

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

Hoger beroep ingetrokken. Geen aanleiding voor Centrale Raad om zaak ambtshalve voort te zetten.

Klager is in hoger beroep gekomen van een beslissing van de raad van toezicht waarbij zijn klacht over het door de makelaar bepaalde woonoppervlak van een appartement ongegrond is bevonden. Vóór de mondelinge behandeling ter zitting laat klager weten dat hij met de makelaar tot een vergelijk is gekomen. De Centrale Raad beschouwt deze mededeling de facto als een intrekking van het hoger beroep. Het college ziet geen aanleiding om de zaak ambtshalve te voort te zetten.

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

de heer **M. E.**, wonende te A,

appellant/klager in eerste aanleg,

tegen

de heer **V. K.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te A,

geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 12 december 2017 heeft appellant/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 17 juli 2018, verzonden op 7 september 2018 en gepubliceerd onder nummer 18/64, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerde (hierna: de makelaar) ingediende klacht ongegrond verklaard.

1.2 Klager is bij e-mail van 13 september 2018 van deze beslissing in hoger beroep gekomen. De brief bevat tevens de gronden waarop het hoger beroep is gebaseerd. Bij brief van 17 oktober 2018 heeft verweerder zijn verweer uiteengezet. Vervolgens zijn partijen opgeroepen voor een mondelinge behandeling op de zitting van 28 maart 2019.

1.3 Bij e-mail van 19 februari 2019 heeft de gemachtigde van klager aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht laten weten dat partijen tot een minnelijke regeling zijn gekomen en verzocht de zaak te royeren.

1.4 De secretaris heeft partijen daarop bericht dat het verzoek van de gemachtigde van klager wordt opgevat als het intrekken van het hoger beroep, de geplande zitting in aanwezigheid van partijen geen doorgang zal vinden en de Centrale Raad van Toezicht zich zal beraden of er in het licht van artikel 44 Reglement Tuchtrechtspraak NVM redenen zijn de zaak desondanks voort te zetten.

1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken, de beslissing van de Raad van Toezicht en de stukken in hoger beroep.

1.6 Op 28 maart 2019 heeft de Centrale Raad van Toezicht beraadslaagd over de intrekking van het beroep door klager.

2. Beoordeling in hoger beroep

2.1 Ook in het geval een hoger beroep wordt ingetrokken kan de Centrale Raad van Toezicht ingevolge artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM de behandeling van een zaak voortzetten. Dit is een aan de Centrale Raad van Toezicht toekomende bevoegdheid.

2.2 In de klacht wordt de makelaar verweten dat hij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door het woonoppervlakte van het appartement (bovenwoning) aan de M-sstraat 5-I te A - dat volgens klager op basis van de NEN 2580, althans de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (de Meetinstructie), een woonoppervlakte heeft van 111m² - (1) begin 2015 in de verkoopinformatie te bepalen op 120m² en (2) na door de gemachtigde van klager in oktober 2017 op het onjuiste woonoppervlakte te zijn gewezen de woonoppervlakte op 119m² heeft bepaald. Ter ondersteuning heeft klager meetrapporten van een extern bureau overgelegd.

De gemachtigde van klager heeft zich in de klacht in scherpe bewoordingen over de makelaar uitgelaten en verzocht aan de makelaar de zwaarst mogelijke sanctie op te leggen.

2.3 De Raad van Toezicht heeft de klachten ongegrond verklaard. Klager is van deze beslissing in hoger beroep gekomen. De gemachtigde van klager heeft zich in scherpe bewoordingen over thans (ook) de Raad van Toezicht uitgelaten en aan het slot van het beroepschrift de Centrale Raad van Toezicht niet alleen verzocht de uitspraak van de Raad van Toezicht te vernietigen en de klachten alsnog gegrond te verklaren maar ook een (intern) onderzoek te doen naar de wijze waarop de leden van de Raad van Toezicht hebben gefunctioneerd en passende interne maatregelen te treffen.

2.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat zijn taak eerst en vooral is op basis van zelfstandig onderzoek op basis van de stukken, de toelichting door partijen op een zitting en de mogelijkheden die het Reglement Tuchtrechtspraak voor nader onderzoek biedt, een tuchtklacht over het functioneren van een makelaar te beoordelen en hetzij een uitspraak van een Raad van Toezicht te vernietigen en opnieuw op de klacht te beslissen, hetzij een uitspraak van een Raad van Toezicht te bekrachtigen.

Nu klager zijn hoger beroep heeft ingetrokken en daarmee te kennen heeft gegeven niet (langer) het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht op zijn klacht te verlangen, heeft de

Centrale Raad van Toezicht voor het antwoord op de vraag of de klacht ambtshalve in hoger beroep moet worden behandeld, zich te baseren op de in de procedure overgelegde stukken. Hoewel niet is uitgesloten dat in dit geval na een mondelinge behandeling de Centrale Raad van Toezicht nadere informatie zou inwinnen, kan op basis van hetgeen in de stukken is aangevoerd worden geoordeeld dat de Raad van Toezicht in redelijkheid tot het oordeel heeft kunnen komen dat de klacht ongegrond is. De Centrale Raad van Toezicht ziet dan ook geen aanleiding om voor de - in uitzonderlijke gevallen bedoelde - bevoegdheid gebruik te maken de zaak ambtshalve voort te zetten.

Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat - daargelaten de vraag of aan de Centrale Raad van Toezicht de bevoegdheid toekomt een onderzoek te doen naar het functioneren van een Raad van Toezicht - het dossier onvoldoende objectieve aanknopingspunten bevat voor de verstrekkende opvatting van (de gemachtigde van) klager over het functioneren van de Raad van Toezicht.

3. Beslissing in hoger beroep

3.1 stelt vast dat klager zijn hoger beroep heeft ingetrokken;

3.2 bepaalt dat de zaak in hoger beroep door de Centrale Raad van Toezicht niet wordt aangehouden en voortgezet, zodat de klacht tegen de makelaar met de beslissing van de Raad van Toezicht is geëindigd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.A. van den Berg, W. van Haselen, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 26 juni 2019.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris