

23011 CRvT

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

Makelaar of makelaarskantoor beklagde of beide? Geen rechtsmiddel tegen definitieve beslissing op klacht. Klacht van onder curatele gestelde. Tijdig hoger beroep ingesteld. ‘Ne bis in idem’.

Klaagster die wegens een geestelijke stoornis onder curatele is gesteld, heeft vanaf 2005 een groot aantal klachten tegen NVM makelaars(kantoren) ingediend die telkens, ook in hoger beroep, ongegrond zijn verklaard. Thans komt klaagster terug op een uitspraak van de Centrale Raad uit 2005. Zij is van mening dat het hoger beroep van beklagde destijds te laat was ingediend en dat beklagde dus niet-ontvankelijk had moeten worden verklaard. De Centrale Raad constateert dat zij destijds terecht heeft bepaald dat het appèl tijdig was ingediend.

Tevens uit klaagster hetzelfde verwijt als waarover in 2005 definitief is beslist. De Centrale Raad stelt dat niet tweemaal over dezelfde klacht kan worden geoordeeld (ne bis in idem), zulks nog afgezien van het veel te lange tijdsverloop. Tegen een definitieve beslissing op een klacht staat geen rechtsmiddel open. Het college wijdt ook nog een overweging aan de vraag of een onder curatele gestelde een klacht kan indienen en bepaalt dat de raad ten onrechte alleen het makelaarskantoor als beklagde aanmerkte.

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

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

tegen

1. **H. P.**, NVM-makelaar,
2. **P & Z O/G B.V.**, NVM-lid,
beiden kantoorhoudende te A,
geïntimeerden/beklaagde in eerste aanleg.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij e-mail van 27 oktober 2021 heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de NVM. De klachtencoördinator van de NVM heeft de klacht doorgeleid naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM heeft de klacht ter behandeling aan de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: de Raad van Toezicht) gezonden.

- 1.2 P & Z o/g B.V. (hierna: het Makelaarskantoor) is in ieder geval door de Raad van Toezicht als beklagde aangemerkt. Het Makelaarskantoor heeft op de klacht schriftelijk gereageerd.
- 1.3 Na de schriftelijke procedure heeft de Raad van Toezicht van een mondelinge behandeling afgezien. Op 22 mei 2023 heeft de Raad van Toezicht bij uitspraak, verzonden bij brief van 2 juni 2023, op de klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht niet-ontvankelijk verklaard.
- 1.4 Klaagster is bij e-mail van 28 juli 2023 in hoger beroep gekomen. In deze brief heeft klaagster de gronden van haar beroep uiteengezet. In aanvulling op dit beroepschrift heeft klaagster nog brieven en/of mails ingediend en een toelichting gegeven bij e-mails van 11 augustus 2023, 22 augustus 2023 en 10 november 2023.
- 1.5 Bij e-mail van 12 september 2023 heeft het Makelaarskantoor het verweerschrift ingediend.
- 1.6 Op de mondelinge behandeling zijn verschenen:
- klaagster in persoon,
 - H. P. (hierna: de Makelaar), mede namens het Makelaarskantoor, vergezeld van mr W.D. ter Weele.
- Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.7 Na afloop van de mondelinge behandeling is de streefdatum genoemd waarop uitspraak zal worden gedaan. Daarmee is de behandeling van de zaak afgesloten. Klaagster heeft daarna nog e-mails toegezonden. Deze e-mails zijn buiten beschouwing gelaten.

2. De feiten

- 2.1 De Centrale Raad van Toezicht stelt op basis van het dossier en hetgeen hem ambtshalve uit eerdere beroepen van klaagster bekend is – waaronder de drie uitspraken van 19 maart 2021 gepubliceerd onder de nummers 21-24 CRvT, 21-25 CRvT en 21-26 CRvT op www.nvmtuchtrechtspraak.nl – de volgende feiten vast.
- 2.2 Bij beschikking van 18 april 2011 van de kantonrechter in Amsterdam is klaagster vanwege een geestelijke stoornis onder curatele gesteld. Aan de beslissing ligt een medische rapportage ten grondslag waaruit blijkt dat klaagster lijdt aan een psychotische stoornis, te weten een (paranoïde) waanstoornis die het beoordelingsvermogen van klaagster ten aanzien van haar vermogensbeheer fundamenteel stoort. Klaagster was het met deze beslissing niet eens en is daarvan in beroep gekomen. Het gerechtshof Amsterdam heeft bij beschikking van 17 januari 2012 het beroep van klaagster verworpen en de beslissing van de kantonrechter bekrachtigd.
- 2.3 Klaagster heeft in ieder geval vanaf 2005 geregeld tuchtklachten tegen NVM Makelaars en/of NVM Makelaarskantoren ingediend. In de periode vanaf 2005 tot heden heeft de Centrale Raad van Toezicht 12 hoger beroepen van klaagster behandeld.
- Op vier tuchtklachten is voorafgaand aan de ondercuratelestelling op 18 april 2011 door de

Centrale Raad van Toezicht beslist en zijn de tuchtklachten hetzij ongegrond hetzij niet-ontvankelijk verklaard.

Na 18 april 2011 heeft de Centrale Raad van Toezicht in hoger beroep op zeven tuchtklachten een beslissing gegeven, waarbij de tuchtklachten ongegrond zijn verklaard.

Thans is opnieuw een hoger beroep van klaagster in behandeling en is daarmee het twaalfde beroep. In ieder geval één uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht heeft klaagster bij de bestuursrechter van de rechtbank Amsterdam aangevochten. Bij uitspraak van 20 februari 2020 (ECLI:NL:RBAMS:2020:1012) heeft de bestuursrechter zich onbevoegd verklaard.

- 2.4 De Makelaar was (ook) in 2005 werkzaam bij het Makelaarskantoor. De Makelaar heeft op 12 mei 2005 van de gemeente A opdracht gekregen om de woonhuis aan de V-sstraat 60 in A op de veiling te verkopen. Klaagster was toen de eigenaresse van dat woonhuis. Op of omstreeks 27 juni 2005 is het woonhuis op de veiling verkocht voor € 430.000,-.
- 2.5 Op 16 juli 2005 heeft klaagster een klacht tegen de Makelaar ingediend. De klacht hield in dat de Makelaar op de veiling onjuiste informatie over het woonhuis had verstrekt en heeft nagelaten om het woonhuis voorafgaand aan de veiling te laten taxeren waardoor een te lage veilingopbrengst is gerealiseerd.
- 2.6 De Raad van Toezicht heeft de klacht bij uitspraak van 20 januari 2006, verzonden op 24 januari 2006, gegrond verklaard maar aan de Makelaar geen straf opgelegd. De Makelaar is van deze beslissing in beroep gekomen bij de Centrale Raad van Toezicht. De Centrale Raad van Toezicht heeft bij uitspraak van 16 februari 2007 de beslissing van de Raad van Toezicht vernietigd en de klacht alsnog ongegrond verklaard.

3. **De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht**

- 3.1 De Raad van Toezicht heeft uit de stukken van klaagster afgeleid, dat klaagster het Makelaarskantoor verwijt dat:
 - a. De Centrale Raad van Toezicht in de uitspraak van 16 februari 2007 ten onrechte heeft overwogen dat de Makelaar tijdig in beroep is gekomen van de beslissing van de Raad van Toezicht van 20 januari 2006;
 - b. De handelwijze van de Makelaar/het Makelaarskantoor bij de veilingverkoop van het woonhuis in 2005 tuchtrechtelijk laakbaar is geweest.De Raad van Toezicht heeft de klacht van klaagster niet-ontvankelijk verklaard.

4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

van toepassing zijnde tuchtreglement

- 4.1 De klacht van klaagster is in oktober 2021 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, gewijzigd vastgesteld door de Ledenraad van 16 december 2020 van toepassing is.

wie zijn beklaagden?

- 4.2 De in oktober 2021 ingediende klacht heeft betrekking op het feitelijk handelen van de Makelaar in of omstreeks 2005 die werkzaam is bij het Makelaarskantoor. Bovendien richt een deel van de klacht zich tegen de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht die tussen de Makelaar en klaagster in 2007 is uitgesproken. Daarmee zijn zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor de beklagde partijen.
- 4.3 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte alleen het Makelaarskantoor als beklagde partij aangemerkt.
- 4.4 Ter zitting is dit formele aspect besproken. De Makelaar heeft verklaard dat het verweer van het Makelaarskantoor ook als haar verweer heeft te gelden.
- 4.5 De Centrale Raad van Toezicht zal (ambtshalve) in zoverre de uitspraak van de Raad van Toezicht vernietigen en de Makelaar naast het Makelaarskantoor als geïntimeerden/beklaagden aanmerken.

beroepstermijn

- 4.6 Artikel 39 Reglement Tuchtrechtspraak schrijft voor dat tegen een uitspraak van de Raad van Toezicht “binnen 8 weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden” hoger beroep kan worden ingesteld.
- 4.7 In dit geval is de uitspraak bij brief van 2 juni 2023 aan partijen toegezonden. De achttien termijn begint daarmee te lopen op 3 juni 2023 en eindigt op 28 juli 2023. Op die laatste dag is het beroepschrift van klaagster ontvangen. Daarmee is het beroep tijdig door klaagster ingesteld. De nadien door klaagster toegezonden stukken moeten als aanvullingen op het beroepschrift worden beschouwd.

kan een onder curatele gestelde een tuchtklacht indienen

- 4.8 In de uitspraken van 19 maart 2021, gepubliceerd onder de nummers 21-24 CRvT, 21-25 CRvT en 21-26 CRvT heeft de Centrale Raad van Toezicht na een uitgebreide afweging geconcludeerd, bij welke conclusie de Centrale Raad van Toezicht blijft, dat de omstandigheid dat klaagster onder curatele is gesteld en mogelijk niet in staat is tot een redelijke waardering van de bij de klacht betrokken belangen, op zichzelf niet meebrengt dat zij geen tuchtklacht kan indienen.
- 4.9 Dit betekent dat de Raad van Toezicht klaagster in haar klacht terecht ontvankelijk heeft verklaard.

klachtonderdeel tegen uitspraak Centrale Raad van Toezicht van 16 februari 2007

- 4.10 Met de uitspraak van Centrale Raad van Toezicht van 16 februari 2007 is een eindbeslissing gegeven op de klacht van klaagster. Die beslissing staat vast. Terecht heeft de Raad van Toezicht overwogen dat voor klaagster geen rechtsmiddel openstaat om die eindbeslissing aan te tasten. Dit betekent dat dit klachtonderdeel op goede grond niet-ontvankelijk is verklaard.

klachtonderdeel handelwijze van de Makelaar/het Makelaarskantoor bij de veilingkoop van het woonhuis in 2005

- 4.11 Ten tijde van de indiening van de oorspronkelijke klacht van 16 juli 2005 was de Makelaar lid van de NVM. Vandaar dat toen de tuchtklacht tegen de Makelaar als NVM-lid in behandeling is genomen. Op die klacht is door de Centrale Raad van Toezicht onherroepelijk beslist.
- 4.12 In de uitspraak van 19 maart 2021 (21-25 CRvT) heeft de Centrale Raad van Toezicht overwogen dat ook in het tuchtrecht voor NVM Makelaarskantoor en NVM Makelaars het zogeheten ne-bis-in-idem beginsel geldt. Dit beginsel brengt mee dat na beoordeling van een klacht door een tuchtrechter een latere klacht over “hetzelfde feit” niet opnieuw kan worden beoordeeld. Het tweede klachtonderdeel dat klaagster nu aan de Centrale Raad van Toezicht ter beoordeling voorlegt, is inhoudelijk gelijk aan de eerdere klacht van klaagster waarop de Centrale Raad van Toezicht een onherroepelijke beslissing heeft genomen. Een nieuw feit is niet gesteld of gebleken. Dit betekent dat het ne-bis-in-idem beginsel er aan in de weg staat dat opnieuw een zelfde klacht tegen de Makelaar kan worden ingediend. In zoverre is dit klachtonderdeel van klaagster tegen de Makelaar niet-ontvankelijk.
- 4.13 In of omstreeks 2009 is de NVM-regelgeving gewijzigd ten gevolge waarvan het Makelaarskantoor lid is van de NVM en de Makelaar een Aangesloten NVM-Makelaar. Het Makelaarskantoor kan als lid van de NVM tuchtrechtelijk niet worden aangesproken voor handelen en nalaten voorafgaand aan haar lidmaatschap in 2009. Daarnaast heeft te gelden dat de klachttermijn van in beginsel 5 jaar, als neergelegd in artikel 14 lid 2 Reglement Tuchtrechtspraak, zeer ruim is overschreden. Beide omstandigheden brengen ieder afzonderlijk met zich mee dat het tweede klachtonderdeel tegen het Makelaarskantoor niet-ontvankelijk is.

overige feiten en omstandigheden

- 4.14 Klaagster heeft omvangrijke stukken ingediend en toegelicht. De Centrale Raad van Toezicht is slechts bevoegd te oordelen over het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van een NVM-Makelaar en/of een NVM-Makelaarskantoor. Gelet op de niet-ontvankelijk verklaring van de klacht behoeft op de inhoudelijke aspecten met betrekking tot het handelen en/of nalaten van de Makelaar en/of het Makelaarskantoor niet te worden ingegaan.

5. **Slotsom**

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte nagelaten de Makelaar als mede beklaagde aan te merken. In zoverre zal de uitspraak van de Raad van Toezicht worden vernietigd. Terecht heeft de Raad van Toezicht de klacht niet-ontvankelijk verklaard. Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de Raad van Toezicht de gehele uitspraak vernietigen en opnieuw uitspraak doen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak:
- 6.2 Vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 22 mei 2023 onder de nummer 24/21 geweest;
- 6.3 Opnieuw beslissende: verklaart de klacht van klaagster tegen zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor niet-ontvankelijk.

Aldus gewezen te Den Haag door mr. D.H. de Witte, mr. A.L.G.R. van Grinsven, J.L. Sträter, H. Hofman, leden en mr. J.A. Huijgen, lid/secretaris en ondertekend op 30 november 2023.

D.H. de Witte, voorzitter

J.A. Huijgen, secretaris