



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-61 RvT Noord

NVM Noord 095

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

Niet-ontvankelijkheid wegens tijdsverloop.

Klager koopt in 2005 een woning die bij beklagde in portefeuille is. In 2021 geeft hij opdracht tot taxatie van de woning en dan blijkt dat het om een bedrijfswoning gaat. Klager meent hierdoor ernstig gedupeerd te zijn. Hij verwijt de makelaar dat deze hem destijds hierover niet informeerde.

De makelaar kan na zoveel jaren niet achterhalen hoe een en ander gebeurd kan zijn. Noch de gemeente noch zijn collega die destijds de financieringstaxatie verrichtte, beschikt nog over relevante gegevens.

De raad van toezicht constateert dat inmiddels ruimschoots meer dan 7 jaar zijn verstreken na het gebeurde. Het Reglement Tuchtrechtspraak noemt een termijn van maximaal 7 jaar die verstreken mag zijn tussen de gedraging waarover geklaagd wordt en de indiening van de klacht. Klager is derhalve niet-ontvankelijk.

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

de heer J. van den P., wonende te A,
klager,

tegen

de heer E. D., aangesloten bij de vereniging,

verbonden aan D & V v.o.f., kantoorhoudende te E,
de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

1.1. Klager heeft per mail van 21 maart 2021 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

een klacht ingediend tegen de makelaar, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM op 21 april 2021 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.

1.2. Bij brief van 5 mei 2021 heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.

1.3. Ter zitting van 21 juni 2021 van de Raad van Toezicht Noord zijn verschenen:

- de heer J. van den P. (klager) en zijn echtgenote, mevrouw J. G..
- de heer E. D. (de makelaar) en zijn adviseur mr. T.H.C. Visser.

1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht Noord gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten:

2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.

2.2. Klager heeft, tezamen met zijn echtgenote in 2005 de woning aan de V nr 21 te A gekocht. De makelaar trad hierbij op als verkopend makelaar voor de verkopers. Op 6 december 2005 is de koopovereenkomst door beide partijen ondertekend. De levering heeft in het voorjaar van 2006 plaatsgevonden.

2.3. In de verkoopbrochure van de woning is opgenomen dat de huidige bestemming 'wonen' is. In de koopovereenkomst is voorts opgenomen:

5.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis.

2.4. Klager en zijn echtgenote zijn er altijd van uit gegaan dat zij een woning hebben gekocht met de bestemming wonen.

2.5. Recent hebben klager en zijn echtgenote opdracht gegeven voor een taxatie om een stuk overwaarde te gelde te maken. Bij de taxatie is gebleken dat de bestemming van de woning bedrijfswoning is.

2.6. Klager heeft de gemeente benaderd met het verzoek de bestemming te wijzigen, maar tot nog toe zonder succes.

3. De klacht:

3.1. Klager is van mening dat de makelaar, door klager en zijn echtgenote niet te informeren dat de bestemming van de woning bedrijfswoning is, tuchtrechtelijk



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

verwijtbaar heeft gehandeld.

- 3.2. Klager lijdt hierdoor schade, omdat het huis door deze bestemming onverkoopbaar is en bovendien geen overwaarde kan worden opgenomen.
- 3.3. Volgens klager heeft de makelaar regel 1 en 5 van de Erecode geschonden.
4. Het verweer:
 - 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
 - 4.2. Het gaat om het handelen van de makelaar in 2005, zodat de klacht niet ontvanke-lijk moet worden verklaard. Destijds werden de dossiers bij de toenmalige werk-gever van de makelaar niet digitaal opgeslagen en inmiddels zijn de dossiers uit 2005 al geruime tijd gearchiveerd en vernietigd. De bewaartermijn uit artikel 2:10 BW jo artikel 3:15i BW van zeven jaren is inmiddels ook ruimschoots verstreken. Voor de makelaar is het vrijwel onmogelijk om de relevante stukken en informatie boven tafel te krijgen zodat hij zich niet goed tegen deze klacht kan verweren. Door het tijdsverloop is de makelaar dan ook aanmerkelijk in zijn belangen ge-schaad.
 - 4.3. De makelaar heeft overigens wel aan zijn verplichtingen voldaan, hij heeft zich als zorgvuldig handelend en bekwaam makelaar gedragen.
 - 4.4. Destijds was het niet eenvoudig om de bestemming na te gaan, maar de makelaar heeft dat wel gedaan. Het was voor de makelaar destijds gebruikelijk om de infor-matie op te vragen bij de gemeente. De makelaar gebruikte daarvoor een standaard faxbericht dat was opgesteld conform de instructies vanuit de NVM. De makelaar kan in zijn dossier terug zien dat hij het betreffende faxbericht heeft opgesteld voor dit dossier. Bewijsstukken dat het faxbericht is verstuurd ontbreken echter in zijn dossier. De makelaar gaat er wel van uit dat hij het faxbericht heeft verstuurd, juist omdat dit de standaard praktijk was voor de makelaar. Het dossier van de makelaar bevat niet de reactie van de gemeente op het faxbericht. De makelaar gaat ervan uit dat de vragenlijst geen afwijkende antwoorden van de gemeente heeft opgeleverd, omdat deze informatie in dat geval met klager zou zijn gedeeld.
 - 4.5. De makelaar heeft de gemeente gevraagd of het faxbericht destijds door de ge-meente is ontvangen en of de reactie van de gemeente nog kan worden ingezien, maar de gemeente beschikt niet over die informatie. De gemeente heeft de make-laar aangegeven dat de gemeente (reacties op) dergelijke verzoeken na twee jaar vernietigt.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

4.6. De makelaar heeft voorts nog contact opgenomen met de makelaar die in opdracht van klager destijds de aankooptaxatie verrichtte. Destijds was het namelijk eveneens gebruikelijk dat de makelaar die in opdracht van de koper de aankooptaxatie verrichtte, de stukken van de gemeente opvroeg bij de verkopend makelaar. De betreffende makelaar heeft die stukken echter niet aan het taxatierapport gehecht en heeft die stukken ook niet (meer) in zijn dossier.

5. Beoordeling van het geschil:

5.1. De makelaar is aangesloten bij de NVM en bij de afdeling [...]. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

5.2. Bij de behandeling van de klacht van klager stelt de Raad het volgende voorop. Artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: Reglement Tuchtrechtspraak) bepaalt dat een ieder die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen een tuchtklacht kan indienen. Het tweede lid van voornoemd artikel bepaalt dat een klacht binnen 5 jaren na constatering van de verweten gedraging of nadat deze redelijkerwijs geconstateerd had kunnen worden, bij de klachtencoördinator moet zijn ingediend. Voorts bepaalt artikel 14 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak dat tussen het moment van de gedraging waarop de klacht betrekking heeft en het moment van indiening van de klacht niet meer dan 7 jaren verstreken mogen zijn.

5.3. De onderhavige klacht ziet op het handelen van de makelaar in 2005, zodat inmiddels meer dan zeven jaren verstreken zijn. Dat betekent dat voor de tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen van de makelaar geen plaats meer is. Dat zou nog anders kunnen zijn indien sprake is geweest van opzet of kwade wil aan de zijde van de makelaar, maar daarvan is de Raad niet gebleken.

5.4. Gelet op het voorgaande dient klager naar het oordeel van de Raad dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard in de door hem ingediende klacht. De Raad komt aldus niet toe aan de verdere inhoudelijke behandeling van de klacht.

6. Uitspraak:

6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord klager niet-ontvankelijk in de door hem ingediende klacht.

Aldus gewezen te Zwolle door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. W.J.B. Cornelissen, (plaatsvervangend) voorzitter, de heer J. Weide, makelaar lid NVM



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

en mr. M. Poelsema/lid, secretaris.

Getekend door de (plaatsvervangend) voorzitter en secretaris op ... juli 2021.

mr. W.J.B. Cornelissen
Voorzitter

mr. M. Poelsema
Secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: ... juli 2021.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Essentie Verkopend makelaar heeft woning met bestemming woning verkocht. Vijftien jaar later blijkt in het kader van een taxatie dat op de woning de bestemming bedrijfswoning rust. Klager is niet-ontvankelijk in zijn klacht, omdat meer dan zeven jaren zijn verstreken sinds de aan de makelaar verweten gedraging. De Raad stelt vast dat dit nog anders kan zijn in geval van opzet of kwade wil aan de zijde van de makelaar, maar daarvan is niet gebleken.

Trefwoorden Informatie aan niet opdrachgever, bestemming object, termijn indiening klacht.