

**Niet-ontvankelijkheid klacht wegens tijdsverloop: meer dan 6 jaar verstreken.**

*Klager koopt in juli 2006 een woning. Pas in 2014 dient hij een klacht in tegen de verkopend makelaar omdat hij niet was ingelicht over de toekomstige aanleg van een weg en de agrarische bestemming van het gekochte.*

*De raad komt niet aan inhoudelijke behandeling van de klacht toe omdat sinds het tot stand komen van de koopovereenkomst 8 jaar is verstreken en de makelaar zegt door dit lange tijdsverloop in zijn verdedigingsmogelijkheden te zijn geschaad.*

**RAAD VAN TOEZICHT 'S GRAVENHAGE VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**  
**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

De heer **A.H. K.** , wonende te L,  
klager,

contra:

**H MAKELAARDIJ 'S-GRAVENHAGE B.V.**, kantoorhoudende te G,  
beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend bij brief van 12 september 2014. Het verweer is vervat in een bij brief van 31 oktober 2014 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 april 2015. Ter zitting waren aanwezig klager vergezeld van zijn echtgenote alsmede beklagde in de persoon van M.H. vergezeld van mr. K. van den Berg, advocaat. Voorafgaand aan de zitting hebben partijen nog stukken overgelegd.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door als verkopend makelaar (a) te verzwijgen dat in de onmiddellijke nabijheid van een door zijn bemiddeling verkochte woning een snelweg zou kunnen worden

aangelegd en (b) de betreffende woning als rustig gelegen villa aan te bieden terwijl de woning in planologisch opzicht een agrarische bedrijfswoning was.

4. Beklaagde heeft geconcludeerd tot niet-ontvankelijkverklaring van klager, nu sinds de aankoop van de woning acht jaar zijn verstreken en klager aldus niet binnen een redelijke termijn over het optreden van beklagde heeft geklaagd. Beklaagde heeft inhoudelijk, kort samengevat, aangevoerd dat de mogelijke aanleg van een weg aan klager bekend was voorafgaand aan de verkoop. Verder zou klager, aldus beklagde, voor het aangaan van de koopovereenkomst op de hoogte zijn geweest van de op de woning rustende bestemming.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
  - a) Op 13 juli 2006 is tussen C. de M en J. H als verkopers enerzijds en klager en C.P. van der W als kopers anderzijds een koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de aan de V-weg 95a te R gelegen onroerende zaak; de koopsom bedroeg € 505.000,- k.k.
  - b) De levering aan klager heeft plaatsgevonden op 4 oktober 2006.
  - c) Beklaagde trad op als verkopend makelaar.
  - d) Bij brief van 9 mei 2008 heeft klager beklagde aansprakelijk gesteld met als grondslag dat beklagde de toekomstige aanleg van een weg en het feit dat het om een agrarische bedrijfswoning ging nadrukkelijk en op eigen initiatief bij klager aan de orde had moeten stellen.
6. De Raad is van oordeel dat de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. Tussen de totstandkoming van de koopovereenkomst en het moment waarop klager zich tot beklagde heeft gewend (bij voornoemde brief van 9 mei 2008) en het indienen van de klacht op 12 september 2014 zijn meer dan acht respectievelijk meer dan zes jaar verstreken. De Raad is van oordeel dat een periode van meer dan zes jaar geen redelijke termijn is waarbinnen de klacht, gezien het tuchtrechtelijk karakter daarvan, nog voor behandeling in aanmerking komt. Daar komt bij dat, zoals beklagde ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft toegelicht, beklagde door dit tijdsverloop in haar belangen is geschaad. De mogelijkheden om de uit 2006 daterende feiten vast te stellen zijn inmiddels, acht jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst, immers aanmerkelijk bemoeilijkt. Omstandigheden aan de zijde van klager die tot de conclusie zouden nopen dat de klacht wel binnen redelijke termijn is ingediend, zijn aan de Raad niet gebleken.
7. Aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht komt de Raad dan ook niet toe.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht niet-ontvankelijk

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 23 mei 2015 door mr. K.R. van der Graaf, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en Mr. J.A. Huijgen, secretaris.