



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22-10 RvT Amsterdam

Informatie aan niet-opdrachtgever. Onjuiste woonoppervlakte. Ontvankelijkheid van de klacht.

Beklaagde heeft in 2012 als verkopend makelaar opgetreden bij de verkoop van een woning. In de verkoopdocumentatie die door beklagde was opgesteld was een woonoppervlakte van 135m² vermeld. Klager laat jaren later een meting uitvoeren en komt tot de conclusie dat de woonoppervlakte van de woning slechts 115 m² bedraagt. Hierover dient klager een klacht in jegens beklagde. De Raad komt tot het oordeel dat de klacht niet-ontvankelijk is. Op basis van artikel 14 van het reglement is een klacht die ingediend wordt meer dan zeven jaar na de gedraging waarop de klacht betrekking heeft niet-ontvankelijk.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 22/21

De loop van de procedure

De Raad heeft op 19 oktober 2021 via de klachtencoördinator van de NVM kennis genomen van een klacht als verzonden per e-mail van 4 oktober 2021 door de heer [S.] te [plaats], hierna te noemen “klager”. De klacht is gericht tegen de makelaardij-onderneming [K.], gevestigd te [plaats], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”.

Klager heeft tevens bij de Raad het klachtformulier d.d. 7 oktober 2021 ingediend waarbij vier bijlagen zijn gevoegd. Op 16 november 2021 heeft de Stichting Tuchtrechtspraak aan de Raad bericht dat klager het klachtgeld had betaald. Hierna heeft de Raad de klacht in behandeling genomen en aan beklagde ter kennis gebracht teneinde hem in de gelegenheid te stellen om schriftelijk te reageren.

Op 21 december 2021 heeft beklagde gereageerd op de klacht. Hierop heeft klager op zijn beurt op 17 januari 2022 gereageerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht afgerond. De Raad heeft afgezien van een mondelinge behandeling.

DE FEITEN

Beklaagde heeft in 2012 als verkopend makelaar opgetreden bij de woning aan [adres]. In de nadere informatie van de verkoopdocumentatie als door beklagde opgesteld staat vermeld:

“Woonoppervlakte: ca. 135 m²”



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Klager heeft deze woning in 2012 gekocht en geleverd gekregen.

DE KLACHT

Klager heeft de volgende klacht ingediend:

Beklaagde heeft in strijd met NEN2580 gehandeld nu klager op grond van een recente meting is gebleken dat de woning geen woonoppervlakte van circa 135 m² heeft maar van circa 115 m².

Op grond hiervan meent klager dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal op het verweer worden ingegaan.

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID

Beklaagde heeft als verweer op de klacht aangevoerd dat die betrekking heeft op handelen in januari 2012 en dat er inmiddels meer dan de zeven jaren zijn verstreken zijn zoals bepaald in artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak 2021. Op grond hiervan meent beklaagde dat klager te laat is met zijn klacht. Beklaagde heeft zowel de Raad verzocht om de klacht niet in behandeling te nemen als tegelijkertijd om in ieder geval een beslissing te nemen op het punt van het tijdstip waarop de klacht is ingediend in relatie tot het eerdergenoemde artikel 14.

Klager heeft in zijn reactie op het verweer in de eerste plaats naar voren gebracht dat beklaagde erkent dat het vermelde oppervlak van de woning onjuist was. Vervolgens heeft hij gesteld dat beklaagde terecht een beroep op artikel 14 heeft gedaan, onder het verzoek aan de Raad om ambtshalve op de klacht te beslissen.

De Raad overweegt als volgt.

De Raad stelt in de eerste plaats vast dat weliswaar klager de mening van beklaagde deelt dat artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak 2021 van toepassing is, maar ook dat klager de klacht niet heeft ingetrokken. Tegelijkertijd heeft klager de Raad verzocht om alsnog, zij het ambtshalve, op de klacht te beslissen. De Raad merkt op dat ook beklaagde de Raad heeft verzocht hoe dan ook een beslissing op de klacht te nemen.

Vervolgens citeert de Raad het tweede artikel van artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak 21:



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

“Een klacht moet bij de klachtencoördinator zijn ingediend binnen 5 jaren na constatering van de verweten gedraging of nadat deze redelijkerwijs geconstateerd had kunnen worden. Tussen het moment van de gedraging waarop de klacht betrekking heeft en het moment van indiening van de klacht mogen niet meer dan 7 jaren verstreken zijn. Overschrijding van deze termijnen brengt mede dat de klacht niet meer in behandeling wordt genomen.”

Voorafgaand aan de invoering van het huidige Reglement Tuchtrechtspraak gold in het tuchtrecht van de NVM geen expliciete termijn waarbinnen een klacht over een gedraging - of nalaten - moest zijn ingediend. Wel gold daarvoor “een redelijke termijn” waarbij een afweging diende te worden gemaakt tussen het maatschappelijk belang dat een gedraging van een makelaar door de tuchtrechter wordt getoetst en het belang van de rechtszekerheid van de makelaar. Bij die afweging werd dan vervolgens aan de hand van de omstandigheden van het geval de redelijke termijn vastgesteld; bij overschrijding daarvan moest de Raad zeer terughoudend zijn om toch nog tot inhoudelijke toetsing van de klacht over te kunnen gaan.

Met de invoering van het huidige Reglement Tuchtrechtspraak is niet alleen een termijn van vijf jaar ingevoerd waarbinnen de klacht moet zijn ingediend nadat de klacht is geconstateerd of redelijkerwijs geconstateerd had kunnen worden, maar ook een termijn van zeven jaar tussen het moment van indiening en de verweten gedraging. Artikel 14 is in de Ledenraad van 16 december 2020 aangepast. Daarbij is tevens bepaald dat het gewijzigde Reglement Tuchtrechtspraak (2021) per 1 januari 2021 in werking zou treden. Daar de klacht van klager na deze datum is ingediend, is het huidige artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak daarop van toepassing en stelt de Raad vast dat de termijn van zeven jaar is overschreden.

In artikel 14 staat tevens bepaald dat voor beide termijnen geldt dat bij overschrijding de klacht niet in behandeling wordt genomen. De Raad overweegt dat een overschrijding niet aanstonds na indiening van een klacht klaarblijkelijk hoeft te zijn. De Raad meent dat, nadat een klacht door de Raad in behandeling is genomen, de Raad dient te beslissen over de ontvankelijkheid van de klacht nadat partijen zijn gehoord. In het onderhavige geval klemt dat de klacht sowieso reeds in behandeling was genomen en beide partijen om een uitspraak van de Raad hebben verzocht.

De Raad stelt vast dat in het onderhavige geval de tweede termijn in artikel 14 lid 2 van het huidige Reglement Tuchtrechtspraak is overschreden. Klager is derhalve in zijn klacht **niet-ontvankelijk**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart klager in zijn klacht **niet-ontvankelijk**.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, T. Heijmeijer en Mr. R. Vos, op 16 februari 2022.