

Tardief ingediende klacht. Samenloop met civiele procedure. Uitvoerige overwegingen met betrekking tot tijdsverloop.

Klager is van mening dat hij in 2007 verkeerd door beklagde is voorgelicht over een bieding die hij van plan was te doen. Hij meent daardoor te duur te hebben gekocht. Hij begint vervolgens een schadeprocedure. Met het indienen van een klacht wacht hij meer dan 5 jaar. De raad van toezicht motiveert uitvoerig waarom deze periode te lang is.

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

De heer J. H., wonende te S., klager,

tegen

de heer P. R., makelaar o.g. te G., voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 23 april 2013, gericht aan de Vereniging, heeft klager tegen beklagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 9 mei 2013 door de Vereniging ontvangen.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft mr. C.J.J.C. Arnouts, advocaat te Amsterdam, namens beklagde op 1 augustus 2013 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.3. Bij brief met bijlagen van 8 augustus 2013 heeft klager de Raad voorzien van een aantal aanvullende bewijsstukken ten behoeve van de komende mondelinge behandeling.
- 1.4. Deze mondelinge behandeling is door de Raad vastgesteld op 3 september 2013 doch zij is op verzoek van beklagde nader bepaald op 29 oktober 2013 in verband met de verhindering van zijn raadsvrouw.
- 1.5. Bij brief van 15 oktober 2013 met bijlage heeft mr. Arnouts namens beklagde nog een nader bewijsstuk ingediend.
- 1.6. Bij de mondelinge behandeling op 29 oktober 2013 is klager verschenen vergezeld door zijn raadsman mr. J.M.E. Hamming, advocaat te Sneek, terwijl voorts beklagde is verschenen vergezeld van zijn advocaat. Door c.q. namens partijen is aan de Raad een mondelinge toe-

lichting op de klacht gegeven; zowel mr. Hamming als mr. Arnouts hebben zich bediend van een pleitnotitie.

- 1.7. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts oordeelt over de tuchtrechtelijke aspecten van het handelen van beklagde en niet beslist over een mogelijke civielrechtelijke aansprakelijkheid of een te betalen schadevergoeding.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.

- 2.2. Klager heeft zijn bedrijf omstreeks 2005 verkocht en hij wenste de koopsom te beleggen in onroerende zaken. Medio 2007 kwam een kantorencomplex aan de P-straat 131 te H in de verkoop. Blijkens de verkoopinformatie bedroeg de vraagprijs € 2.900.000,- .(Klaarblijkelijk) vanwege meerdere belangstelling werd een inschrijvingsprocedure geopend middels bodbriefjes. Klager heeft vervolgens beklagde opdracht gegeven om als zijn aankopend makelaar op te treden, welke opdracht door beklagde is aanvaard.

- 2.3. Beklaagde heeft klager geadviseerd een bieding te doen van 12,5 x de jaarhuur of € 3.342.750,- (k.k.) waarbij hij aangaf dat de executiewaarde omstreeks € 3.000.000,- zou zijn. Op basis van deze informatie is klager akkoord gegaan met een bieding van € 3.125.000,- (k.k.) en na verdere onderhandeling is het complex aan hem als hoogste bieder voor € 3.025.000,- (k.k.) verkocht. Het transport vond plaats op 27 december 2007.

- 2.4. Op 24 oktober 2007 heeft beklagde ten behoeve van de verkrijging van een hypothecaire geldlening (bij de Rabobank te H, zoals in zijn rapport vermeld), een taxatierapport uitgebracht.

In dit rapport waardeerde beklagde het object per 5 oktober 2007 voor onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op € 3.400.000,- en op een executiewaarde vrij van huur en gebruik van € 3.050.000,-. Met betrekking tot het "huidig gebruik" heeft beklagde in het rapport vermeld:

Het object is thans in gebruik als kantoren door CR D. Dit bedrijf heeft de linker-kantoorvleugel op de begane grond in gebruik. Het gebruik wordt per 01-09-2008 beëindigd. De eerste en de tweede verdieping is thans in gebruik door V Finance. dit huurcontract is echter per 01-11-2007 opgezegd.

De staat van onderhoud van het object werd door beklagde gewaardeerd op redelijk tot goed en wat de verhuurmogelijkheden betreft schatte beklagde de verhuurbaarheid als "goed" in. Hij waardeerde de economische huurwaarde op € 267.000,- per jaar excl. BTW.

- 2.5. Na de eigendomsoverdracht werd aan klager de vraag gesteld door een medebieder waarom hij een zo hoog bod had uitgebracht. De bewuste bieder had ongeveer € 500.000,- minder geboden naar zijn zeggen.

- 2.6 Klager heeft beklagde daarop aangesproken omdat klager van mening was dat beklagde een onjuist (te hoog) bod had geadviseerd. Klager betwistte deze stellingname omdat hij van mening was dat hij correct had geadviseerd, gehandeld en gewaardeerd. Hij wees de aansprakelijkstelling door klager van de hand.
In verband met de hierdoor bestaande vertrouwensbreuk zegde beklagde zijn relatie met klager op en verwees hij hem naar een collega.
- 2.7. Door klager is vervolgens een procedure tegen beklagde ingesteld bij de rechtbank Groningen welke door klager is verloren.
Van dit vonnis is klager in beroep gekomen bij het Gerechtshof Leeuwarden. Deze beroepsprocedure loopt nog.
- 2.8. Klager heeft, alvorens te besluiten in hoger beroep te gaan, door S Taxaties B.V. te L een rapport laten opstellen naar de waarde van het object per 1 oktober 2007. S waardeerde de onderhandse verkoopwaarde (k.k.) op € 2.745.000,-, dus bijna 24% lager dan de taxatie van beklagde. De executiewaarde werd door S gewaardeerd op € 2.196.000,- dus bijna 39% lager dan de waardering van beklagde.
- 2.9. Bij beschikking van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, vestiging Leeuwarden van 20 maart 2012 is de heer K. F.r, lid van de Vereniging, benoemd tot deskundige om een aantal in de beschikking opgenomen vragen te beantwoorden.
In zijn deskundigenbericht van 4 maart 2013 (abusievelijk gedateerd 4 maart 2012) beantwoordde F de gestelde vragen en kwam hij, wat de waardering betreft, uit op bedragen van € 2.760.000,- (k.k.) als onderhandse verkoopwaarde, c.q. € 2.208.000,- (k.k.) voor de executiewaarde.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat:
- a. beklagde in strijd heeft gehandeld met de Erecode door zich als een deskundig makelaar te presenteren terwijl door hem ondeskundig is gewaardeerd.
 - b. beklagde ten onrechte zijn inschrijving in het register wonen/MKB heeft misbruikt.
 - c. de ondeskundige wijze van waardering blijkt doordat beklagde uitgaat van een executiewaarde van 89.7% en daarbij geen "kosten koper aftrek" heeft toegepast.
 - d. beklagde ten onrechte bij het vaststellen van de taxatiewaarde is uitgegaan van een waarde in verhuurde staat.
 - e. beklagde zowel is opgetreden als aankopend makelaar als taxateur en daarin geen onderscheid heeft gemaakt.

4. Het verweer

- 4.1. Samengevat voert beklagde tot zijn verweer het navolgende aan.
- 4.2. Allereerst stelt beklagde dat naar zijn oordeel klager niet-ontvankelijk is in zijn klacht.

Het taxatierapport dateert van 2007 waarna klager in 2008 een procedure tegen beklaagde is gestart bij de rechtbank Groningen wegens wanprestatie. Klager wenste schadevergoeding, op te maken bij staat. In haar vonnis van 3 november 2010 heeft de rechtbank de vorderingen van klager afgewezen.

De klachtbrief dateert van 23 april 2013, dus meer dan vijf jaar na het gewraakte optreden van beklaagde. Deze termijn is onredelijk lang.

- 4.3. In verband met de navolgende beoordeling door de Raad van de ingediende klacht vat de Raad de overige verweren van beklaagde tegen de ingediende klacht samen als inhoudelijke en met bewijsstukken onderbouwde verweren tegen de diverse klachtonderdelen.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar P. R. te G die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

- 5.2. De Raad zal allereerst het door beklaagde opgeworpen ontvankelijkheidsverweer behandelen.

De gemachtigde van klager heeft naar aanleiding daarvan ter zitting aangevoerd dat een enkel tijdsverloop onvoldoende is om een niet-ontvankelijkheid aan te nemen en dat beklaagde niet in een nadeliger positie is gebracht door het verloop van de jaren, omdat al jaren over de kwestie wordt geprocedeerd en beklaagde van alle ins en outs op de hoogte is.

- 5.3. De Raad verwerpt dit verweer. Hij vermag niet in te zien waarom over het handelen van beklaagde en zijn taxatie door klager niet reeds in januari 2008 kon worden geklaagd toen klager van een andere bieder vernam dat diens bieding ongeveer € 500.000,- lager lag dan de bieding van klager.

Naar aanleiding daarvan heeft klager beklaagde vrijwel onmiddellijk aansprakelijk gesteld bij mail van 14 januari 2008, waarna beklaagde deze aansprakelijkheid van de hand wees en de relatie met klager een dag later opzegde.

- 5.4. De Raad is van oordeel dat bij de beoordeling of een klacht over een makelaar nog tijdig is ingediend van geval tot geval twee belangen dienen te worden afgewogen, te weten enerzijds het ten gunste van de klager wegende maatschappelijk belang dat het optreden van de makelaar door de tuchtrechter kan worden getoetst en anderzijds het belang dat een makelaar heeft bij de toepassing van het beginsel van rechtszekerheid. Dit beginsel houdt onder meer in, kort gezegd, dat een makelaar zich niet na een als onredelijk te beschouwen termijn nog bij de tuchtrechter zal moeten verantwoorden voor zijn optreden van destijds.

- 5.5. Welke termijn met betrekking tot het niet-ontvankelijk verklaren wegens tijdsverloop moet worden aangehouden kan niet op voorhand worden gezegd. De uitkomst van de hiervoor bedoelde afweging zal steeds van geval tot geval aan de hand van de omstandigheden moeten worden bepaald.

Factoren die een rol kunnen spelen zijn onder meer - en derhalve niet uitsluitend - de aard en het gewicht van de klacht, de afhankelijkheid van de klager van de makelaar tegen wie de klacht

is gericht en, bezien vanuit de positie van de makelaar, de vraag of hij na verloop van tijd nog redelijkerwijs met een klacht over zijn optreden heeft moeten rekenen.

Een termijn van drie jaar, waarbinnen moet zijn geklaagd, is niet ongebruikelijk in het tuchtrecht, terwijl in bijzondere omstandigheden ook wel een termijn van vijf jaar wordt gehanteerd.

Maar ook laatstgenoemde termijn is in dit geval overschreden en omdat de Raad geen bijzondere omstandigheden aanwezig acht waarom zolang met het indienen van deze klacht is gewacht, acht hij klager daarin niet ontvankelijk.

- 5.6. De Raad acht het daarnaast (en hij overweegt dit ten overvloede) onwenselijk dat hij, terwijl de onderhavige kwestie in de vorm van een schadeclaim aanhangig is bij de burgerlijk rechter en die rechter daarover in eerste instantie reeds een uitspraak heeft gedaan, zich inhoudelijk bemoeit met aspecten die ook aan de burgerlijk rechter zijn of kunnen worden voorgelegd ten aanzien van het aan beklagde verweten optreden.

Op 3 november 2010 heeft de rechtbank Groningen de vorderingen van klager afgewezen. Daarbij heeft de rechtbank onder meer, naast andere voor de beoordeling relevante aspecten, in aanmerking genomen dat de uiteindelijk betaalde koopprijs slechts in beperkte mate afweek van de oorspronkelijke vraagprijs. Van dit vonnis is klager in beroep gekomen.

Onder die omstandigheden ziet de Raad voor zich geen taak weggelegd om parallel aan deze beroepsprocedure tot een inhoudelijke tuchtrechtelijke toetsing te komen van het handelen van beklagde.

- 5.7. Nu klager meer dan vijf jaren heeft getalmd met het indienen van de onderhavige klacht, nadat hij beklagde aansprakelijk stelde voor de hem verweten fouten als makelaar/taxateur en klager daarnaast deze kwestie van het handelen van beklagde ten principale heeft voorgelegd aan de burgerlijk rechter ter beoordeling, is de Raad van oordeel dat hij aan een inhoudelijke toetsing van deze kwestie niet meer kan toekomen.

- 5.8. De Raad doet uitspraak als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart klager niet-ontvankelijk in alle onderdelen van zijn klacht.

ALDUS gewezen te Groningen op 29 oktober 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 november 2013.