



**19-64 RvT Oost**

## **204 HUUR/VERHUUR**

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Onvoldoende duidelijkheid over de berekening van energiekosten. Schriftelijk vastleggen van (van de huurovereenkomst afwijkende) mondelinge afspraken.**

*Klager heeft een woning boven een bedrijfsruimte gehuurd. Beklaagde trad daarbij op voor de verhuurder. Na de beëindiging van de huurovereenkomst zijn problemen over de afrekening van de energiekosten ontstaan. Klager en beklagde verschillen van mening over wat er destijds, in afwijking van het bepaalde in de huurovereenkomst (mondeling) was afgesproken. Klager verwijt beklagde dat hij onvoldoende duidelijkheid over de afrekening van de energiekosten heeft verschaft.*

*De Raad is van oordeel dat beklagde duidelijk had moeten aangeven op welke wijze de energiekosten zouden worden berekend. Door de gemaakte afspraken vervolgens schriftelijk vast te leggen had beklagde de gerezen problemen kunnen voorkomen. Het feit dat beklagde zijn werkzaamheden in het kader van de verhuur heeft uitgevoerd als extra service aan zijn opdrachtgever ontslaat hem niet van de verplichting om de vereiste zorgvuldigheid in acht te nemen. De klacht is gegrond.*

Beslissing van 4 juli 2019

Inzake de klacht van

**De heer [A] en mevrouw [A-B],**  
wonende te G.,  
klagers,

tegen

**De heer [X],**  
kantoorhoudende te E.,  
beklaagde.

In deze beslissing zullen klagers afzonderlijk bij naam en gezamenlijk '[A c.s.]' en zal beklagde '[X]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

### **1. Het verloop van de klachtprocedure**

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 19 september 2018 met bijlagen;
- het verweer van 19 februari 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 23 mei 2019. Verschenen zijn: mevrouw [A-B] en de heer [X].

## 2. De feiten

2.1 [X] is opgetreden als verkopend makelaar voor [Y B.V.] (hierna: '[Y]') gevestigd te H. met betrekking tot de onroerende zaak aan de [adres]. Het betreft kantoorruimte/showroom/winkel, een bovenwoning, een loods en een wasplaats voor auto's. De bovenwoning (hierna: 'de woning') stond al vijf à zes jaar leeg. De woning bestond uit vier kamers, een keuken en een hal.

2.2 [X] heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de huurovereenkomst met betrekking tot de woning tussen [A] en [Y]. Hij heeft tezamen met [A] de woning bezichtigd. Het concept van de Huurovereenkomst Leegstandswet voor een tot verkoop bestemde woning (op basis van het Model NVM juli 2017, hierna: 'de huurovereenkomst') is op 12 december 2017 door het kantoor van [X] per e-mail aan [A] toegezonden.

2.3 In artikel 4 lid 5 van de huurovereenkomst is het volgende vermeld:

<i>"Per betaalperiode van één maand bedraagt</i>	
-	<i>de huurprijs €</i>
	<i>750,00</i>
- <i>het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een inschatting</i>	<i>€ 150,00"</i>

2.4 [A] heeft op het concept per e-mail van 13 december 2017 gereageerd en hierbij onder meer het volgende opgemerkt:

*"[...]Nog toe te voegen: verrekening op het voorschot van de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde word verrekend bij het beëindigen van de huurovereenkomst met overleggen van gespecificeerde factuur/facturen van de betreffende energie en water leveranciers. Zodra tussentijds beschikbaar wordt een kopie van deze kosten overgelegd door verhuurder aan huurder. Er wordt gerekend vanaf de dag van de sleutel overdracht (15 dec. 2017). De meterstanden worden op dat moment door huurder of beide partijen genoteerd en schriftelijk (via de mail) geaccordeerd door verhuurder.*

*De waarborgsom wordt door de verhuurder aan huurder terugbetaald op de dag van het beëindigen van de huurovereenkomst.*

*p.s. De betaling voor de huur van december is in gang gezet. De waarborgsom wordt z.s.m. overgemaakt na bovenstaande doorgevoerde aanpassingen overeenkomst.[...]"*

- 2.5 [A] en [X] hebben op 14 december 2017 telefonisch overleg gehad over de voorgestelde aanpassing.
- 2.6 De huurovereenkomst is niet aangepast. [A c.s.] en [Y] hebben de huurovereenkomst op 15 december 2017 ondertekend, alsmede de allonge op deze huurovereenkomst. [A c.s.] hebben de woning gehuurd van 15 december 2017 tot en met 15 juni 2018.
- 2.7 In de woning was alleen een stoppenkast aanwezig; de energiemeters bevonden zich elders in het complex. Er waren geen tussenmeters. De op de begane grond gelegen leegstaande kantoorruimte/showroom werd ook verwarmd respectievelijk meer verwarmd als de verwarming in de woning werd ingeschakeld respectievelijk de temperatuur werd verhoogd.
- 2.8 [A c.s.] hebben het gehuurde in gebruik genomen zonder dat een proces-verbaal van oplevering is opgesteld.

Op 3 april 2018 heeft mevrouw [Z] namens [Y] aan [A c.s.] meegedeeld dat de huurovereenkomst met ingang van 16 juni 2018 zou eindigen. Daarnaast heeft zij het volgende gesteld:

*"[...]Na het beëindigen van de huurovereenkomst zal nog een afrekening plaatsvinden met betrekking tot het verbruik van energie. Indien de waarborgsom niet zal worden aangesproken, dan zullen wij deze uiteraard zo spoedig mogelijk na de inspectie terugstorten.*

*Kunt u mij een bevestiging sturen van deze opzegging?"*

- 2.9 [A c.s.] hebben bij e-mail van 4 april 2018 onder meer als volgt geantwoord:

*"We hebben je mail en brief ontvangen.*

*De huurovereenkomst loopt t/m 15 juni a.s., we willen daarom graag de sleutels op vrijdag 15 juni inleveren, rond 13.00 uur.*

*Van een verrekking van energiekosten kan geen sprake zijn aangezien de energiekosten €150,00 / maand vaste kosten zijn.*

*[X] heeft ons destijds uitgelegd dat in dit pand geen aparte energiemeters aanwezig zijn en daarom worden geen aparte meterstanden geregistreerd.*

*Wij hebben destijds bij de aanvang ook geen meterstanden opgenomen."*

- 2.10 Op 15 juni 2018 heeft de eindinspectie plaatsgevonden. Hierbij waren [Z] en [A-B] aanwezig. Na de eindinspectie heeft [Z] aan [A c.s.] het proces-verbaal van oplevering en de eindafrekening toegezonden. [A c.s.] hebben dit proces-verbaal niet ondertekend en de eindafrekening niet geaccordeerd.
- 2.11 Volgens [Y] waren [A c.s.] nog een bedrag van € 562,10 aan energiekosten verschuldigd, welk bedrag door [Y] in mindering is gebracht op de door [A c.s.]

betaalde borgsom. [A c.s.] hebben [Y] verzocht ook het resterende gedeelte van de borgsom aan hen te betalen. [Y] heeft hieraan niet voldaan.

[A c.s.] hebben ook [X] benaderd. Bij e-mail van 5 september 2018 heeft deze als volgt gereageerd:

*"Het enige wat wij kunnen doen is verwijzen naar de huurovereenkomst met zijn algemene bepalingen inzake de verrekening van kosten en verder sluiten wij ons aan bij de laatste afsluitende mail die [Z] aan jullie heeft gestuurd. Volgens mij zijn beide zaken duidelijk.*

*Volgens ons is de zaak op de juiste wijze afgewikkeld en zijn de financiën op de juiste wijze verrekend. Het heeft voor ons geen zin om hier op terug te blijven komen.[...]"*

### **3. De klacht en het verweer**

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in. [X] heeft [A c.s.] onjuist geïnformeerd over de berekening van de energiekosten. Daardoor is de door [A c.s.] gewenste aanpassing niet opgenomen in de huurovereenkomst. Het woord 'inschatting' kan blijkbaar op twee manieren worden uitgelegd. [A c.s.] hebben uit het met [X] voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst gevoerde telefonisch onderhoud begrepen dat de inschatting van de verhuurder was dat de energiekosten per maand € 150,00 zouden bedragen en dat dit vaste kosten waren. De verhuurder ging naar later bleek uit van een andere uitleg, inhoudende dat het bedrag van € 150,00 een voorschot was en dat dit achteraf verrekend diende te worden met de energiekosten. Hierdoor zijn de problemen met de verhuurder ontstaan. Toen er problemen ontstonden met de verhuurder heeft [X] niets bijgedragen aan een eventuele oplossing.
- 3.2 [X] voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. Hij heeft de onroerende zaak in R. in de verkoop en heeft bij wijze van service aan zijn opdrachtgever de verhuur van de woning gepromoot op Funda, de huurovereenkomst opgesteld en de bezichtigingen gedaan. Hij had slechts een beperkte taak: de afspraak met de verhuurder was dat deze rechtstreeks het contact met de huurders zou onderhouden. In het telefoongesprek met [A] naar aanleiding van de door [A c.s.] gewenste aanpassing heeft hij gezegd dat het in de huur-overeenkomst genoemde bedrag van € 150,00 een inschatting was van c.q. een voorschot was op de energiekosten en dat aan het einde van de huurovereenkomst een eindafrekening plaats zou vinden. Verrekening zou alleen plaatsvinden als de verhuurder de energiekosten van [A c.s.] kon berekenen. Mogelijk zouden [A c.s.] alleen het maandelijkse voorschot van € 150,00 behoeven te betalen. De woning heeft jarenlang – vijf of zes jaar - leeggestaan. De verhuurder zou het verbruik van [A c.s.] berekenen aan de hand van het verbruik van voorgaande jaren. In april 2018 heeft de verhuurder [A c.s.] gemeld dat de energiekosten hoger waren dan verwacht en dat [A

c.s.] rekening moesten houden met verrekening aan het einde van de huurperiode.

- 3.3 Op de stellingen van [A c.s.] en [X], voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

#### **4. De beoordeling van de klacht**

- 4.1 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar kwaliteit van zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.2 [A] heeft in de e-mail van 13 december 2017 [X] verzocht om aanpassing van artikel 4 van de huurovereenkomst. Het is de Raad niet duidelijk geworden wat [A] en [X] in het telefoongesprek van 14 december 2017 gezegd hebben. Artikel 4 is een essentieel financieel beding. Zeker in het geval als het onderhavige, waarin de woning jarenlang leeg heeft gestaan, de leegstaande ruimte op de begane grond ook werd verwarmd als in de woning de verwarming werd ingeschakeld respectievelijk meer werd verwarmd als de temperatuur in de woning werd verhoogd, de woning deel uitmaakt van een groter complex, er geen tussenmeters waren en de energiemeters zich niet in de woning bevonden, ligt het op de weg van de makelaar om duidelijkheid te verschaffen aan zowel verhuurder als [A c.s.] over de inhoud van een dergelijk beding en van de wijze waarop het voor rekening van [A c.s.] komende aandeel in de kosten van elektriciteit, gas en water wordt berekend. Door de schriftelijke vastlegging van hetgeen op 14 december 2017 tussen [X] en [A] is besproken, had [X] die duidelijkheid kunnen bewerkstelligen en de problemen tussen de verhuurder en [A c.s.] over de inhoud van dit beding kunnen voorkomen. Dit heeft [X] echter nagelaten.
- 4.3 Het feit dat [X] zijn werkzaamheden in het kader van de verhuur heeft uitgevoerd als extra service aan zijn opdrachtgever ontslaat hem niet van de verplichting om ook dit deel van zijn opdracht met inachtneming van de vereiste zorgvuldigheid te behandelen overeenkomstig artikel 1 van de Erecode NVM. De klacht is gegrond. De Raad zal [X] de hierna genoemde straf opleggen.
- 4.4 [X] wordt veroordeeld in de proceskosten. De Raad heeft geen bijzondere omstandigheden vastgesteld op grond waarvan aanleiding is tot vermindering van de proceskosten.

#### **5. De beslissing**

De Raad:

verklaart de klacht gegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklaagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en drs. J. Berger, lid, op 4 juli 2019.

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes  
lid-secretaris

mr. J.W.M. Tromp  
voorzitter