



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21074 RvT Amsterdam

**RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIE-
VE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOE-
DEREN NVM U.A.**

**Geen rechtsmiddel tegen beslissing van Centrale Raad in hoger beroep. Niet-ontvanke-
lijkheid wegens eerder definitief oordeel over dezelfde klacht.**

Klaagster heeft in de loop der jaren vele klachten tegen NVM makelaars ingediend. Zij komt nu terug op een beslissing van de Centrale Raad van Toezicht uit 2005. Zij meent dat dit college het hoger beroep van de makelaar destijds ten onrechte heeft behandeld omdat dit haars inziens te laat was ingediend. De raad is van oordeel dat tegen een beslissing van de Centrale Raad geen rechtsmiddel open staat.

Verder dient klaagster opnieuw dezelfde klacht waarover al in 2005 een definitief oordeel is geveld. Klaagster wordt niet-ontvankelijk verklaard.

RvT 24/21

De loop van de procedure

De Raad heeft op 2 november 2021 van de klachtencoördinator van de NVM vernomen dat een klacht was ontvangen per e-mail van 27 oktober 2021 van mevrouw A.C. O.V. te A, hierna te noemen “klaagster”. De klacht was gericht tegen de makelaardij-onderneming P & Z o/g B.V., gevestigd te A, lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”.

Op 3 en 8 november 2021 heeft klaagster de Raad een e-mail gestuurd in aanvulling op haar klacht. Tevens heeft klaagster haar klacht aangevuld per brief aan de Raad van 8 november 2021 waarbij vijf producties waren gevoegd.

Op 15 november 2021 heeft de Raad klaagster medegedeeld dat voordat de schriftelijke procedure verder doorgang kon vinden, zij in de gelegenheid werd gesteld om het zogeheten klachtgeld te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. Op 17 november 2021 heeft de Raad het daartoe door klaagster ingevulde en ondertekende klachtformulier aan de Stichting doorgestuurd. Op 23 december 2021 heeft de Stichting aan de Raad laten weten dat het klachtgeld was betaald.

Op 31 december 2021 heeft de Raad aan klaagster medegedeeld welke stukken van zowel klaagster als de NVM door de Raad waren ontvangen in het kader van haar klacht. Hierbij is klaagster verzocht de Raad te bevestigen dat hiermee de klacht en bijlagen compleet waren.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Daar beklagde door de NVM op de hoogte was gesteld van de door haar ontvangen klacht, heeft op 10 januari 2022 de heer mr. W.D. ter Weele van de Vereende te Rijswijk de Raad laten weten als gemachtigde op te zullen treden namens beklagde.

Op 18 augustus 2022 heeft de Raad klaagster eraan herinnerd te bevestigen in hoeverre de stukken inzake haar klacht compleet waren. Op 21 augustus 2022 heeft klaagster de Raad laten weten dat dat het geval was.

Op 22 augustus 2022 is de gemachtigde van beklagde de klacht toegestuurd onder het verzoek hierop te antwoorden.

Na een verzoek van de gemachtigde om verlenging van de termijn waarbinnen kon worden geantwoord, heeft de Raad het antwoord op de klacht ontvangen op 8 november 2022. Hierbij waren twee producties gevoegd.

Op 11 november 2022 heeft de Raad aan klaagster verzocht om op het antwoord te reageren. Op 7 december 2022 heeft klaagster de Raad verzocht de termijn waarbinnen zij haar repliek diende in te dienen bij de Raad te verlengen.

Verspreid over meerdere e-mails heeft klaagster haar repliek op 7 december 2022 gedaateerd 8 december 2022 bij de Raad ingediend. Hierbij bevonden zich 31 producties waarvan de verschillende producties waren onderverdeeld in meerdere separate producties.

Daartoe verzocht door de Raad, heeft de gemachtigde van beklagde op de repliek gereageerd. De Raad heeft de dupliek van beklagde ontvangen op 9 februari 2023.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht afgerond. De Raad heeft partijen op 10 februari 2023 laten weten van een mondelinge behandeling af zien.

DE FEITEN

Voorgeschiedenis hoedanigheid klaagster en haar eerdere klachten en de ontvankelijkheid daarvan

Ambtshalve, voortvloeiende uit eerdere klachten die klaagster tegen andere makelaars heeft ingediend en waarop door de Raad is beslist, is de Raad bekend dat klaagster eigenaresse is geweest van verschillende woningen in A en A.

De financiering van deze onroerend goed-portefeuille is door de bank opgezegd voorafgaand aan de datum waarop klaagster vanwege een geestelijke stoornis onder curatele is gesteld, te weten bij beschikking van 8 april 2011 door de kantonrechter te Amsterdam. Deze beschikking is door het Gerechtshof Amsterdam bij beschikking van 22 oktober 2013 bekrachtigd.



Op 7 september 2012 heeft de curator aan de Rechtbank Amsterdam het verzoek toegelicht om goedkeuring te verlenen aan de verkoop van het grootste deel van het onroerend goed van klaagster. Bij beslissing van 7 september 2012 heeft de rechtbank machtiging voor de verkoop verleend.

Sindsdien heeft klaagster meerdere klachten ingediend tegen verschillende leden van de Vereniging. Voor zover door de curator voor de indiening van die klachten en/of betaling van het klachtgeld toestemming is verleend, zijn die klachten door de Raad in behandeling genomen en ongegrond verklaard.

In 2020 heeft klaagster wederom een klacht bij de Raad van Toezicht Amsterdam ingediend tegen een lid van de Vereniging waarbij de curator noch voor de indiening noch voor de betaling van het klachtgeld een akkoord had verschaft. Tegen die achtergrond heeft de Raad klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk verklaard op 2 februari 2021 in zijn beslissing onder nummer RvT 20/20. Hiertegen is klaagster in hoger beroep gekomen bij de Centrale Raad van Toezicht, die hierop op 11 maart 2022 heeft beslist onder nummer CR 22/2743. Bij die beslissing is de beslissing van de Raad vernietigd, klaagster alsnog ontvankelijk verklaard in haar klacht en heeft de Centrale Raad vervolgens de klacht ongegrond verklaard.

De voorgeschiedenis van klaagster en beklagde

Op 16 juli 2005 heeft klaagster bij de Raad een klacht ingediend die was gericht tegen de aan beklagde verbonden makelaar-aangeslotene mevrouw H. P.. Hierop heeft de Raad in haar beslissing onder nummer RvT 11/05 op 23 november 2005, ondertekend op 20 januari 2006, de klacht gegrond verklaard waarbij geen maatregel is opgelegd.

De achtergrond van deze klacht was de opdracht van notaris B aan beklagde namens de gemeente A om het pand aan de V-straat 60 te Amsterdam van klaagster op de veiling ter executieverkoop aan te bieden. De gemeente was hiertoe overgegaan op grond van aan haar door klaagster verbeurde dwangsommen. De klacht zag erop toe dat beklagde zich niet als een goed makelaar had gedragen door op de veiling onjuiste informatie te verstrekken en af te zien van een taxatie van het pand.

Beklaagde heeft tegen de beslissing van de Raad hoger beroep bij de Centrale Raad van Toezicht ingesteld die in haar beslissing onder nummer CR 07/2082 van 16 februari 2007 onder meer heeft overwogen dat beklagde bij brief van 22 maart 2006 tijdig in beroep was gekomen. Bij deze beslissing heeft de Centrale Raad tevens de beslissing van de Raad vernietigd en de klacht van klaagster alsnog ongegrond verklaard.

DE KLACHT



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Uit de klacht van klagster in haar e-mail van 27 oktober 2021, in relatie tot de overige door haar ingediende stukken, leidt de Raad de volgende klacht af:

1. De Centrale Raad heeft ten onrechte overwogen dat klagster tijdig in beroep is gekomen van de beslissing van de Raad van 23 november 2005.
2. Klagster klaagt opnieuw over de handelwijze van beklaagde in 2005 bij de veiling verkoop van het pand aan de V-straat 60 te A.

Ook beklaagde is in haar verweer uitgegaan van deze klacht(onderdelen). In haar repliek heeft klagster deze omlijning van haar klacht(onderdelen) niet bestreden.

Op grond van deze klacht meent klagster dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING VAN DE RAAD

De standpunten van partijen bij klachtonderdeel 1:

Klagster heeft aangevoerd dat het hoger beroep van beklaagde tegen de beslissing van de Raad van 23 november 2005 door de Centrale Raad van Toezicht niet-ontvankelijk had dienen te worden verklaard nu dat hoger beroep niet binnen acht weken is ingesteld. Hierbij beroept klagster zich op het feit dat in de beslissing van de Centrale Raad wordt overwogen dat klagster bij brief van 22 maart 2006 in hoger beroep is gekomen.

Beklaagde heeft bestreden dat de Centrale Raad ten onrechte heeft beslist dat zij tijdig in beroep is gekomen, voorafgegaan door haar verweer dat klagster wat dit punt aangaat zich niet tot de Raad maar tot de Centrale Raad had moeten richten.

De standpunten van partijen bij klachtonderdeel 2:

Klagster heeft in haar klacht d.d. 27 oktober 2021 aangevoerd een tweede klacht dan wel dezelfde klacht tegen beklaagde in te willen dienen. Daarbij gaat het nog steeds om het feit dat beklaagde in 2005 het pand van klagster aan de V-straat 60 te A ter veiling heeft aangeboden in opdracht van de notaris. Klagster herhaalt dat deze “operatie” oneerlijk is verlopen en, zo begrijpt de Raad, dat beklaagde daarbij laakbaar zou hebben gehandeld. In de door klagster overgelegde stukken ter onderbouwing van haar klacht schetst zij uitvoerig machinaties door meerdere partijen en instellingen, waaronder die van de rechterlijke



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

macht, voorafgaande, tijdens en na de verkoop van het bewuste pand, en waarvan zij naar zij meent het slachtoffer is geworden.

Beklaagde heeft als verweer aangevoerd dat klagster zich opnieuw over dezelfde transactie met betrekking tot hetzelfde pand beklagt, te weten de veilingverkoop van het pand aan de V-straat 60 te A als georganiseerd door beklagde, en dat hierover door de Raad en Centrale Raad reeds een uitspraak is gedaan. Verder heeft beklagde bestreden dat zij zou hebben gehandeld in strijd met enige regel van de NVM. Beklaagde verzoekt de Raad zich onbevoegd te verklaren dan wel de klacht ongegrond te verklaren.

De Raad overweegt als volgt.

Op grond van de beslissing van de Centrale Raad van 11 maart 2022 onder nummer CR 22/2743, waarin is overwogen dat artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak een ieder de bevoegdheid verschaft een tuchtklacht in te dienen, dient een klacht van een curandus tegen een lid van de Vereniging in beginsel in behandeling te worden genomen. In zoverre is klagster ontvankelijk in haar klacht.

Tegen een beslissing in hoger beroep van de Centrale Raad is op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak behalve herziening door de beklagde geen rechtsmiddel mogelijk voor de klager. In ieder geval is de Raad niet bevoegd om te oordelen over een grief tegen een beslissing van de Centrale Raad.

Wat betreft het tweede klachtonderdeel staat naar de Raad meent vast dat dat hetzelfde verwijt aan het adres van beklagde betreft over hetzelfde feitencomplex waarover de Centrale Raad reeds geoordeeld heeft met haar beslissing onder nummer CR 07/2082 van 16 februari 2007.

De klacht van klagster is derhalve om meerdere redenen **niet-ontvankelijk**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klagster **niet-ontvankelijk**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, T. Heijmeijer en Mr. R. Vos, op 22 mei 2023.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden met een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290, 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM , te weten (secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).