



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-34 RvT Noord

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

Niet-ontvankelijkheid wegens tijdsverloop.

Klaagster koopt in 2011 van beklagde een appartementsrecht met vrijstaande berging. Na het transport krijgt zij de sleutel van de berging alsmede die van het toegangshek tot de bergingen overhandigd. In 2019 wordt klaagster door een medebewoner van het complex aangesproken die de eigendom van de berging claimt. Dan blijkt de berging niet van klaagster te zijn. Klaagster verwijt de makelaar destijds onjuiste informatie te hebben verstrekt. De raad acht klaagster niet-ontvankelijk vanwege langdurig tijdsverloop.

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

mevrouw **K. de L.-H.**, wonende te V,
klaagster,

tegen

de heer E. L., NVM Makelaar,
verbonden aan Makelaardij S B.V. gevestigd te G,
beklagde,

gemachtigde: mr. A.A.R. van Eijsden,



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klaagster heeft op 24 november 2020 een klachtenformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM, om haar klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De klacht is op 5 januari 2021 door de Raad van Toezicht Noord ontvangen. De makelaar is uitgenodigd een verweerschrift in te dienen. Dat is op 3 februari 2021 door de Raad ontvangen.
- 1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met corona heeft de Raad partijen voorgesteld om de klacht schriftelijk af te doen, waarbij partijen in een tweede schriftelijke ronde op elkaars stukken zouden kunnen reageren. De Raad heeft partijen daarbij gewezen op de hen ingevolge artikel 25 lid 2 van het Reglement Tuchtzaken toekomende recht op een mondelinge behandeling. Partijen hebben laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde schriftelijke afdoening.
- 1.4. Klaagster heeft op 1 maart gerepliceerd. Namens de makelaar is op 23 maart 2021 gedupliceerd.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klaagster heeft op 26 september 2011 het appartement aan de T-laan 21b te G gekocht. Beklaagde trad daarbij op als verkoopmakelaar.
- 2.3. Beklaagde heeft het appartement te koop aangeboden als bovenwoning met vrijstaande berging. Tijdens de bezichtiging heeft beklagde de berging ook aan klaagster getoond. Na het transport zijn haar de sleutels overhandigd van de berging en van het hek van de gang die toegang geeft tot de bergingen.
- 2.4. In augustus 2019 is klaagster aangesproken door de nieuwe eigenaar van het appartement aan de T-laan 23b te G. Die claimde de eigendom van de betreffende berging.
- 2.5. Uit de door partijen overgelegde documentatie, waaronder de splitsingsakte en een kadastrale tekening, wordt duidelijk dat de berging geen deel uitmaakt van het in de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

splitsingsakte omschreven appartementsrecht 21b, alsmede dat uit de feitelijke situatie niet zonder meer blijkt dat de berging bij nummer 21b hoort, aangezien de bergingen achter de T-laan 25b zijn gesitueerd.

3. De klacht:

- 3.1. Samengevat komt de klacht van klaagster neer op het volgende.
- 3.2. Klaagster voert aan dat zij als koper moet kunnen afgaan op de omschrijving waarmee beklagde het appartementsrecht te koop heeft aangeboden. Zij is van oordeel dat beklagde zich ervan had moeten vergewissen dat hetgeen hij te koop aanbood in overeenstemming was met de splitsingsakte dan wel dat hij haar erop had moeten attenderen dat het feitelijke gebruik van de berging door de verkoper niet werd gelegitimeerd door het in de splitsingsakte beschreven appartementsrecht.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert primair als verweer dat de redelijke termijn voor het indienen van een klacht is overschreden. De klacht betreft een gedraging van september 2011, terwijl beklagde pas in mei 2020 heeft vernomen dat er een klacht tegen hem was ingediend. Beklaagde beroept zich in dit verband onder meer op de uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht van 10 juli 2020 en 15 december 2020.
- 4.2. Subsidiair stelt beklagde dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard. Daarvoor voert hij aan dat hij, mede vanwege zijn bemoeiingen met een eerdere verkoop van het appartement, in 2004, hij geen enkele aanleiding had om te veronderstellen dat het jarenlange feitelijke gebruik door de verkoper afweek van de in de splitsingsakte beschreven eigendomsrechten.
- 4.3. Voorts meent beklagde meer subsidiair dat klaagster zich op een voltooide verkrijgende verjaring kan beroepen, zodat klaagster voor zover nodig uit dien hoofde de eigendom van de berging heeft verworven.
- 4.4. Beklaagde is dan ook van oordeel dat hij niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

5. Bevoegdheid



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

5.1. Beklaagde is als NVM-makelaar verbonden aan NVM-lid Makelaardij S B.V. te G. De makelaardij valt onder afdeling [...], zodat de Raad van Toezicht Noord bevoegd is van de tegen de makelaar gerichte klacht kennis te nemen.

6. De beoordeling van de klacht

6.1. De klacht is op 24 november 2020 ingediend, zodat die moet worden beoordeeld volgens het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 2020. Dat Tuchtreglement kent anders dan het Reglement Tuchtrechtspraak 2021 (artikel 14 lid 2) geen uiterste termijn waarbinnen een tuchtklacht over een gedraging moet zijn ingediend.

6.2. Onder het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 2020 dient de ontvankelijkheid te worden beoordeeld met inachtneming van de onder dat reglement geldende vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht. Volgens die vaste jurisprudentie dient een tuchtklacht binnen een redelijke termijn te worden ingediend, waarbij voor het bepalen van die redelijke termijn twee belangen moeten worden afgewogen. Enerzijds het ten gunste van een klager wegende maatschappelijk belang dat het optreden van een makelaar door de tuchtrechter kan worden getoetst, anderzijds het belang dat de makelaar heeft bij toepassing van het beginsel van rechtszekerheid. Dit beginsel houdt onder meer in dat een makelaar zich niet na een als onredelijk te beschouwen lange termijn, nog bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn optreden van destijds. Welke tuchtklachttermijn daarbij tot een niet-ontvankelijkverklaring van de klacht heeft te leiden, dient volgens de Centrale Raad van Toezicht aan de hand van de omstandigheden van het geval te worden bepaald.

6.3. In het onderhavige geval betreft de klacht een gedraging van de makelaar van ruim negen jaar geleden. Dat is een zeer lange termijn, mede gezien de opvatting zoals die spreekt uit het met ingang van 1 januari 2021 geldende artikel 14 lid 2 van het Tuchtreglement NVM 2021. Daarin is bepaald dat een klacht niet meer in behandeling wordt genomen indien die een gedraging betreft van meer dan zeven jaar geleden.

Voorts kent de Raad ten gunste van de makelaar betekenis toe aan de omstandigheid dat klaagster de makelaar geen opzettelijk nalatig handelen verwijt, met andere woorden de klacht en de in rechtsoverweging 2.5 genoemde omstandigheden behelzen niet het verwijt dat de makelaar bewust tekort is geschoten.

Verder merkt de Raad op dat zijn oordeel niet bepalend is voor de civielrechtelijke positie van klaagster jegens de makelaar en de verkoper, hetgeen het belang van klaagster bij een inhoudelijke uitspraak van de Raad over het optreden van beklagde relativeert.

6.4. Gezien deze omstandigheden is de Raad van oordeel dat in dit geval het beginsel van de rechtszekerheid zwaarder moet wegen dan het maatschappelijk belang en het belang van



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

klaagster dat de handelwijze van de makelaar door hem wordt getoetst. Op grond van deze belangenafweging wordt klaagster vanwege het tijdsverloop van meer dan negen jaar niet-ontvankelijk verklaard.

7. Uitspraak

7.1. De Raad van Toezicht Noord verklaart klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer J. Palland, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 30 april 2021.

mr. B. van den Bosch,
plv. voorzitter

mr. G.W. Brouwer
plv. secretaris

Deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op 3 mei 2021.