomst van 9 juni 2016 de gestelde onjuistheid door beklagde zou zijn erkend.

Klager heeft als onderbouwing van zijn klacht als bijlage 11 een productie overgelegd waarin “Notulen met enige toevoegingen van de bijeenkomst” met betrekking tot die bijeenkomst zijn opgenomen, opgesteld door de vader van klager. In de bijlage van deze productie bevinden zich berekeningen en tekeningen van de woning van de “Architect [naam]” en van “de oorspronkelijke architect”. Reeds doordat het hier de situatie van de nieuwbouw van de woning betreft, kunnen deze gegevens niet gelden als een weerlegging van de inhoud van de woning in 2015 als door beklagde in haar verkoopdocumentatie vermeld. Daarbij komt dat het hier een document betreft dat niet door beklagde of het door haar ingeschakelde [bedrijf Z] is onderschreven. Voor de Raad is derhalve niet komen vast te staan dat de door beklagde opgegeven inhoud van de woning onjuist is.

De Raad overweegt vervolgens ten overvloede dat met juistheid beklagde naar voren heeft gebracht dat het de makelaar vrijstaat het inmeten van het object van zijn opdracht op grond van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen te laten uitvoeren door een extern bureau. Indien dit geschiedt, mag de makelaar in beginsel vertrouwen op de juistheid daarvan met dien verstande dat de makelaar een marginale toetsing dient door te voeren. Naar de mening van de Raad leidt het onderhavige meetrapport niet tot de onmiddellijke gevolgtrekking dat van een evidente of kennelijke omissie of fout sprake is. Daarbij komt dat beklagde aan de derde heeft verzocht de meting nog eens door te rekenen waaraan ook opvolging is gegeven. Dit heeft er niet toe geleid dat het rapport diende te worden aangepast of door beklagde niet mocht worden gebruikt..

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de NVM, Mr J.P. van Harseler, J.B. Boerman en Mr R. Vos, op 27 maart 2018,



Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden door middel van een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.