

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Voorzittersbeslissing dat klacht kennelijk ongegrond is. Klacht toch doorgezet. Beweerdelijk bestaand testament door makelaar genegeerd.

Klaagster (die wegens een geestelijke stoornis onder curatele is gesteld) stelt dat de makelaar de woning heeft verkocht van een vriend van haar welke woning bij testament aan haar zou zijn toegewezen. De makelaar zegt niets van een testament te weten en ook de notaris is bij zijn recherche voorafgaand aan het transport niets van enig testament gebleken. Nu klaagster ondanks de beslissing van de voorzitter dat de klacht zijns inziens kennelijk ongegrond is, het hoger beroep toch heeft doorgezet en klaagster niets van haar stellingen heeft kunnen waar maken, vervalt het verhoogde klachtgeld aan de NVM

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

mevrouw **A.C. V.**, wonende te A,
appellante/klaagster in eerste aanleg,

tegen

P MAKELAARS o.g. B.V., lid van de NVM, gevestigd te L
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 22 maart 2018 heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West. In de beslissing van 30 oktober 2018 is op die klacht beslist en daarbij is de tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna het Makelaarskantoor) ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klaagster is bij brief van 22 november 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In die brief heeft klaagster de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klaagster is bij beschikking van 18 april 2011 van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam wegens een geestelijke stoornis onder curatele is gesteld met benoeming van mr. R.J.J. Dayala, advocaat tot curator. Bij beschikking van 17 januari 2012 van het gerechtshof Amsterdam is die beslissing bekrachtigd. Op enig moment nadien is de heer

mr. J. Huisman van Huijsman Hartkamp Bewindvoering en Juridische Hulpverlening te Bunnik tot curator benoemd. Laatstgenoemde curator heeft toestemming verleend voor het indienen van de klacht en voor het hoger beroep.

- 1.4 Op de klacht is van toepassing het op 1 januari 2018 in werking getreden Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals vastgesteld door de Ledenraad op 14 december 2017. Op grond van artikel 18 lid 1 jo 46 lid 1 van genoemd reglement heeft de voorzitter van de Centrale Raad de bevoegdheid om, indien het beroep hem naar zijn aanvankelijk oordeel kennelijk ongegrond, lichtvaardig, te vaag of zonder enig belang voor klager voorkomt, de klager van zijn inzicht te doen blijken en deze in overweging te geven de klacht in te trekken of aan te vullen.
- 1.5 De voorzitter van de Centrale Raad heeft van die bevoegdheid gebruik gemaakt en bij beslissing van 21 december 2018 het beroep kennelijk ongegrond geacht en klager in overweging gegeven het beroep in te trekken. Voorts heeft de voorzitter bepaald dat de curator van klager over de beslissing wordt geïnformeerd.
- 1.6 Per e-mail van 23 januari 2019 heeft klaagster onder meer laten weten haar klacht niet te zullen intrekken. Daarmee heeft klaagster overeenkomstig art. 18 lid 2 jo artikel 46 van het Reglement kenbaar gemaakt dat zij haar klacht behandeld wil zien door de Centrale Raad van Toezicht.
- 1.7 Op 22 februari 2019 is aan de Centrale Raad bevestigd dat klaagster het verhoogde klachtgeld (verschuldigd op grond van artikel 46 lid 1 van het Reglement) heeft voldaan, zodat het beroep in behandeling is genomen door de (meervoudige) Centrale Raad.
- 1.8 Het beroep is behandeld ter zitting van de Centrale Raad van 8 oktober 2019 in aanwezigheid van klaagster en verweerder.
- 1.9 De Centrale Raad heeft kennisgenomen van de na genoemde voorzittersbeslissing met klaagster gewisselde correspondentie, waaronder de e-mails van klaagster aan het secretariaat van 23 januari 2019, 16 februari 2019, alsmede van de reactie daarop van verweerder van 25 maart 2019.

2. De procedure in eerste aanleg

- 2.1 Klaagster heeft in eerst aanleg gesteld dat zij bevriend was met de heer B en dat er een testament moet zijn waaraan klaagster rechten kan ontleen die bij de verkoop van de Woning door het Makelaarskantoor zijn miskend. Klaagster stelt bovendien dat zij met het Makelaarskantoor op enig moment een telefoongesprek heeft gevoerd waarbij de Woning aan haar is verkocht en dat die overeenkomst niet is nagekomen.
- 2.2 De Raad van Toezicht West heeft in zijn uitspraak overwogen dat van een testament, waarin V genoemd zou zijn, niets is gebleken, dat het Makelaarskantoor gemotiveerd heeft betwist dat een telefoongesprek met klaagster heeft plaatsgevonden waarbij aan haar de Woning is verkocht en dat niet is komen vast te staan dat een dergelijk telefoongesprek wel heeft plaatsgevonden.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 In het beroepschrift betoogt klaagster onder meer dat door een kandidaat-notaris een testament van B zou zijn opgesteld waarin klaagster zou zijn genoemd, en dat na het overlijden van B een politieonderzoek heeft plaatsgevonden waarbij dat testament van B zou zijn aangetroffen maar daarna is verduisterd en vervolgens is vernietigd. Klaagster stelt voorts dat met steun van een rechercheur klaagster wegens een verzonnen geestelijke stoornis onder curatele is gesteld. Als bijlage bij haar beroepschrift heeft klaagster voorts een brief van 5 december 2012 van haar (toenmalige) advocaat gevoegd waarin bij het gerechtshof is opgekomen tegen de beslissing van de kantonrechter van 7 september 2012 waarbij machtiging is verleend tot verkoop van onroerend goed van klaagster. Ook heeft klaagster meegezonden een afschrift van de akte van overlijden van de heer B. Uit deze akte blijkt dat de heer B op 6 december 2012 is overleden. Klaagster heeft verzocht de beslissing van de Raad van Toezicht West te vernietigen, haar stelling dat er een testament is gegrond te verklaren, en gevraagd een onderzoek te gelasten naar het testament.
- 3.2 Het Makelaarskantoor stelt klaagster niet te kennen, zelf geen weet heeft van enig testament van verkoper en van de erven te hebben vernomen dat er geen testament is. Ook de notaris is in het kader van zijn onderzoek bij de eigendomsoverdracht niet gestuit op een testament. Het Makelaarskantoor betwist voorts dat er een telefoongesprek is geweest waarbij de Woning aan klaagster is verkocht, hetgeen naar het oordeel van het Makelaarskantoor wettelijk bovendien ook niet mogelijk is.

4. **De beoordeling**

- 4.1 Nu klaagster het advies van de Voorzitter om de klacht in te trekken niet heeft opgevolgd en te kennen heeft gegeven dat zij behandeling van haar klacht in hoger beroep wenst, is de Centrale Raad ingevolge artikel 18 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM overgegaan tot de behandeling van het hoger beroep.
- 4.2 De taak en bevoegdheden van de Centrale Raad richten zich op het handelen van NVM makelaars en NVM makelaarskantoren. Een klacht tegen een NVM makelaarskantoor dient concrete feiten en omstandigheden te bevatten, zo mogelijk onderbouwd met stukken, waaruit het tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van het NVM makelaarskantoor blijkt. Indien komt vast te staan dat een NVM makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, kan de Centrale Raad één van de straffen opleggen die zijn beschreven in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak. Dit betekent dat de Centrale Raad niet bevoegd is een onderzoek te gelasten naar het (bestaan van) het testament van de heer B.
- 4.3 Klaagster dient niet alleen concrete feiten en omstandigheden aan te dragen voor haar stelling dat er een rechtsgeldig testament is waarin zij wordt genoemd, maar ook dat het Makelaarskantoor daarvan op de hoogte was en bij verkoop van de Woning haar rechten krachtens dat testament heeft miskend. Daarvan is echter niets gebleken.
- 4.4 De Centrale Raad neemt als uitgangspunt dat een door de heer B zelf opgemaakt document niet kan worden aangemerkt als een rechtsgeldig document. Ook indien zou komen vast te staan dat er een (concept) testament is opgemaakt dat niet in het testamentregister is ingeschreven, of dat de heer B zelf een verklaring heeft opgemaakt waarin aan klaagster rechten zijn toegekend, kan klaagster daar derhalve jegens de erven van de heer B in beginsel geen rechten aan ontleen. Afgezien daarvan kan uit de stellingen van klaagster niet worden opgemaakt dat het Makelaarskantoor met een dergelijk document bekend

was en dat het Makelaarskantoor daarin bovendien aanleiding had moeten vinden om af te zien van de bemiddeling bij de verkoop van de Woning.

- 4.5 Klaagster heeft niet bij het Centraal Testamentenregister (CTR) nagevraagd of de heer B een testament had. Dat een (voor klaagster gunstig) testament bestaat, is bovendien niet aannemelijk, nu dat ook door de notaris wordt gecontroleerd bij de overdracht van een woning van een overleden eigenaar. De enkele stelling van klaagster dat er een testament moet zijn (en dat daarin rechten van klaagster zijn vastgelegd) is volstrekt onvoldoende voor een ander oordeel.
- 4.6 Zowel in de procedure bij de Raad van Toezicht West als in deze procedure in hoger beroep had klaagster alle gelegenheid om feiten en omstandigheden aan te dragen. Nadat klaagster de duidelijke motivering van de Raad van Toezicht West op haar klacht ontving, en nadat ook in de Voorzittersbeslissing van 21 december 2018 uitdrukkelijk is overwogen dat die feiten en omstandigheden ontbraken, heeft klaagster nagelaten die alsnog in te brengen.
- 4.7 De Centrale Raad is onder deze omstandigheden van oordeel dat het beroep derhalve ongegrond is en de beslissing van de Raad van Toezicht West moet worden bekrachtigd. De Centrale Raad bepaalt voorts dat het door appellante betaalde klachtgeld ingevolge lid 4 van voornoemde genoemd artikel 18 toekomt aan de Vereniging.

5. **Beslissing in hoger beroep**

De Centrale Raad van Toezicht:

- 5.1 bekrachtigt de beslissing van 30 oktober 2018 van de Raad van Toezicht West en verworpt het daartegen gerichte beroep;
- 5.2 bepaalt dat het door appellante betaalde klachtgeld ten goede komt aan de NVM;
- 5.3 en bepaalt dat deze beslissing wordt toegezonden aan de curator van klaagster.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter, mr. A.L.G.R. van Grinsven, F. van der Sluijs en mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. P.F.P. Nabben, lid/plv. secretaris en ondertekend op 6 december 2019.

P. van der Kolk-Nunes
voorzitter

P.F.P. Nabben
secretaris