

## **Niet-ontvankelijkheid klager wegens verjaring.**

*Klagers kopen in 2004 zonder gebruikmaking van een eigen makelaar een woning. Zij base-  
ren hun aankoop onder meer op een taxatierapport dat in opdracht van de eigenaar in dat-  
zelfde jaar is opgesteld. Daarin staat dat het huis bestemd is voor permanente bewoning.  
Nadat klagers enige jaren in het huis hebben gewoond vragen zij bij de gemeente toestem-  
ming om ter plaatse een andere woning te bouwen. Dat verzoek wordt afgewezen omdat het  
huis een agrarische bestemming heeft. Pas dan - het is inmiddels 2008 geworden - komen  
klagers er achter dat zij een dienstwoning hebben gekocht die bij de naastgelegen kwekerij  
hoort maar die daarvan in 2004 was afgesplitst. Daarover werd in het taxatierapport uit  
2004 met geen woord gerept. Uit coudance-overwegingen mogen klagers van de gemeente  
nog 2 jaar in hun huis blijven wonen.*

*Het taxatierapport is destijds opgesteld door een makelaar die destijds aan beklagde was  
verbonden en die reeds jaren met pensioen is.*

*De raad overweegt dat bij een beroep op verjaring zoals door beklagde is gedaan, de be-  
langen van partijen moeten worden afgewogen. Een redelijke termijn waarbinnen een klacht  
na ontdekking van het punt waarover geklaagd wordt, moet zijn ingediend is 3 jaar terwijl in  
het tuchtrecht ook wel 5 jaar voorkomt. Beide termijnen zijn ruimschoots overschreden het-  
geen tot niet-ontvankelijkheid van klagers leidt.*

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

de heer **S.G. T.** en mevrouw **T. J.**, wonende te H, klagers,

tegen

**V MAKELAARDIJ O.Z.**, gevestigd te S, lid van de Nederlandse Vereniging van Make-  
laars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, beklagde,

### 1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 9 september 2013, gericht aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging, hebben klagers tegen beklagde een klacht ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 17 december 2013 door de Vereniging ontvangen. Deze klacht is bij brief met bijlagen van 19 december 2013 door de Afdeling aan de Raad ter behandeling doorgezonden.
- 1.2. Tegen de klacht heeft de heer V namens beklagde een verweerschrift ingediend.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 11 februari 2014 waar klagers zijn verschenen alsmede de heren V en K, vennoten van beklagde. Zij deelden mede dat de klacht zich richt tegen een handelen of nalaten van de makelaar H, die tot 2004 binnen het bedrijf werkzaam was. De vennootschap aanvaardt haar tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid

ten aanzien van het handelen van makelaar H.

- 1.4. Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts oordeelt over de tuchtrechtelijke aspecten van het handelen van beklagde en dat hij niet beslist over een mogelijke civielrechtelijke aansprakelijkheid of een te betalen schadevergoeding.
- 1.5. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven.

## 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. In 2004 heeft de makelaar H in opdracht van de heer W te O een taxatie uitgebracht van de “vrijstaande woning met loods en deel van weiland en tuin en ondergrond” gelegen aan B-reed nummer 6A te O. De doelomschrijving van de taxatie is door de makelaar niet ingevuld en hij waardeerde het object voor een onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik, van € 175.000,-.
- 2.3. Volgens het rapport zijn bij de taxatie geen waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen terwijl voorts de taxateur heeft ingevuld dat “de geraadpleegde of anderszins bekende informatie geen aanleiding geeft om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren”. Ook zijn geen bijzonderheden ten aanzien van het gebruik en de bewoning vermeld.
- 2.4. Met betrekking tot de publiekrechtelijke aspecten vermeldde de taxateur dat het object bestemd is voor gebruik als woonhuis voor permanente bewoning en dat op het naast gelegen perceel een kwekerij wordt uitgeoefend. “Voor zover bekend” waren er geen bijzondere vestigingseisen en/of gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen.
- 2.5. Klagers hebben kennisgenomen van dit rapport en hebben de woning gekocht voor € 150.000,- k.k. De juridische levering vond plaats op 2 juli 2004.
- 2.6. Klagers hebben enige jaren in het gekochte pand gewoond en hebben zich toen gewend tot de gemeente G in verband met hun wens om ter plaatse een nieuwe woning te bouwen. In reactie daarop schreef het College van B&W van G op 5 augustus 2008 dat de bestemming ter plaatse een “agrarische bedrijfsbestemming” was en dat op grond daarvan slechts één dienstwoning zou mogen worden gebouwd. Het ingediende bouwplan was daarmee in strijd.
- 2.7. Toen eerst kwamen klagers ervan op de hoogte dat verkoper W aan hen een “bedrijfswoning”, behorende bij zijn kwekerij had verkocht waarvan hij de eigendom had afgesplitst. Noch W, noch makelaar H hadden daarover in de richting van klagers een opmerking gemaakt.
- 2.8. Ondanks daartoe strekkende pogingen heeft het College van B&W tot nu toe geen medewerking willen geven aan een vrijstelling of ontheffing van de bepalingen van het bestemmingsplan. Wel berichtte de gemeente dat werd gedoogd dat vanaf december 2009 klagers nog uiterlijk twee

jaren ter plaatse mochten blijven wonen.

Minnelijk overleg met W heeft tot geen resultaat geleid zodat klagers thans zijn opgescheept met een onverkoopbare woning (tenzij de gemeente G alsnog ontheffing/vrijstelling van de bepalingen van het bestemmingsplan wil verlenen) en daarom thans dubbele woonlasten hebben. Zij hebben het gekochte moeten verlaten en moesten elders gaan wonen.

### 3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat de makelaar/taxateur H anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar/taxateur betaamt door met betrekking tot de waarde van de onroerende zaak essentiële informatie niet in zijn taxatierapport te vermelden, welk handelen aan beklagde mag worden toegerekend.

### 4. Het verweer

- 4.1. Samengevat voert beklagde tot haar verweer het navolgende aan:

4.2. Beklaagde merkt op dat het taxatierapport dateert uit 2004 en dat de opsteller ervan inmiddels met pensioen is gegaan. Beklaagde kan daarom niet alle details meer boven water krijgen omdat makelaar H, die door de heer V is benaderd, zich weinig meer van de zaak weet te herinneren.

4.3. Daarnaast merkt beklagde op dat de taxateur blijkens het rapport geen verantwoordelijkheid aanvaardde voor enig ander gebruik dan door de opdrachtgever en dat de taxatie uitsluitend voor hem bestemd was.

. Naar het oordeel van beklagde wreekt zich hier dat klagers zich niet hebben bediend van een eigen aankopend makelaar.

4.5. Tenslotte stelt beklagde dat klagers niet tijdig hebben geprotesteerd en daarmee meer dan vijf jaren hebben gewacht.

De ingestelde rechtsvorderingen van klagers tegen W zijn door de rechtbank Groningen bij vonnis van 2 mei 2012 van de hand gewezen in verband met de verjaring ervan en hetzelfde geldt naar het oordeel van beklagde voor de onderhavige klacht.

### 5. De beoordeling van het geschil

5.1. De klacht richt zich tegen V Makelaardij te S, die lid is van de Vereniging. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. De Raad leest het beroep van beklagde op verjaring als een beroep op niet-ontvankelijkheid van de klacht wegens overschrijding van de redelijke termijn en zal dit beroep allereerst behandelen.

5.3. 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.

- 5.4. 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, gezien 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 ruimschoots overschreden en omdat de Raad geen bijzondere omstandigheden aanwezig acht waarom zolang met het indienen van deze tuchtklacht is gewacht, acht hij klagers daarin niet ontvankelijk.

- 5.5. Op grond van het bovenstaande komt de Raad aan een inhoudelijke toetsing van deze klacht niet meer toe. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

## 6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht.

ALDUS gewezen te Groningen op 11 februari 2014 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 24 maart 2014.

w.g.  
B. van den Bosch,  
voorzitter

w.g.  
G.J. Niezink,  
secretaris