

Zaaknummer: 16-043

Datum uitspraak: 31 oktober 2016

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te E,
hierna: Klager

tegen

Y,
h.o.d.n. M,
gevestigd te E,
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:

- de klacht met bijlagen van 1 september 2016;
- de reactie van Beklaagde van 29 september 2016;
- de aanvulling op de klacht van 4 oktober 2016; en
- de aanvullende reactie van Beklaagde van 12 oktober 2016.

1.2. Op 11 oktober 2016 heeft de voorzitter van het tuchtcollege partijen laten berichten dat naar zijn oordeel deze klachtzaak geschikt is voor de schriftelijke afdoening als voorzien in artikel 5.6 van het tuchtreglement. De klachtzaak roept na bestudering van de stukken geen vragen op die het tuchtcollege partijen bij een mondelinge behandeling zou willen stellen en de mail van Klager van 4 oktober jl. wordt als schriftelijke reactie, derhalve als keuze voor schriftelijke afhandeling, beschouwd. Na ontvangst van de dupliek van 12 oktober 2016 is het onderzoek in de klachtzaak gesloten en is het tuchtcollege zich gaan beraden. De uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Klager heeft met tussenkomst van de Makelaar gehuurd van Verhuurder het bedrijfspand gelegen aan de G te E, groot circa 476 m², zijnde circa 178 m² kantoorruimte en circa 298 m² bedrijfshal, hierna ook te noemen: het Object.

2.2. Klager heeft het Object gehuurd met het voornemen deze te zullen gebruiken als kantoorruimte met bedrijfshal ten behoeve van de advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering, gegevensverwerking, web-hosting, het testen van prototypes. Het Object zal tevens dienen als retouradres voor bestellingen vanuit webshops.

2.3. Met betrekking tot het Object is een huurovereenkomst opgesteld door de Makelaar, waarvoor gebruik is gemaakt van het model 'Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', door de ROZ vastgesteld op 30 januari 2015 en gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag. De huurovereenkomst is door partijen ondertekend op 27 juni 2016 en luidt onder meer als volgt:

Het gehuurde, bestemming

1.1 *Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de **G, P E groot totaal circa 476 m² als volgt verdeeld: circa 178 m² kantoorruimte en circa 298 m² bedrijfshal**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.*

(....)

1.6 *Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.***
(....)

Duur, verlenging en opzegging

3.1 *Deze huurovereenkomst gaat in op **1 juli 2016** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **1 jaar** en loopt tot en met **30 juni 2017**.*
(....)

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 *De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 18.000,00 (zegge: achttienduizend euro).*
(....)

Gas, water, electra

11.12 *De meters van gas, water en elektra komen op naam te staan van huurder en zijn voor rekening van huurder. De huurder dient zelf de meterstanden door te geven aan de betreffende instanties.*

Er zal een warmtemeter in de afvoerleiding van de cv leiding geplaatst worden, zodat de de verbruikte energie door Verhuurder aan Huurder kan worden berekend, in verband met de verwarming van de spuitcabine in het aangrenzende gebouw.

Aanpassingen door Verhuurder

11.13 *-verlichting met bewegingssensoren in brandgangen tussen de panden (rechts en achterzijde);
-rechte trap, van 1,5 breed met leuning t.b.v. de verhoging van de bedrijfsruimte;
-oplossen verzakking weg linkerzijde.*

Aanpassing door Huurder

11.14 *-plaatsen van een camerasysteem
-aanbrengen van kunststof inbraak werende rolluiken aan de binnenkant van de bedrijfsruimte;*
(....)

Huurkorting

11.15 *Huurder ontvangt voor het aanbrengen van de rolluiken en het vervangen van de bestaande keuken (in punt 11.14 genoemd) op de eerste huurbetaling een eenmalige huurkorting van totaal € 4.235,00 inclusief BTW. Door deze huurkorting word het nieuwe keukenblok en rolluiken eigendom van Verhuurder.*
(....)

2.4. De advertentietekst ter zake van het Object luidde onder meer als volgt:

G te E

Specificaties

Prijs: Verhuurprijs € 19.500,- excl. btw per jaar
(...)
Oppervlakte 633 m²

Het adres:

Straat: G
Postcode: P
Plaats: E
(...)

Oppervlakte:

In totaal ca. 178 m² kantoorruimte en ca. 298 m² bedrijfshal met een verdieping (entresol) van ca. 157 m² beschikbaar en als volgt verdeeld:

Begane grond:

- Entree/hal;
- Meterkast;
- Twee toiletten;
- Archiefruimte van ca. 11,4 m² (3 x 3,80);
- Kantoor van ca. 13,8 m² (3,72 x 3,70);
- Kantoor van ca. 23,4 m² (5,96 x 3,92);
- Kantoor van ca. 42,4 m² (5,38 x 7,88);
- Kantine van ca. 41 m² (6,16 x 6,65);
- Wasruimte van 29,3 m² (6,95 x 2,77)
- Bedrijfshal van ca. 298 m² (20 x 14,90).

(...)

Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte is 298 m² ca. 20 x 14,90 meter; vrije hoogte ca. 4.90 meter; Overheaddeur (afm. Ca. 5,0 meter x 5.0 meter), betonvloer, diverse, raampartijen. Verdieping (entresol) van ca. 157 m²

(...)

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht ziet op de gedragingen van de Makelaar in het kader van de verhuur van het Object. Klager verwijt de Makelaar:

- a. Het opnemen van onjuiste informatie in de advertentie: er zou sprake zijn van een entresol ter grootte van 157m², doch hiervan bleek nog slechts een deel ter grootte van 64m² aanwezig. Het overige deel was naar zeggen van de makelaar recentelijk verwijderd, volgens informatie van verhuurder meer dan zes maanden geleden.
- b. Het nalaten van aanpassing van de advertentietekst en het ten onrechte aanvoeren van de Makelaar dat er een prijsaanpassing zou hebben plaatsgevonden naar aanleiding van het afbreken van een gedeelte van de entresol.
- c. Het ontbreken van een eigen aansluiting en meter voor elektra: er was slechts sprake van een tussenmeter.
- d. Het door de Makelaar gegeven advies aan verhuurder om de kosten voor de elektra aansluiting neer te leggen bij huurder.

3.2. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De heer Y is sinds 27 februari 2007 lid van VBO Makelaar. Voorts is hij ingeschreven in het register van SCVM in de Kamer Wonen (onder nummer xxxx) en Bedrijfsmatig (onder nummer xxxx).

4.2. De klacht is dan ook ontvankelijk en valt onder het geldende tuchtrecht.

Verdere beoordeling van de klacht

4.3. Het tuchtcollege constateert dat de klacht bestaat uit twee hoofdaspecten: het niet aanwezig zijn van een entresol van 157m² (onderdelen a en b) en het ontbreken van een eigen elektra meter (onderdelen c en d).

4.4. Uit de stukken blijkt dat er vóór ondertekening van de huurovereenkomst een bezichtiging van het Object heeft plaatsgevonden. Dat het daadwerkelijk aanwezige aantal m² van de entresol ten opzichte van hetgeen in de advertentietekst was vermeld niet correct was moet Klager bij de bezichtiging zijn opgevallen. Het verschil bedroeg immers circa 93 m².

4.5. Voorts is in de huurovereenkomst een totale oppervlakte van het Object opgenomen van 476m², zijnde 178m² kantoorruimte en 298m² bedrijfshal. Dit terwijl de advertentietekst sprak over een totale oppervlakte van 633m². Er is in de huurovereenkomst derhalve een correctie doorgevoerd, van een entresol wordt geen melding meer gemaakt en de totale oppervlakte van het object is daaraan bijgesteld.

4.6. Bij ondertekening van de huurovereenkomst was Klager dan ook op de hoogte van de juiste oppervlakte van het object en de daarbij behorende huurprijs van € 18.000 per jaar. Daarbij komt dat partijen in artikel 1.6 van de huurovereenkomst zijn overeengekomen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte geen verschil zou hebben voor de huurprijs.

4.7. Dat het aangeboden door toedoen van de verhuurder op enig moment is gaan afwijken van de beschrijving in brochure en advertentietekst, kan de makelaar niet worden verweten. Een bezichtiging dient er onder meer toe om te bezien in hoeverre het aangeboden (nog) aan de beschrijving beantwoordt. In dit geval bleek een entresol deels verwijderd te zijn. De Makelaar heeft klager daarover naar behoren geïnformeerd. Zoals hierboven overwogene is het aangeboden mede daarom op aangepaste voorwaarden verhuurd. Van een tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is dan ook geen sprake.

4.8. Ten aanzien van de elektra constateert het tuchtcollege dat er ten tijde van de oplevering gewoon elektra aanwezig was, bemeterd via een tussenmeter. Na het constateren van het niet aanwezig zijn van de eigen aansluiting is in overleg met en voor rekening van verhuurder daarin alsnog voorzien.

4.9. Het tuchtcollege begrijpt dat de klacht met name ziet op het advies van de Makelaar aan Klager om de kosten van een eigen aansluiting voor eigen rekening te nemen (onderdeel d van de klacht).

4.10. Het tuchtcollege onderkent dat een andersluidend advies denkbaar was geweest. Het advies was echter niet ongegrond. De situatie was immers zo dat Klager een bedrijfsruimte heeft aangehuurd met stroomvoorziening via een tussenmeter. Indien dan daarbovenop een extra voorziening wordt gewenst door de huurder in de vorm van een eigen aansluiting, ligt het in de rede dat de huurder die kosten voor eigen rekening neemt. Het tuchtcollege herkent in het advies dan ook geenszins een beroepsfout die grond voor een tuchtrechtelijke klacht zou kunnen zijn.

4.11. Bij deze stand van zaken is de conclusie dat de klacht op al zijn onderdelen ongegrond is. Een en ander voert tot de beslissing zoals hieronder verwoord.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers, en J.P.E. Geerdink op 31 oktober 2016 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

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