

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud. Gebruikmaking van extern deskundige. Vestiging makelaar(skantoor) en bevoegd tuchtcollege. Tenaamstelling kantoor. Datum uitspraak en datum verzending.

Klager koopt een woning die door beklaagde wordt aangeboden. In de verkoopbrochure wordt als bruto inhoud vermeld 430 m³. Die maatvoering is opgesteld door een deskundig extern bureau. Omdat beklaagde denkt dat die maatvoering te groot is, bevraagt hij het extern bureau. Dit bevestigt zijn eerdere bevindingen. Na de overdracht ontstaat tussen koper en verkoper discussie over de inhoud van de woning. Een door klager ingeschakelde architect komt lager uit – 362 m³ en nog een andere derde komt op 367 m³. Klager verwijt de makelaar onjuiste informatie. Tevens meent hij dat de makelaar verwarring zaait over de tenaamstelling van de onderneming.

De Centrale Raad constateert dat de makelaar de Meetinstructie bruto inhoud heeft gehanteerd. Deze is in samenwerking tussen makelaarsorganisaties, de VNG en de waarderingskamer opgesteld als praktische handleiding voor metingen volgens de NEN-norm 2580 en wijkt daarvan op enkele punten iets af. Deze bruto inhoudinstructie is door de NVM, in tegenstelling tot die inzake gebruiksoppervlaktes, niet verplicht gesteld, maar is wel een breed gedragen norm voor het uniform vaststellen van de inhoud van een woning. Waar een makelaar in beginsel mag vertrouwen op de metingen van een extern deskundig bureau en vaststaat dat het onderhavige bureau deskundig is, mocht de makelaar afgaan op diens metingen.

Het makelaarskantoor maakt deel uit van een organisatie met meerder vestigingen in het land en maakt daarbij gebruik van diverse handelsnamen. Niet gebleken is dat er onduidelijkheid bestaat over de rechtspersoonlijkheid van de vestiging(en) en dat beklaagde heeft bijgedragen aan onjuiste beeldvorming over zijn onderneming.

Bij een onderneming met meerdere vestigingen die onder verschillende raden van toezicht vallen, is zowel de raad bevoegd waar de hoofdvestiging onder valt, als die waar de nevenvestiging onder valt. Als locale kennis vereist is, zoals bijvoorbeeld bij taxaties, kan het de voorkeur verdienen dat de klacht wordt beoordeeld door de raad waaronder vestiging ressorteert waar het gedrag waarover geklaagd wordt, plaatsvond.

De Centrale Raad merkt tenslotte op dat als datum van de uitspraak wordt vermeld de datum van de hoorzitting. Dit kan niet juist zijn waar na de zitting een concept-uitspraak wordt opgesteld die na eventueel commentaar van de leden wordt aangepast en na accoordbevinding wordt ondertekend en verzonden. Het is juister, want in overeenstemming met de gang van zaken, als datum van de uitspraak wordt vermeld de dag waarop de definitieve tekst wordt vastgesteld. Nu klager daarvan geen nadeel ondervond, verbindt de Centrale Raad hieraan geen gevolgen.

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

de heer **M.T. VAN K.**, wonende te T,
appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

H & E MAKELAARDIJ B.V., NVM-Lid, gevestigd te P, mede handelende onder de naam **H MAKELAARDIJ**,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 18 augustus 2017 heeft appellant /klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 27 maart 2018, verzonden op 1 juni 2018, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het Makelaarskantoor) ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klager is bij brief van 16 juli 2018, ingekomen op 18 juli 2018, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. De brief bevat tevens de gronden waarop het hoger beroep van klager is gebaseerd. Voorts heeft klager bij brief van 24 januari 2019 nog aanvullende stukken toegezonden.
- 1.3 Het Makelaarskantoor heeft bij brief van 4 september 2018 haar verweer in hoger beroep uiteengezet.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 7 februari 2019 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
 - namens klager: de heer P.W.A. van K, zijn echtgenote en de heer F. van M, architect, bijgestaan door mr. R.L.A.M. Oors;
 - namens het Makelaarskantoor: de heer R. A, bijgestaan door mr. W.D. ter Weele.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Het Makelaarskantoor is een landelijk opererend makelaarskantoor met diverse vestigingen en met gebruikmaking van meerdere handelsnamen. De hoofdvestiging van het Makelaarskantoor is gelegen in P. In T is een nevenvestiging opererend onder de handelsnaam “H Makelaardij”.
- 2.2 Medio 2015 trad het Makelaarskantoor - vanuit de nevenvestiging in T - op als verkopend makelaar bij de verkoop van de woning aan de B-laan 74 te T (hierna: de woning).
- 2.3 In opdracht van het Makelaarskantoor heeft Soo Media te Den Haag op 25 juni 2015 de woning gemeten, waarna zij op 26 juni 2015 een meetcertificaat heeft afgegeven (hierna: het meetrapport). In de inleiding van het meetrapport staat vermeld dat het meetcertificaat is opgemaakt “conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN2580:2007 NL”. In dit meetrapport

wordt per verdieping de gebruiksoppervlakte en de bruto inhoud van de woning genoemd. Het totale gebruiksoppervlakte is 116,6 m² en de bruto inhoud circa 430 m³.

- 2.4 Na ontvangst van het meetrapport heeft het Makelaarskantoor op 2 juli 2015 Soo Media verzocht de gegevens van de woning als vermeld in het meetrapport te controleren, omdat het het gevoel had dat de inhoud kleiner zou moeten zijn. Hierop heeft Soo Media bij e-mail van 3 juli 2015 aan het Makelaarskantoor bericht:
- “Wij hebben de bruto inhoud opnieuw berekend en het meetrapport is correct. Kunt u ons vertellen waardoor u het gevoel krijgt dat de inhoud van de woning kleiner zou moeten zijn? De woning wordt van binnen ingemeten en bij het berekenen van de bruto inhoud houden we rekening met diktes van de wanden en vloeren. De waarden die wij meenemen zijn 0,35m voor een buitenwand, 0,175m voor een woningscheidingswand, 0,4m voor de begane grondvloer en 0,3m voor andere vloeren en het dak.”*
- 2.5 In de door het Makelaarskantoor ten behoeve van de verkoop opgestelde verkoopbrochure heeft het Makelaarskantoor de uitkomst van de meting van Soo Media overgenomen en gemeld dat de woning een inhoud van 430 m³ heeft.
- 2.6 In juli 2015 heeft klager de woning bezichtigd. Op 22 juli 2015 heeft klager de woning gekocht voor een bedrag van € 152.500,-, waarna de eigendom van de woning op 15 oktober 2015 aan klager is overgedragen.
- 2.7 Na de levering is tussen partijen discussie ontstaan over het meetresultaat met betrekking tot de inhoud van de woning. Bij e-mail van 27 oktober 2015 heeft Soo Media aan het Makelaarskantoor uiteengezet hoe zij tot de berekende bruto inhoud is gekomen:
- “Hieronder ziet u de complete bruto berekening voor het pand op basis van de door ons opgestelde schetsen.*
- Begane grond*
- (...)*
- Berging (o.i.)*
- (..)*
- Totaal Beg gr 190,3 + 13,95 + 6,51 + 1,89 = 212,65m³=215m³ (ronden we altijd af op hele 5m³)*
- 1^e verdieping*
- (...)*
- 156,3 – 17,1 = 139,2m³ = 140m³*
- Zolder*
- (...)*
- 6,03 x 7,5 = 45,19m² x H (3,23m + 0,3) = 159,5 / 2 = 79,76 = 80m³”*
- 2.8 Deze berekening heeft het Makelaarskantoor bij e-mail van 28 oktober 2015 aan klager gestuurd.
- 2.9 Op 9 juni 2016 heeft een bespreking in de woning plaatsgevonden waarbij, naast klager en het Makelaarskantoor, ook Soo Media aanwezig was. Partijen hebben daarbij gediscussieerd over de inhoud van de woning.
- 2.10 Klager heeft de architect Van M verzocht een meting te verrichten. Architect Van M heeft berekend dat de inhoud van de woning exclusief de berging 362,0565 m³ bedraagt. Het verschil met de

meting van Soo Media bedraagt volgens hem, na afronding, 70,59m³. Ook de heer R. van D heeft in opdracht van klager de woning gemeten. Hij komt tot een inhoud van 367,29m³, exclusief de berging.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt in dat het Makelaarskantoor:
- a. 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 het Makelaarskantoor;
 - b. heeft gehandeld in strijd met artikel 1 van de Erecode door een onjuiste opgave van de inhoud van de woning te verstrekken aan klager.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

inleidende opmerkingen

- 4.1 In hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 4.2 Klager heeft in zijn bewijsstukken niet zozeer kopieën van schriftelijke documenten of geprinte documenten overgelegd, maar uit documenten geknipt en in een nieuw document geplakt en het nieuwe document als bewijsstuk toegezonden. Dit geeft bij de waardering van dat document een beperking, doordat niet kan worden gecontroleerd of het geknipte gedeelte het gehele oorspronkelijke document is en bij een deel daarvan in welke context dat deel moet worden gewaardeerd.

toepasselijk tuchtreglement

- 4.3 De klacht is op 18 augustus 2017 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: "Reglement Tuchtrechtspraak"), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016, van toepassing is.

bevoegdheid Raad van Toezicht

- 4.4 De klacht heeft betrekking op gedragingen van de makelaar die werkzaam is in de nevenvestiging van het Makelaarskantoor in T. De hoofdvesting van het Makelaarskantoor ligt in P. Alsdan rijst de vraag of de Raad van Toezicht Amsterdam (tot welk gebied P behoort) of Raad van Toezicht Zuid (tot welk gebied T behoort) bevoegd is op de klacht te oordelen.
- 4.5 Ingevolge artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak is bevoegd de Raad van Toezicht voor

het gebied waarin het NVM lid volgens de administratie van de vereniging is gevestigd. In een geval als de onderhavige van een lid met nevenvestigingen in het gehele land is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht bevoegd zowel de Raad van Toezicht van het gebied waarin de hoofdvestiging is gelegen als de Raad van Toezicht waarin de nevenvestiging is gelegen van waaruit de verweten gedraging is verricht. De Centrale Raad van Toezicht tekent daarbij aan dat voor het geval een klacht enige bekendheid met de lokale situatie veronderstelt - zoals bijvoorbeeld bij taxaties - het zijn voorkeur heeft de klacht te laten beoordelen door de Raad van Toezicht waarin de (neven)vestiging is gelegen van waaruit de verweten gedraging is verricht. Ook in het geval een klacht zich richt tegen zowel het NVM lid met een hoofdvestiging en nevenvestigingen als een NVM makelaar die in een van die nevenvestigingen werkzaam is, gaat de voorkeur van de Centrale Raad van Toezicht uit naar de Raad van Toezicht waarin die nevenvestiging is gelegen.

- 4.6 In dit geval is (ook) de Raad van Toezicht Amsterdam bevoegd en betreft de klacht een onderwerp waarvoor geen specifieke lokale kennis vereist is. Klager of het Makelaarskantoor hebben de bevoegdheid van de Raad van Toezicht niet betwist en evenmin aangegeven dat in een geval als het onderhavige het hun voorkeur heeft de klacht te laten beoordelen door de Raad van Toezicht waarin de nevenvestiging is gelegen van waaruit de verweten gedraging is verricht. De Raad van Toezicht Amsterdam heeft daarmee terecht aangenomen dat hij in de gegeven omstandigheden aangewezen is op de klacht te beslissen.

Ad klachtonderdeel a: tenaamstelling

- 4.7 Uit de toelichting bij de klacht dat het Makelaarskantoor verwarring heeft gezaaid over de tenaamstelling van het Makelaarskantoor maakt de Centrale Raad van Toezicht op dat klager veronderstelde dat hij de onderhandelingen voerde met een lokale makelaar die door de verkoper was ingeschakeld en dat hem na de totstandkoming van de koopovereenkomst pas duidelijk is geworden dat het Makelaarskantoor een landelijk opererende makelaarskantoor is. Klager verwijt het Makelaarskantoor in het bijzonder dat het Makelaarskantoor in strijd met artikel 5b Handelsnaamwet heeft verzuimd op de website en in e-mailcorrespondentie de formele rechtspersoonlijkheid van het Makelaarskantoor te vermelden.
- 4.8 Voor de beoordeling van deze klacht stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat hij als tuchtrechter niet heeft vast te stellen of het Makelaarskantoor al dan niet in strijd met de Handelsnaamwet handelt. De Raad van Toezicht heeft terecht aangenomen dat in het licht van Regel 1 van de Erecode de tuchtrechter voor de beoordeling van deze klacht heeft na te gaan of het Makelaarskantoor in zijn communicatie heeft gewaakt tegen onjuiste beeldvorming over – kort gezegd - zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.9 Klager heeft niet een (volledig) afschrift van de verkoopbrochure overgelegd, zodat de Centrale Raad van Toezicht niet kan vaststellen of het Makelaarskantoor in de brochure in strijd met Regel 1 heeft gehandeld. Klager heeft ook geen afschriften van brieven of e-mailcorrespondentie voorafgaande aan de koopovereenkomst van het Makelaarskantoor aan klager overgelegd, zodat die brieven en e-mails evenmin in het licht van de klacht kunnen worden getoetst. De Centrale Raad van Toezicht heeft vastgesteld dat uit de website van (de nevenvestiging van) het Makelaarskantoor kenbaar is dat het Makelaarskantoor niet alleen in T maar ook andere vestigingen heeft.
- 4.10 Voorts wijst de Centrale Raad van Toezicht erop dat het op zichzelf is toegestaan dat een

onderneming onder verschillende handelsnamen deelneemt aan het economisch verkeer. Het is toegestaan om, naast de statutaire naam, ook één of meerdere handelsnamen te hanteren. Uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel volgt dat het Makelaarskantoor onder diverse handelsnamen landelijk opereert, waaronder de naam van de vestiging van het kantoor in T. Klager heeft niet gesteld dat hij met gebruikmaking van de hem bekende handelsnaam van het Makelaarskantoor en de vestigingsplaats in T de registratie van het Makelaarskantoor in het handelsregister van de Kamer van Koophandel niet (op eenvoudige wijze) heeft kunnen achterhalen.

Evenmin is gesteld of gebleken dat het Makelaarskantoor desgevraagd niet heeft willen opgeven welke rechtspersoonlijkheid zij heeft of dat zij daarover een onjuist of onvolledig antwoord heeft gegeven.

Het Makelaarskantoor heeft zich ook niet voor klager verborgen gehouden. Op e-mails van klager is gereageerd en het Makelaarskantoor heeft, kennelijk vergezeld van Soo Media, in het kader van de klacht een bezoek aan de woning gebracht.

- 4.11 Onder deze omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat geen sprake is van onjuiste beeldvorming of misleiding van het publiek. Nu geen sprake is van strijd met regel 1 of 5 van de Erecode heeft de Raad van Toezicht klachtonderdeel 1 dan ook terecht ongegrond verklaard.

Ad klachtonderdeel b: inhoud van de woning

- 4.12 Voor de beoordeling van deze klacht stelt de Centrale Raad van Toezicht voorop dat de NVM samen met de organisaties VastgoedPro, VBO makelaar, de Waarderingskamer en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten een “Meetinstructie voor Gebruiksoppervlakte woningen” (hierna: “Meetinstructie Gebruiksoppervlakte”) en een “Meetinstructie Bruto inhoud woningen” (hierna: “Meetinstructie Bruto Inhoud”) heeft vastgesteld.

Uit de uitspraak van de Raad van Toezicht blijkt niet dat de Raad van Toezicht de Meetinstructie Bruto Inhoud in haar beoordelingen heeft betrokken.

- 4.13 De Meetinstructie Bruto Inhoud is een praktische handleiding voor het meten van de bruto inhoud van woningen. Als uitgangspunt is genomen de door het Nederlands Normalisatie Instituut vastgestelde richtlijn NEN 2580. Dit is een richtlijn waarin wordt beschreven hoe de oppervlakten en inhoud van gebouwen bepaald moeten worden. De Meetinstructie Bruto Inhoud heeft tot doel het meten van woningen te vereenvoudigen en te uniformeren.

In de Meetinstructie Bruto Inhoud zijn afwijkingen ten opzichte van de richtlijn NEN 2580 opgenomen. In de Meetinstructie Bruto Inhoud, versie januari 2018, is daarover het volgende opgemerkt:

“In deze meetinstructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Bij het toepassen van deze meetinstructie voor het meten van de bruto inhoud van een afzonderlijke woning binnen een complex blijft stap 6 (het meten van de bruto inhoud van de begane grond vloer) achterwege. Ook op dit aspect wijkt deze meetinstructie af van NEN 2580, omdat volgens NEN 2580 de dikte van de onderste vloer wordt meegerekend bij de bruto inhoud van de onderste bouwlaag.”

- 4.14 Klager voert het principiële verweer dat in dit geval het Makelaarskantoor niet zozeer de

Meetinstructie Bruto Inhoud had toe te passen maar rechtstreeks de richtlijn NEN 2580. Klager stelt dat die NEN richtlijn beschrijft dat de buitenmaten het uitgangspunt vormen voor deze bruto inhoud. Binnenmaten mogen alleen worden gebruikt als de buitenmaten praktisch niet te meten zijn en niet beschikbaar zijn. In dit geval zijn de buitenmaten eenvoudig te meten. Bovendien staan de maten op de (bouw)tekening. Als de bruto inhoud op die correcte wijze wordt berekend, is de uitkomst 362 m³ (exclusief berging).

Klager verwijt het Makelaarskantoor dat in strijd met de richtlijn NEN 2580 de binnenmaten zijn opgemeten en dat vervolgens in de berekening maten voor muurdiktes en spouw zijn genomen die in dit geval aan de te hoge kant zijn.

Voorts verwijt klager dat het Makelaarskantoor de uitkomst per verdieping tussentijds naar boven heeft afgerond.

Beide verwijten leiden volgens klager tot de door het Makelaarskantoor gestelde veel te hoge bruto inhoud van de woning.

Desgevraagd is namens klager verklaard dat klager voor het bepalen van de redelijkheid van de koopprijs van de woning zich heeft laten leiden door de opgave van de bruto inhoud van de woning. Nu die bruto inhoud veel lager is dan door het Makelaarskantoor aan hem is voorgehouden, heeft hij een hogere koopprijs betaald dan hij betaald zou hebben als hij de volgens zijn architect berekende bruto inhoud van de woning had gekend.

- 4.15 Het is de Centrale Raad van Toezicht bekend dat de NVM medio 2010 haar leden alleen heeft verplicht ervoor zorg te dragen dat de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte bij de aanmelding van te koop aangeboden woonhuizen in het uitwisselingssysteem van de NVM en op Funda in acht wordt genomen. Een dergelijke verplichting heeft de NVM niet aan haar leden opgelegd voor de Meetinstructie Bruto Inhoud.

De Meetinstructie Bruto Inhoud is de NVM met andere makelaarsverenigingen, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer overeengekomen teneinde eenheid in de berekening van (onder meer) bruto inhoud van woningen te verkrijgen, zodat woningen zich (ook) op dat onderdeel onderling laten vergelijken. Daarmee is deze meetinstructie een breed gedragen norm voor het uniform berekenen van de bruto inhoud van de woning in geheel Nederland.

In juridische zin staat de richtlijn NEN 2580 in rang niet boven de Meetinstructie Bruto Inhoud, zodat een makelaar niet behoeft te toetsen of de Meetinstructie Bruto Inhoud in strijd is met de richtlijn NEN 2580 en, voor zover dat het geval is, van de richtlijn NEN 2580 heeft uit te gaan.

Onder deze omstandigheden stond het het Makelaarskantoor vrij voor het berekenen van de bruto inhoud van de woning uit te gaan van de Meetinstructie Bruto Inhoud.

- 4.16 Vervolgens rijst de vraag of de Meetinstructie Bruto Inhoud op juiste wijze is toegepast. Het Makelaarskantoor heeft aangevoerd dat zij aan haar verplichting heeft voldaan, doordat zij een professioneel bureau heeft ingeschakeld dat een meting op grond van de toepasselijke Meetinstructies heeft verricht.
- 4.17 Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht kan een NVM-Makelaar ervoor kiezen om een meting te laten verrichten door een extern bureau. In beginsel mag de makelaar vertrouwen op de juistheid van de verrichte meting, tenzij hij redenen heeft om te twijfelen aan de uitkomsten van die meting (zie onder meer 18-98 CRvT).
- 4.18 Voor het beantwoorden van de vraag of het Makelaarskantoor in dit geval in redelijkheid op de meting van Soo Media heeft mogen vertrouwen wordt het volgende overwogen.
Soo Media is een op zichzelf gekwalificeerd bedrijf aan wie de instructie is gegeven de bruto

inhoud van de woning overeenkomstig de Meetinstructie Bruto Inhoud te meten. Soo Media heeft de woning daartoe bezichtigd en de feitelijke situatie met behulp van apparatuur opgemeten. Het Makelaarskantoor heeft gemotiveerd betwist dat zij de beschikking had over de bouwtekening van de woning, maar zelfs al zou zij daarover beschikken, dan geeft op zichzelf een feitelijke opmeting een nauwkeuriger uitkomst dan een bouwtekening omdat denkbaar is dat op onderdelen afwijkend ten opzichte van de bouwtekening is gebouwd of dat er wijzigingen na de bouw zijn doorgevoerd. Bovendien heeft het Makelaarskantoor bij e-mail van 2 juli 2015 bij Soo Media navraag naar de juistheid van de bruto inhoud van de woning gedaan en geeft de reactie van Soo Media op zichzelf geen reden tot nader onderzoek. Voorts weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat de berekening van klager de berging niet meerekent, terwijl Soo Media op grond van de Meetinstructie Bruto Inhoud de berging als een overige inpandige ruimte wel heeft meegerekend. Klager heeft nog aandacht gevraagd voor de afronding per verdieping. Uit de Meetinstructie Bruto inhoud volgt niet dat per verdieping een afronding dient plaats te vinden, terwijl evenmin blijkt dat dat achterwege dient te worden gelaten. De afronding kan tot (beperkte) verschillen in uitkomst leiden. Denkbaar is dat de Waarderingskamer over dit punt in de lijst veel gestelde vragen een antwoord geeft, zodat in de toekomst ook op dit onderdeel uniforme toepassing gewaarborgd is. In ieder geval levert dit thans niet op een strijd met de Meetinstructie Bruto Inhoud. Gelet op het voorgaande heeft het Makelaarskantoor niet hoeven twifelen aan de uitkomsten van de meting door Soo Media, zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond is.

datum waarop uitspraak is gewezen

- 4.19 Ten overvloede overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt. In de bestreden uitspraak is gesteld dat de uitspraak is gewezen op de datum van de mondelinge behandeling op 27 maart 2018. Ingevolge artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Raad van Toezicht binnen twee weken nadien een afschrift van de uitspraak aan klager, beklaagde, het Algemeen Bestuur, het bestuur van de afdeling waaronder de beklaagde ressorteert en de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te zenden. De Raad van Toezicht heeft evenwel twee maanden nadien de uitspraak ondertekend en verzonden. Daarmee rijst de vraag of de Raad van Toezicht artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft geschonden en zo ja, welke gevolgen daaraan dienen te worden verbonden.
- 4.20 De Centrale Raad van Toezicht houdt het ervoor dat de Raad van Toezicht aansluitend aan de mondelinge behandeling geen mondelinge uitspraak heeft gedaan, maar intern over de zaak heeft beraadslaagd. Vervolgens is op grond van de beraadslagingen de tekst van de uitspraak opgesteld en heeft nog overleg over de vaststelling van de tekst van de uitspraak plaatsgevonden. Eerst op of omstreeks 1 juni 2018 is daarover kennelijk overeenstemming bereikt, waarna de uitspraak is ondertekend en kort nadien openbaar gemaakt. In een dergelijke situatie wordt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht aan de feitelijke gang van zaken meer recht gedaan en overeenkomstig het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld indien als datum waarop de uitspraak wordt gewezen, wordt genomen de datum waarop de tekst van de beslissing na overleg over het concept en door de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht is vastgesteld en vervolgens de uitspraak binnen twee weken nadien wordt verzonden.
- 4.21 Nu niet gesteld of gebleken is dat klager door deze gang van zaken op enigerlei wijze in zijn belangen is geschaad zal de Centrale Raad van Toezicht daaraan geen verdere gevolgen verbinden.

5. Slotsom

5.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht terecht ongegrond verklaard. De beslissing zal worden bekrachtigd onder verbetering van de gronden.

5.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Bekrachtigt, onder verbetering van de gronden, de beslissing van 27 maart 2018 van de Raad van Toezicht Amsterdam.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, mr. J.C. Borgdorff, W. van Haselen, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 12 april 2019.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris