

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Intrekking hoger beroep. Geen aanleiding voor ambtshalve behandeling door de Centrale Raad.

Klagers hebben een klacht tegen zowel het makelaarskantoor als tegen de daar werkzame makelaar ingediend bij de raad van toezicht. De klacht bestaat uit drie onderdelen. De raad achtte de eerste twee onderdelen als zijnde gericht tegen het makelaarskantoor en bevond deze gegrond. Het derde onderdeel was jegens het kantoor gegrond maar tegen de makelaar ongegrond. Klagers trekken hun hoger beroep in. Daarbij wijzen zij de Centrale Raad op de mogelijkheid het appel ambtshalve te behandelen. De Centrale Raad kan daartoe besluiten als hij van mening is dat de raad zijn beslissing niet in redelijkheid had kunnen nemen. Daarvan is geen sprake. Voor behandeling van de klacht voorzover gericht tegen de makelaar is de aanwezigheid van klagers van belang. Nu zij hun beroep introkken, vervalt daartoe de mogelijkheid.

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

1. de heer **C. VAN R.**,
 2. mevrouw **J. R.**,
- wonende te E

appellanten/klagers in eerste aanleg,

tegen

1. **B MAKELAARS & ADVISEURS B.V.**, lid NVM, kantoorhoudende te U,
2. de heer **J. VAN D. RM/RT**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te U,

geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg.

Verloop van de procedure

- 1.1 De heer Van R heeft mede namens mevrouw R, (hierna: klagers) bij e-mail van 1 februari 2017 een klacht ingediend tegen B Makelaars & Adviseurs B.V. (hierna: het makelaarskantoor) en de heer J. van D. RM/RT (hierna: de makelaar). De tuchtklacht is in behandeling genomen door de Raad van Toezicht Zuid (hierna: Raad van Toezicht).
- 1.2 De Raad van Toezicht heeft in de uitspraak van 14 december 2017 aangegeven dat de klacht betrekking heeft op:
 - a. het feit dat er op de website van het makelaarskantoor en op Funda onjuiste oppervlaktetaten

- zijn gepubliceerd en door de assistent-makelaar herhaald onjuiste oppervlaktematen zijn genoemd;
- b. het feit dat er op Funda, de website van het makelaarskantoor en door de assistent-makelaar niet de volgens de meetinstructie gebruikelijke term "gebruiksoppervlakte", maar "woonoppervlakte" is gehanteerd;
 - c. het feit dat er zowel door de assistent-makelaar als door de makelaar nóch adequaat, nóch tijdig op de klachten is gereageerd.
- 1.3 De Raad van Toezicht beschouwt de klachtonderdelen onder 2a en 2b alleen gericht tegen het makelaarskantoor en heeft deze klachtonderdelen gegrond verklaard. Klachtonderdeel 2c heeft betrekking op zowel de makelaar als het makelaarskantoor. De Raad van Toezicht acht klachtonderdeel 2c jegens de makelaar ongegrond, maar jegens het makelaarskantoor gegrond voor zover betrekking hebbend op de gedragingen van de assistent-makelaar voor welke gedragingen het makelaarskantoor verantwoordelijk wordt gehouden. De gegrondverklaring van de klachtonderdelen leidt ertoe dat aan het makelaarskantoor de straf van berisping is opgelegd, waarbij het makelaarskantoor de kosten van de Raad van Toezicht heeft te dragen. Voorts heeft de Raad van Toezicht beslist dat het door klagers betaalde klachtgeld van € 100,- aan hen dient te worden terugbetaald.
- 1.4 Bij e-mail van 3 februari 2018, gericht aan "Tuchtrechtspraak-Financieel", zijn klagers van de beslissing van de Raad van Toezicht in hoger beroep gekomen. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM heeft de Centrale Raad van Toezicht bij e-mail van 6 februari 2018 over het door klagers ingestelde hoger beroep geïnformeerd.
- 1.5 Klagers hebben bij e-mail van 30 maart 2018 de Centrale Raad van Toezicht bericht dat zij vanwege persoonlijke omstandigheden het hoger beroep intrekken. Gelijktijdig hebben zij de Centrale Raad van Toezicht gewezen op het bepaalde in de artikelen 42, 44 t/m 46 Reglement Tuchtrechtspraak en de Centrale Raad van Toezicht verzocht de procedure (zonder hen) voort te zetten.
- 1.6 De Centrale Raad van Toezicht heeft op 31 mei 2018 over de intrekking van het beroep en het verzoek van klagers beraadslaagd.
- 1.7 Ingevolge artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak kan de Centrale Raad van Toezicht de behandeling van een zaak voortzetten. Dit is een aan de Centrale Raad van Toezicht toekomende bevoegdheid. Van die bevoegdheid zal de Centrale Raad van Toezicht onder meer gebruik maken indien de Centrale Raad van Toezicht gelet op hetgeen kenbaar is uit het dossier in eerste aanleg en de stukken in hoger beroep voorshands van oordeel is dat de Raad van Toezicht in redelijkheid niet tot haar oordeel heeft kunnen komen.
- 1.8 In dit geval heeft de Raad van Toezicht de tuchtklacht tegen het makelaarskantoor in al zijn onderdelen gegrond geacht en aan het makelaarskantoor de straf van berisping opgelegd. Het makelaarskantoor is van deze beslissing niet in hoger beroep gekomen. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de Raad van Toezicht in redelijkheid tot zijn beslissing over de gegrondheid van de klacht en de daarvoor opgelegde straf heeft kunnen komen, zodat de behandeling van de tuchtklacht jegens het makelaarskantoor in hoger beroep niet behoeft te worden voortgezet.
- 1.9 De bezwaren van klagers tegen de makelaar vergen een nader feitelijk onderzoek in hoger beroep,

waarbij ook de aanwezigheid van klagers van belang is. Nu klagers - op grond van op zichzelf te respecteren redenen - van een behandeling in hoger beroep afzien, kan geen volledig onderzoek van de zaak in hoger beroep plaatsvinden. Hierdoor bestaat de reële kans dat na de behandeling in hoger beroep geen volledig zicht wordt verkregen op alle relevante feiten en omstandigheden. Voorts heeft de Raad van Toezicht op basis van de stukken in eerste aanleg in redelijkheid kunnen oordelen dat de klachtonderdelen jegens de makelaar ongegrond zijn. Onder deze omstandigheden zijn er naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht onvoldoende aanknopingspunten die de voortzetting van de hoger beroepsprocedure tegen de makelaar rechtvaardigen.

- 1.10 De Centrale Raad van Toezicht ziet derhalve geen aanleiding ambtshalve de klacht in hoger beroep voort te zetten.
- 1.11 Klagers hebben het klachtgeld in hoger beroep niet voldaan, zodat de Centrale Raad van Toezicht op dat punt geen beslissing behoeft te nemen.

2. **Beslissing in hoger beroep**

- 2.1 stelt vast dat klagers hun hoger beroep hebben ingetrokken;
- 2.2 bepaalt dat de zaak in hoger beroep door de Centrale Raad van Toezicht niet wordt aangehouden en voortgezet, zodat de klacht tegen het Makelaarskantoor en de Makelaar met de beslissing van de Raad van Toezicht is geëindigd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte (voorzitter), mr. C.C. Horrevorts, (secretaris), de leden mr. A.L.G.R. van Grinsven, F.J. van der Sluijs en mr. J.C. Borgdorff en ondertekend op 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris