

205 OVERIG

Ontvankelijkheid. Te late indiening van de klacht. Informatie aan niet-opdrachtgever. Herstelkosten.

Klaagster heeft in 2008 een pand gekocht waarin brand had gewoed. Beklaagde trad bij die aankoop op als verkopend makelaar. Klaagster verwijt beklagde thans alsnog dat hij ten tijde van de aankoop informatie over de hoogte van de herstelkosten niet met haar gedeeld heeft.

De Raad stelt vast dat de onderhavige klacht in elk geval níet binnen de in de jurisprudentie van de Tuchtrecther gehanteerde termijn van 5 jaar is ingediend. De klacht is daarom slechts ontvankelijk, indien geoordeeld kan worden dat de klacht, gelet op de relevante feiten en omstandigheden toch binnen een redelijke termijn werd ingediend. Volgens de Raad is daarvan hier geen sprake. Van klaagster had onder de onderhavige omstandigheden mogen worden verwacht dat zij eerder (vanaf 2010) actie jegens beklagde had ondernomen en de Raad verklaart klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht.



Stichting
Tuchtrecthspraak
NVM

(Zaaknummer: RvTZ20180048)

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de besloten vennootschap **[A. B.V.]**

gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres],

in casu vertegenwoordigd door haar [A]

klaagster

Tegen:

de heer [X], als aangesloten NVM-makelaar voorheen aan
[kantoor Y] en thans aan [kantoor Z] verbonden,
gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:
[adres],
beklaagde
gemachtigde: mr. [B], advocaat te R.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij aan de NVM Klachtencoördinator gezonden e-mail van 4 september 2018 met bijlagen heeft de heer [A] namens [A B.V.], hierna verder te noemen: “klaagster”, een klacht ingediend tegen de heer [X], hierna verder te noemen: “beklaagde”.
- 1.2. Conform bij “klachtformulier” d.d. 11 september 2018 door klager gedaan verzoek, heeft de NVM Klachtencoördinator het klachtdossier voorgelegd aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 3 oktober 2018 ter verdere be-/afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. Klaagster heeft bij e-mail van 4 november nadere (bewijs)stukken ingediend, die door de secretaris van de Raad bij e-mail van 5 november 2018 aan de gemachtigde van beklagde zijn doorgezonden.
- 1.4. De gemachtigde van beklagde heeft op 6 november 2018 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op donderdag 6 december 2018 ter zitting behandeld. Voor die zitting zijn partijen door de secretaris van de Raad bij brieven van 5 oktober 2018 opgeroepen. Naar aanleiding daarvan zijn ter zitting verschenen en door de Raad gehoord:
 - de heer [A], namens [A B.V.], klaagster
 - de heer [X], beklagde en zijn waarnemend gemachtigde.
- 1.6. Tijdens die zitting heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op grond van de door partijen ter zitting gegeven toelichting(en) en de navolgende stukken:
 1. Van de Stichting Tuchtrechtspraak ontvangen, door de NVM Klachtencoördinator samengesteld klachtdossier, waaronder de klachtmail d.d. 4 september 2018 met diverse ongenummerde bijlagen en het klachtformulier d.d. 11 september 2018

2. Van klaagster ontvangen e-mail d.d. 4 november met (2) bewijsstukken
3. Verweerschrift d.d. 6 november 2018 met 14 genummerde producties
4. Van klaagster ontvangen e-mail van 6 december 2018
5. Reactie d.d. 12 december 2018 op die mail van de gemachtigde van beklaagde.

2. De feiten

- 2.1. Als gesteld en erkend, althans niet of onvoldoende weersproken en/of op grond van de inhoud van de overlegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. De gemeente R. was eigenaar van het perceel/monumentale pand, plaatselijk bekend als de "[naam van het pand]" aan de [adres]. Nadat in "[naam van het pand]" brand woedde, besloot het college van B en W van de gemeente R. op 30 oktober 2007 om het eerder genoemde perceel/pand te verkopen.
- 2.3. Beklaagde, destijds als NVM-aangesloten makelaar verbonden aan [kantoor Y], trad bij die verkoop in opdracht van de gemeente R. op als verkopend makelaar.
- 2.4. Het perceel/pand "[naam]" aan de [adres] werd door bemiddeling van beklaagde in 2008 door de gemeente R. aan klaagster verkocht.

3. De klacht

- 3.1. In de klachtmail van 4 september 2018 stelt klaagster concreet: *"Mijn klacht is dat de heer [X] niet gehandeld heeft conform de erecode NVM."*, waarna door haar artikel 1 van de Erecode NVM wordt geciteerd. Dat is een (te) ruime en algemene klacht.
- 3.2. Uit de klachtmail, de "daaronder" hangende email van 20-08-2018 (van klaagster aan beklaagde) en (vele) andere bijlagen, leidt de Raad echter af dat de klacht feitelijk inhoudt dat, kort en zakelijk gezegd, beklaagde klaagster destijds *"...willens en wetens fout heeft voorgelicht."*
- 3.3. Tijdens de zitting op 6 december 2018 heeft klaagster desgevraagd aangegeven dat de klacht géén betrekking heeft op de uiteindelijk door de gemeente gevraagde koopsom en zich beperkt

tot het feit dat klaagster uit recent van de gemeente R. na een WOB-verzoek verkregen stukken is gebleken, dat beklaagde voorafgaand aan de verkoop exact wist wat de herstelkosten van “[naam van het pand]” waren, maar die kosten niet aan klaagster heeft genoemd.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde heeft primair als verweer gevoerd dat klaagster, omdat er nu pas geklaagd wordt over een transactie waar beklaagde in 2007/2008 als verkoopmakelaar bij betrokken, in haar klacht niet-ontvankelijk is.
- 4.2. Beklaagde heeft voorts subsidiair als verweer gevoerd, kort en zakelijk samengevat, dat hij naar zijn mening steeds correct en conform de Erecode heeft gehandeld.
- 4.3. Tijdens de zitting op 6 december 2018 heeft beklaagde dat verweer gehandhaafd. In aanvulling daarop heeft beklaagde nog uitdrukkelijk opgemerkt dat hij zich destijds heeft gebaseerd op een door [bedrijfsnaam] opgemaakt rapport over de herstelkosten en dat hij dat rapport destijds ook “*een op een*” aan klaagster heeft doorgegeven.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht heeft betrekking op het door de gemeente R. aan klaagster in 2008 verkocht perceel c.q. monumentale pand plaatselijk bekend als de “[naam van het pand]” aan de [adres].
- 5.2. Beklaagde was bij die verkoop in opdracht en voor rekening van de gemeente R. vanaf november 2007 tot medio 2008 als verkopend makelaar betrokken.
- 5.3. Klaagster heeft haar klacht jegens beklaagde over de verkoop van meergenoemd perceel/pand op 4 september 2018, dus pas 10 jaar ná datum van de (ver) c.q aankoop ingediend.
- 5.4. Derhalve en gelet ook op het primaire verweer van beklaagde heeft de Raad éérs de ontvanke-lijkheid van de klacht te beoordelen.

- 5.5. De Raad stelt daartoe allereerst vast dat in (artikel 14 e.v. van) het Reglement Tuchtrechtspraak NVM geen termijn is bepaald voor de indiening van een klacht.
- 5.6. Dat daarvoor geen exact bepaalde termijn geldt, neemt echter niet weg dat een klacht wel binnen een redelijke termijn moet worden ingediend. Zoals de Centrale Raad eerder oordeelde vereist het beginsel van de rechtszekerheid immers onder meer dat een makelaar zich niet
- “...na een als onredelijk te beschouwen lange tijd nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Daarbij is onder meer van belang dat met het verstrijken van de tijd bewijsmateriaal verloren kan zijn gegaan of de feitelijke omstandigheden zijn gewijzigd waardoor de makelaar in het voeren van verweer in een nadeliger positie wordt gebracht dan het geval zou zijn geweest bij tijdige indiening van de klacht. Welke termijn daarbij tot niet-ontvankelijk verklaring van de klacht heeft te leiden, zal aan de hand van de omstandigheden van het geval moeten worden bepaald”*
(Zie: CRvT 11 juli 2017; 17-2661).
- 5.7. Hoewel volgens de Centrale Raad dus van geval tot geval en afhankelijk van de in enige casus relevante feiten en omstandigheden beoordeeld moet worden óf een termijn redelijk is, wordt in de jurisprudentie in de regel een termijn van vijf jaar aangehouden (vgl. o.a. RvTA'dam 07-02-2013;13-15, RvTA'dam 13-12-2017;17-118, RvTA'dam 05-07-2018;18-46 en RvTZuid 04-07-2016;16-16).
- 5.8. Dat een termijn van 5 jaar wordt gehanteerd is naar het oordeel van de Raad niet onbegrijpelijk, noch onredelijk gelet op de wettelijke, algemene verjaringstermijn van 5 jaar. De Raad hanteert die termijn in beginsel dus ook.
- 5.9. Derhalve en omdat de onderhavige klacht in elk geval níet binnen de in de jurisprudentie van de Tuchtrechter gehanteerde termijn van 5 jaar is ingediend, is de klacht slechts ontvankelijk, indien geoordeeld kan worden dat de klacht, gelet op de in het onderhavige geval relevante feiten en omstandigheden toch binnen een *redelijke* termijn werd ingediend.
- 5.10. De Raad overweegt wat dat betreft dat uit de door klaagster zelf overgelegde stukken blijkt dat klaagster al sinds juli 2010 met de gemeente R. heeft gecorrespondeerd en ook overleg heeft

gehad over de ver-/aankoop van “[naam van het pand]”.

5.11. De reden daarvoor was, zoals klaagster expliciet stelt in haar brief van 29 juli 2010:

“.....Aan de basis van de huidige problematiek staat een forse discrepantie tussen de geschatte reparatiekosten en de werkelijke kosten. Ik heb onze bouwmanager gevraagd om de raming van [bedrijfsnaam] naast de offertes van de bouwbedrijven te leggen.....”

5.12. Daargelaten nog de expliciete stelling van beklaagde dat hij de raming van [bedrijfsnaam] d.d. 14 januari 2008 al in 2008 “een op een” aan klaagster doorgaf, blijkt uit de hiervoor genoemde brief c.q. het citaat daaruit dat klaagster de raming van [bedrijfsnaam] in elk geval in 2010 had c.q. kende en heeft laten doorrekenen/beoordelen.

5.13. Bovendien blijkt uit de hiervoor genoemde brief c.q. het citaat daaruit, dat klaagster in elk geval in 2010 óók constateerde dat er volgens haar “een forse discrepantie” bestond tussen de door [bedrijfsnaam] geraamde, op basis van die raming aan haar gecommuniceerde en de feitelijk voor het herstel van “[naam van het pand]” door klaagster reeds gemaakte en nog te maken kosten. Blijkens de door klaagster overgelegde stukken heeft zij –door tussenkomst van [naam rechtsbijstandsverzekeraar]- de gemeente R. daarvoor in die tijd zelfs al aansprakelijk gesteld. Aldus valt naar het oordeel van de Raad niet in te zien waarom klaagster toen, althans in die periode haar klacht daarover ook al niet bij de NVM heeft ingediend, althans had kunnen indienen.

5.14. De omstandigheid dat klaagster, zoals zij ter zitting nog heeft betoogd, pas door recent van de gemeente ontvangen stukken te weten zou zijn gekomen dat beklaagde destijds al bekend zou zijn geweest met hogere dan de toen door hem aan klaagster gecommuniceerde herstelkosten doet daar, zo overigens al bewezen, naar het oordeel van de Raad niet(s) aan af.

5.15. De klacht gaat immers over de destijds gecommuniceerde herstelkosten. Die communicatie geschiedde énkél door de gemeente en haar verkoopmakelaar, in casu beklaagde. Dus was van meet af aan duidelijk dat enig verwijt c.q. klacht c.q. aansprakelijkstelling daarover zich so wie so ook énkél tegen de gemeente en/of tegen beklaagde zou kunnen/moeten richten.

- 5.16. In dat verband was de vraag wat beklagde wel/niet wist, mogelijk wel van belang voor de *materiele* kans van slagen van een klacht tegen beklagde, maar uiteraard niet relevant voor de *formele* ontvankelijkheidscriteria, waaronder de -immers, niet van de kans van slagen afhankelijke!- termijn voor de indiening van een klacht.
- 5.17. De Raad neemt daarbij in aanmerking dat klaagster, ook al waren haar in 2010 alle relevante feiten nog niet bekend en moest zij nog stukken of informatie verkrijgen, ter veiligstelling van haar rechten, waaronder ook de ontvankelijkheid van een eventuele klacht tegen beklagde, destijds, althans in elk geval (veel) eerder dan pas op 4 september 2018 (desnoods pro-forma!) een klacht had kunnen (en ook moeten) indienen. De Raad acht daarbij niet zonder belang dat klaagster blijkens de stukken in die tijd voorzien was van [naam rechtsbijstandsverzekeraar]
- 5.18. De Raad neemt daarbij voorts nog in aanmerking dat het naar het oordeel van de Raad dus ook al in 2010, althans in elk geval veel eerder al op de weg van klaagster had gelegen om (verder) onderzoek te doen naar alle relevante feiten, stukken en met name ook naar mogelijke tekortkomingen van beklagde bij de verkoop van “naam van het pand”. Daartoe had klaagster, juist omdat de gemeente R. bij de (ver)koop van “[naam van het pand]” betrokken was dus tóen ook al, althans in elk geval (veel) eerder dan zij heeft gedaan een WOB-verzoek kunnen indienen.
- 5.19. Dat klaagster dat in 2010, althans (veel) eerder nog niet deed omdat zij, zoals zij desgevraagd ter zitting heeft verklaard, zich steeds “...*de pleuris werkte*”, is haar keuze c.q een haar persoonlijk betreffende omstandigheid die termijnoverschrijding niet sauveert.
- 5.20. Alles afwegende komt de De Raad dan ook tot de slotsom dat klaagster de klacht níet binnen redelijke termijn heeft ingediend en daarom niet-ontvankelijk is.
- 5.21. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, alsmede de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de navolgende uitspraak:

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

6.1. Verklaart de klacht **niet-ontvankelijk**.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris, en aldaar ook getekend op 3 januari 2019.

mr. F.F. Stiekema
voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun
secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **8 januari 2019**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving van Hoger Beroep kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend