



vonnis

RECHTBANK TE ALKMAAR

Sector civiel recht
EV

KG nummer: 06-147
datum: 16 mei 2006

Vonnis van de voorzieningenrechter, rechtdoende in kort geding

in de zaak van:

1. FRITS MARKUS,
wonende te Barendrecht,
 2. MAARTEN HENDRIK THEODOOR GROSFELD,
wonende te Bergen op Zoom,
 3. ROBERT JAN PUPER,
wonende te Dordrecht,
- EISERS IN KORT GEDING bij dagvaarding van 28 april 2006,
procureur mr. G. Kramer,
advocaat mr. J.K. van Hezewijk,

tegen:

de besloten vennootschap
MAKELAARSLAND B.V.,
kantoor houdende te Alkmaar,
GEDAAGDE IN KORT GEDING,
procureur mr. P. van Lingen,
advocaten mr. R.A. Oskamp en mr. T.V.E. Bouma te Amsterdam.

Partijen zullen verder worden genoemd "Markus c.s." respectievelijk "Makelaarsland".

1. HET VERLOOP VAN HET GEDING

Ter terechtzitting van 2 mei 2006 heeft Markus c.s. gesteld en gevorderd overeenkomstig de in fotokopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding en de akte vermeerdering van eis.

Makelaarsland heeft de vordering bestreden.

Na verder debat hebben partijen de stukken, waaronder van beide zijden pleitmotities, overgelegd en vonnis gevraagd.

De inhoud van alle stukken wordt als hier ingelast beschouwd.

KG nummer: 06-147

blz. 2

2. DE UITGANGSPUNTEN

- 2.1 Makelaarsland heeft, anders dan andere makelaars, geen kantoor waar klanten worden ontvangen. De contacten met potentiële opdrachtverleners lopen via internet, e-mail, telefoon en fax.
- 2.2 Makelaarsland vraagt voor haar dienstenverlening een vaste courtage van EUR 795,-.
- 2.3 Op de televisie wordt een commercial van Makelaarsland uitgezonden, die als volgt kan worden omschreven.
Men ziet een groot cruiseschip met daarop (met name) mannen, dat vertrekt van de kade. De mannen wuiven naar één enkele man, die het schip op de kade uitzwaait. Door een voice-over wordt de volgende tekst uitgesproken:
*Er is een nieuwe makelaar in Nederland.
Een makelaar die maar 795 euro vraagt voor welk huis dan ook, in plaats van de duizenden euro's die andere makelaars rekenen.
Dus heren: "Vaarwel".
Het is tijd voor Makelaarsland.nl, de nieuwe makelaar van Nederland.*
Ten slotte verschijnt nog een de domeinnaam Makelaarsland.nl in beeld, alsmede de logo's van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Funda, een website voor aangeboden onroerend goed.
- 2.4 Op de website van Makelaarsland staat een pagina met de titel "Bereken uw voordeel". Op deze pagina kan de consument na het invullen van de waarde van zijn woning aan de hand van een door Makelaarsland als gemiddeld aangemerkt courtagetarief berekenen hoeveel hij bij een andere makelaar aan courtage verschuldigd is. Het resultaat van deze berekening wordt vervolgens vergeleken met het vaste tarief van Makelaarsland van EUR 795,-, waarbij "de besparing" in een tabel wordt weergegeven.

3. DE VORDERING EN DE STANDPUNTEN VAN PARTIJEN

- 3.1 Markus c.s. vordert, zoals gewijzigd en verkort weergegeven, (1) Makelaarsland te gebieden om met onmiddellijke ingang iedere verdere uitzending of andere publicatie van de commercial te (doen) staken, alsmede iedere andere vorm van misleidende reclame ten aanzien van haar dienst, waaronder met name begrepen het vermelden van "795 euro courtage" zonder toelichting omtrent het beperkte karakter van de aangeboden dienst, (2) Makelaarsland te verplichten een dwangsom te betalen van EUR 100.000,- voor iedere keer dat de commercial uitgezonden wordt of voor iedere dag dat de commercial op internet staat, (3) Makelaarsland te gebieden om binnen drie weken na betekening van het te wijzen vonnis tenminste 25 keer een televisiespot van 30 seconden uit te zenden op dezelfde zenders en dezelfde tijdstippen waarop de commercial is uitgezonden met daarin een rectificatie, (4) Makelaarsland te gebieden om binnen twee dagen na betekening van het te wijzen vonnis een uitzendingschema van de commercial toe te zenden aan de raadsman van Markus c.s., (5) Makelaarsland te verplichten om een dwangsom te betalen van EUR 100.000,- voor iedere overtreding van het onder (3) gevorderde, (6) Makelaarsland te gebieden om op dat deel van haar website dat zonder scrollen zichtbaar is voor eenieder die de domeinnaam intypt, een rectificatie te plaatsen, die 50% van de pagina inneemt, (7) Makelaarsland te

KG nummer: 06-147

blz. 3

verplichten om een dwangsom te betalen van EUR 100.000,- voor iedere dag of gedeelte daarvan dat de onder (6) gevorderde rectificatie niet op haar website is te zien, (8) Makelaarsland te gebieden om met onmiddellijke ingang iedere uiting waarbij zij haar eigen tarief vergelijkt met de "gemiddelde tarieven" van andere makelaars te staken en gestaakt te houden, en in het bijzonder onmiddellijk het onderdeel "Bereken uw voordeel" van haar website te verwijderen, (9) Makelaarsland te verplichten om voor iedere overtreding van het onder (8) gevorderde een dwangsom te betalen van EUR 100.000,- en (10) Makelaarsland te veroordelen in de kosten van dit geding.

- 3.2 Markus c.s. legt aan zijn vordering ten grondslag dat Makelaarsland onrechtmatig jegens hem handelt, omdat de commercial misleidend is. Uit de commercial blijkt niet dat het uitsluitend om verkoopbemiddeling gaat noch waaruit deze verkoopbemiddeling bestaat. Daarnaast wekt de commercial ten onrechte de indruk dat de diensten van Makelaarsland gelijk(waardig) zijn aan de diensten die andere makelaars voor duizenden euro's aanbieden. De misleidende prijsvergelijking wordt op de website van Makelaarsland voortgezet. Hierbij wordt de 'gemiddelde prijs' van de reguliere makelaar structureel te hoog weergegeven. Door voornoemde handelwijze van Makelaarsland wordt schade geleden, aldus Markus c.s.
- 3.3 Makelaarsland voert gemotiveerd verweer.
- 3.4 Partijen hebben hun standpunt toegelicht aan de hand van overgelegde pleitmotities. Voor zover nodig voor de beslissing zal daarop hierna uitdrukkelijk en afzonderlijk worden ingegaan.

4. DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

- 4.1 Tussen partijen is allereerst in geschil of de commercial kan worden gekwalificeerd als misleidende reclame.
- 4.2 De kern van de in de commercial gedane mededeling ligt hierin, dat Makelaarsland een vaste courtage vraagt van EUR 795,00 tegenover "de duizenden euro's die andere makelaars rekenen". Daarbij blijft onvermeld dat Makelaarsland bepaalde diensten, die de andere makelaars gebruikelijk wél verlenen, *niet* verricht. Zo dient de opdrachtgever van Makelaarsland zelf de tekst en foto's te verzorgen voor de advertentie op de website van Funda en moet hij de potentiële koper zelf in zijn woning rondleiden. Vast staat voorts dat Makelaarsland alleen verkoopbemiddeling aanbiedt, en dus geen aankoopbemiddeling. Aldus wordt een verkeerd beeld bij de consument opgeroepen. Bij de gemiddelde consument zal bij het aanschouwen van de commercial de gedachte postvatten dat Makelaarsland voor veel minder geld dezelfde diensten biedt; uit het voorgaande blijkt dat deze suggestie op wezenlijke punten niet klopt. Makelaarsland heeft er nog op gewezen dat verkopers, die een "traditionele makelaar" hebben ingeschakeld, tijdens zogenaamde open dagen gegadigden ook zelf rondleiden; deze bezigheid bij bijzondere gelegenheden doet geen afbreuk aan het feit dat een dergelijke makelaar doorgaans wel degelijk de bezichtigingen voor zijn rekening neemt. Bovendien is het, anders dan Makelaarsland betoogt, niet van belang of de consument de door hem uit te voeren taken wezenlijk voor de verkoopbemiddeling vindt. Het gaat er namelijk om dat de onvolledige voorlichting over de samenstelling van het dienstenpakket van

-
- Makelaarsland, ongeacht de aard en relevantie van iedere dienst afzonderlijk, een onjuiste indruk bij de consument wekt of kan wekken
- 4.3 Aan Makelaarsland kan worden toegegeven dat een televisiecommercial zich in het algemeen niet leent voor een al te uitgebreide productinformatie. Hierin is evenwel geen rechtvaardiging gelegen voor het doen van misleidende mededelingen. Niet valt in te zien dat van Makelaarsland in redelijkheid niet verlangd kan worden dat zij in de commercial - kort - aangeeft wat de consument voor het bedrag van EUR 795,- mag verwachten, dan wel dat zij tenminste een vergelijking in bovenstaande zin met andere makelaars achterwege laat.
- 4.4 Het misleidende karakter van de commercial wordt niet weggenomen doordat hierin wordt verwezen naar de website van Makelaarsland. Op deze website wordt weliswaar gedetailleerde informatie over de door Makelaarsland aangeboden verkoopbemiddeling gegeven, echter niet kan van de consument gevergd worden dat hij na de commercial de website raadpleegt om de juistheid van de commercial te toetsen teneinde een goed beeld te krijgen van de aangeboden diensten. Overigens zal de consument op het moment van de daadwerkelijke opdrachverlening wel op de hoogte zal zijn van de inhoud van het dienstenpakket van Makelaarsland, omdat een opdracht slechts verleend kan worden via de website.
- 4.5 Door de consument in de commercial onjuist voor te lichten over de samenstelling van haar product heeft Makelaarsland zich een ongeoorloofde voorsprong op haar concurrenten verschaft. Het is voldoende aannemelijk geworden dat Markus c.s. hierdoor schade lijdt. Het ligt voor de hand dat Markus c.s. potentiële cliënten misloopt, omdat deze zich op basis van de (onvolledige) mededelingen in de commercial tot Makelaarsland wenden. Hierbij wordt opgemerkt dat de consument die een huis wenst aan te kopen na raadpleging van de website weet dat hij bij Makelaarsland aan het verkeerde adres is en zich wellicht alsnog tot Markus c.s. zal richten, waardoor de schade in zoverre beperkt is. Daarnaast kan de schade echter ook bestaan uit de kwalijke reuk die uit de commercial opstijgt over de tarieven van de andere makelaars, nu denkbaar is dat zich bij consumenten de gedachte vormt dat deze tarieven exorbitant zijn. Dit kan tot gevolg hebben dat consumenten afzien van het inschakelen van een makelaar bij de koop en/of verkoop van hun huis.
- 4.6 Gelet op het voorgaande wordt de commercial in de huidige vorm misleidend geacht.
- 4.7 Vervolgens is aan de orde de vraag of de prijsvergelijking op de website van Makelaarsland eveneens misleidend is.
- 4.8 De voorzieningenrechter beantwoordt deze vraag bevestigend, reeds omdat als niet weersproken vast staat dat het door Makelaarsland als gemiddeld aangemerkte courtagetarief voor woningen van meer dan twee ton feitelijk onjuist is. Het is voldoende aannemelijk geworden dat Markus c.s. door deze onjuiste prijsvergelijking schade lijdt.
- 4.9 Op grond van het vorenstaande zijn de vorderingen van Markus c.s. toewijsbaar in zoverre als hieronder aan te geven. De vordering tot het doen uitzenden van een commercial op televisie, als onder (3) gevorderd, beoordeelt de voorzieningenrechter als te verre gaand en bezwaarlijk, ook al omdat de wél op de site van Makelaarsland te plaatsen rectificatie voldoende effectief voorkomt.
- 4.10 De toe te wijzen dwangsommen zullen worden gematigd en aan het totaal der te verbeuren dwangsommen zal een maximum worden verbonden.

KG nummer: 06-147

blz. 5

-
- 4.11 Gedaagde zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten.

5. DE BESLISSING

De voorzieningenrechter:

- beveelt Makelaarsland om met onmiddellijke ingang iedere verdere uitzending of andere publicatie van de commercial te (doen) staken, alsmede iedere andere vorm van misleidende reclame ten aanzien van haar dienst, waaronder met name het vermelden van "795 euro courtage" zonder toelichting omtrent het beperkte karakter van de aangeboden dienst, op straffe van verbeurte van een dwangsom van EUR 50.000,- voor iedere keer dat de commercial alsnog wordt uitgezonden, of in het geval van internet, voor iedere dag dat de commercial nog beschikbaar is op internet, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van EUR 500.000,- en met dien verstande dat de dwangsom pas voor het eerst zal worden verbeurd na afloop van de eerstvolgende werkdag na de dag van betekening van dit vonnis;
- beveelt Makelaarsland om bij wijze van rectificatie gedurende een periode van 30 dagen na de betekening van dit vonnis de volgende tekst te plaatsen op dat deel van de homepage van zijn website www.makelaarsland.nl dat zonder scrollen zichtbaar is voor eenieder die de domeinnaam in een internet browser intypt, welke tekst geplaatst zal worden in een wit kader, waarbij de tekst in zwart en in hetzelfde lettertype en in dezelfde lettergrootte als de overige tekst in het kader zal worden geplaatst:

"Geachte bezoeker van Makelaarsland.nl,

Wellicht bent u op deze site terechtgekomen naar aanleiding van de recente commercial van Makelaarsland. In deze commercial wordt opgemerkt dat Makelaarsland "maar 795 courtage vraagt voor welk huis dan ook, in plaats van de duizenden euro's die andere makelaars rekenen".

Deze commercial is door de voorzieningenrechter van de rechtbank te Alkmaar bij vonnis van 16 mei 2006 onrechtmatig geoordeeld, omdat zij misleidend is.

In de commercial blijft onvermeld dat Makelaarsland bepaalde diensten, die de andere makelaars gebruikelijk wél verlenen, *niet* verricht. Zo dient de opdrachtgever van Makelaarsland zelf de tekst en foto's te verzorgen voor de advertentie op de website van Funda en moet hij de potentiële koper zelf in zijn woning rondleiden. Verder biedt Makelaarsland alleen verkoopbemiddeling aan, en dus geen aankoopbemiddeling.

Het is daarom niet correct om te zeggen dat Makelaarsland 795 euro courtage vraagt waar andere makelaars duizenden euro's vragen, aangezien veel van die andere makelaars uitgebreidere diensten bieden."

KG nummer: 06-147

blz. 6

-
- bepaalt dat Makelaarsland voor iedere dag of een gedeelte daarvan dat de rectificatie niet op de voorgeschreven wijze is te zien op de website van Makelaarsland een dwangsom verbeurt van EUR 50.000,-, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van EUR 500.000,-, met dien verstande dat de dwangsom pas voor het eerst verbeurd zal worden na afloop van de eerstvolgende werkdag na de dag van betekening van dit vonnis;
 - beveelt Makelaarsland om met onmiddellijke ingang iedere uiting, waarbij zij haar eigen tarief vergelijkt met "gemiddelde tarieven" van andere makelaars en waardoor een onjuiste vergelijking van prijzen plaatsvindt, te staken en gestaakt te houden, op straffe van verbeuren van een dwangsom van EUR 50.000,-, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van EUR 500.000,-, met dien verstande dat de dwangsom pas voor het eerst verbeurd zal worden na afloop van de eerstvolgende werkdag na de dag van betekening van dit vonnis;
 - veroordeelt Makelaarsland in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van Markus c.s. begroot op EUR 248,- aan verschotten en op EUR 816,- aan salaris procureur;
 - verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
 - weigert de meer of anders gevorderde voorziening.

Gewezen door mr. H. Warnink, voorzieningenrechter van de Rechtbank te Alkmaar en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 16 mei 2006 in tegenwoordigheid van mr. E.J.W. Verhaagh, griffier.

