

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Geen plicht van de taxateur om te onderzoeken of de kredietopzegging door de bank terecht is. Beweerdelijk te lage waardering portefeuille. Planning veiling zonder overleg. Datum beslissing en datum ondertekening uitspraak.

Klaagster bezit een aanzienlijke onroerend goedportefeuille die is verhypothekend. In 2009 zegt de bank de kredietovereenkomst op. In dat kader geeft de bank beklagde om een executieveiling voor te bereiden. Daarvan doet beklagde in februari 2011 mededeling aan klaagster. Kort daarop wordt klaagster onder curatele gesteld. In juni 2011 geeft de bank aan een andere makelaar opdracht de onroerend goedportefeuille van klaagster te taxeren. Deze dient de taxatie te verrichten in overleg met beklagde hetgeen geschiedt.

De bank zegt klaagster aan dat haar bezit op 11 juni 2012 geveild zal worden. De curator van klaagster weet dit via een kort geding te voorkomen. In september 2012 geeft de rechtbank toestemming om de portefeuille onderhands aan een derde te verkopen.

Het verwijt van klaagster dat beklagde de opdracht van de bank heeft aanvaard zonder te onderzoeken of de kredietopzegging terecht was, wordt verworpen. Een dergelijk onderzoek behoort niet tot de taak van een makelaar.

Beklagde heeft de portefeuille niet getaxeerd. Dat heeft een andere makelaar gedaan. Met beklagde is alleen overleg gevoerd. [De klacht tegen die andere makelaar is ook tuchtrechtelijk behandeld en ongegrond bevonden (CR 17/2645)].

Het verwijt dat de veiling is ingepland zonder overleg met klaagster en de bewoners is eveneens onterecht. Klaagster kende de datum van de veiling en heeft deze weten te voorkomen. Zij kan niet opkomen voor de bewoners van haar panden en is dus op dit punt niet-ontvankelijk.

Het college constateert dat er 3 weken zit tussen de datum van het nemen van de beslissing door de raad van toezicht en de datum van ondertekening daarvan en de verzending, hetgeen in strijd is met het Reglement Tuchtrechtspraak. Het college houdt het ervoor dat de raad van toezicht na de zitting heeft beraadslaagd en dat ook nadien nog over de tekst van de uitspraak heeft gedaan en dat derhalve de definitieve beslissing pas is genomen op de dag der ondertekening. Nu noch klagers noch beklagde daarvan nadeel heeft ondervonden, verbindt de Centrale Raad hieraan geen gevolgen.

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

mevrouw **A.C. O.**, wonende te A,

appellante/klaagster in eerste aanleg,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **C B.V.**, NVM-lid, kantoorhoudende te A,

geïntimeerde/beklagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 27 februari 2017 heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. Aangezien de Raad van Toezicht Amsterdam er bekend mee was dat klaagster onder curatele is gesteld, heeft de Raad zich op 9 maart 2017 tot de curator gewend. Op 24 maart 2017 heeft de curator bevestigd toestemming te hebben verleend voor de behandeling van de klacht en betaling van het verschuldigde klachtgeld. De Raad van Toezicht heeft daarop de klacht in behandeling genomen. In de beslissing van 28 november 2017, verzonden op 15 januari 2018, heeft de Raad van Toezicht op de klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het makelaarskantoor) ingediende klacht ongegrond verklaard.

1.2 Klaagster is bij brief van 23 februari 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In haar brief heeft klaagster tevens de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.

1.3 In haar verweerschrift van 25 april 2018 heeft het makelaarskantoor haar verweer tegen het beroep van klaagster uiteengezet.

1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.5 Ter zitting van 25 september 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:

- klager in persoon;
- namens het Makelaarskantoor: de heer N. de B.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 Ambtshalve is het de Centrale Raad van Toezicht bekend dat klaagster eigenaresse was van diverse woningen in A en An. Van haar onroerend goed portefeuille maakten deel uit de woningen gelegen in A aan de W-weg 74-H, I-laan 512, R-sstraat 20, L-sstraat 152, B-weg 127, Jan van D-sstraat 185, V-hof 137, Van S-sstraat 83 en de V-sstraat 38 alsmede de woning aan de L-laan 623 te An.

2.2 (De rechtsvoorganger van) ABN AMRO Bank (hierna: de bank) heeft (laatstelijk) op 21 februari 2006 aan klaagster een 30-jarige geldlening van € 1.500.000,- en een rekening-courant faciliteit van € 100.000,- verstrekt. Ter zekerheid van het verstrekte krediet zijn bankhypotheken op het onroerend goed van klaagster verstrekt. De bank heeft de kredietovereenkomst bij brieven van 24 februari 2009 en 17 maart 2009 opgezegd en het opeisbare saldo bij brief van 15 mei 2009 opgeëist.

2.3 De bank heeft het makelaarskantoor ingeschakeld als directiemakelaar bij het voorbereiden van de executieveiling van het verhypothekerde onroerend goed van klaagster. Het makelaarskantoor heeft klaagster bij aangetekend verzonden brief van 17 februari 2011 daarvan melding gedaan.

2.4 Klaagster is bij beschikking van 18 april 2011 van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam wegens een geestelijke stoornis onder curatele gesteld met benoeming van mr. D, advocaat (hierna: curator I) tot curator. Bij beschikking van 17 januari 2012 van het gerechtshof Amsterdam is die beslissing bekrachtigd. Op enig moment nadien is mevrouw J. H. van H H Bewindvoering en Juridische Hulpverlening (hierna: curator II) tot curator benoemd.

2.5 In juni 2011 heeft de Bank opdracht verstrekt aan een makelaar K (hierna makelaar II), welke makelaar niet aan het makelaarskantoor is verbonden en een zelfstandig makelaarskantoor heeft, om de onroerende zaken van klaagster te taxeren. De bank heeft in de opdracht aan makelaar II de voorwaarde opgenomen dat makelaar II de taxatie van de panden in overleg met de heer D RMT, een medewerker van het makelaarskantoor, diende te verrichten.

2.6 In de periode september – december 2011 zijn door de makelaar II taxatierapporten opgesteld waarin onder meer is beschreven wanneer de opname en inspectie van het desbetreffende object heeft plaatsgevonden. In deze taxatierapporten is vermeld dat bij de inspectie de door de bank aangewezen medewerker van het makelaarskantoor aanwezig was.

2.7 De bank heeft klaagster aangezegd dat de veiling op 11 juni 2012 zou plaatsvinden. Curator I heeft ter voorkoming van die veiling op verzoek van klaagster de mogelijkheden onderzocht van herfinanciering. Naar aanleiding van een kort geding dat door klaagster aanhangig is gemaakt tegen de bank, heeft die veiling geen doorgang gevonden. Op 11 juni 2012 heeft klaagster de curator laten weten dat zij de aangeboden herfinanciering niet aanvaardde. Bij brief van 10 juli 2012 heeft de curator de rechtbank Amsterdam verzocht om goedkeuring te verlenen aan de verkoop van het grootste deel van de onroerend goed portefeuille van klaagster aan een derde partij voor een koopprijs van € 1.925.000,-, inclusief een nabetalingsregeling. Onderdeel van die transactie vormde eveneens een regeling met de gemeente A voor de door klaagster aan de gemeente verbeurde dwangsommen en door haar verschuldigde kosten voor uitvoering van gemeentewege met betrekking tot het pand aan de V-straat 38. Bij beslissing van 7 september 2012 heeft de rechtbank de gevraagde machtiging verleend.

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

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat houdt het navolgende in. Klaagster verwijt het makelaarskantoor dat jegens haar tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld. Hiervoor heeft zij de volgende gronden aangevoerd:

1. Het makelaarskantoor heeft de opdracht aanvaard van de bank om onroerend goed van klaagster te veilen zonder de onterechte kredietopzegging van de bank te onderzoeken;
2. In de taxatierapporten is het onroerend goed veel te laag gewaardeerd waardoor bij klaagster grote schade is ontstaan;
3. Het makelaarskantoor heeft de veiling van 11 juni 2012 ingepland zonder dit te bespreken met klaagster en de bewoners.

3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht in al haar onderdelen ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

4.1 De klacht is op 27 februari 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

4.2 Voor de beoordeling van de klacht stelt de Centrale Raad van Toezicht het navolgende voorop. Vast staat dat de bank aan klaagster een geldlening heeft verstrekt en dat voor de geldlening hypotheekrechten op haar onroerend goed zijn gevestigd. Eveneens staat vast dat de bank bij brieven van 24 februari 2009 en 17 maart 2009 de geldleningsovereenkomsten heeft opgezegd en het volledig saldo heeft opgeëist bij brief van 15 mei 2009. Voorts is de bank op grond van haar hypotheekrecht gerechtigd het verhypothekerde onroerend goed te veilen. De bank heeft vervolgens een overeenkomst met het makelaarskantoor gesloten om de executieveiling te begeleiden. Het makelaarskantoor heeft daarvan aan klaagster mededeling gedaan bij brief van 17 februari 2011. Eerst daarna is de procedure voor de veiling in werking gezet. Klaagster heeft met bijstand van een advocaat de bank in een kort geding betrokken, waarna ter zitting een minnelijke regeling is bereikt waardoor de executieveiling geen doorgang heeft gevonden.

4.3 Op basis van de geldleningsovereenkomst, de uit het kadaster kenbare hypotheekrechten van de bank en de brieven in 2009 waarin de geldleningsovereenkomst werd opgezegd en het gehele saldo werd opgeëist kon het makelaarskantoor aannemen dat de bank gerechtigd was tot de executieveiling. In een dergelijke situatie kan niet aan een makelaarskantoor de eis worden gesteld dat het makelaarskantoor zelfstandig heeft te onderzoeken of de opzegging van de kredietovereenkomst terecht is. Als een schuldenaar als klaagster meent dat de bank ten onrechte de geldleningsovereenkomst heeft opgezegd, heeft de schuldenaar daarover rechtstreeks de bank aan te spreken en zo nodig de bank in rechte te betrekken teneinde een rechterlijke beslissing over het geschil te verkrijgen. Het is niet aan een makelaar, die door de hypotheekhouder wordt ingeschakeld om de executieveiling te begeleiden, onderzoek te doen naar de rechtsvraag of de geldleningsovereenkomst op inhoudelijke gronden rechtsgeldig is opgezegd. Klachtonderdeel 1 is daardoor terecht door de Raad van Toezicht verworpen.

4.4 Het makelaarskantoor heeft het onroerend goed van klaagster niet getaxeerd. Het tweede klachtonderdeel ziet daardoor niet op het handelen van het makelaarskantoor, zodat dit klachtonderdeel eveneens faalt. Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat de Centrale Raad van Toezicht, evenals de Raad van Toezicht, de klacht van klaagster tegen makelaar II over de door haar verstrekte taxatierapporten ongegrond heeft verklaard. De Centrale Raad van Toezicht heeft daarbij overwogen dat op basis van de verstrekte informatie hem niet is gebleken dat op basis van voor de makelaar II ten tijde van het opstellen van de taxatierapporten voor de taxatie relevante en kenbare feiten en omstandigheden de inhoud van de taxatierapporten onjuistheden bevat. De Centrale Raad van Toezicht heeft daaraan toegevoegd dat hem evenmin is gebleken dat de makelaar II in redelijkheid niet tot de door haar getaxeerde waarden heeft kunnen komen.

4.5 Voor zover het klachtonderdeel 3 betrekking heeft op de bewoners van het onroerend goed van klaagster wordt klaagster in dat onderdeel niet-ontvankelijk verklaard, doordat klaagster niet voor de belangen van die bewoners kan opkomen. Voor het overige geldt niet de eis dat het door de bank ingeschakelde makelaarskantoor de inplanning van een veiling met de schuldeiser heeft te overleggen. Het makelaarskantoor heeft vooraf klaagster medegedeeld dat het makelaarskantoor was ingeschakeld om de veiling te begeleiden, waarna op de gebruikelijke wijze aan de veiling

bekendheid is gegeven. Klaagster is daarmee bekend geraakt, was van rechtsbijstand voorzien en heeft de bank in kort geding betrokken, zodat ook niet gebleken is dat klaagster op enigerlei wijze voor wat betreft dat punt in haar belangen is geschaad. De veiling heeft ook geen doorgang gevonden. Ook dit klachtonderdeel faalt.

4.6 Ambtshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht nog het volgende op. In de bestreden uitspraak is gesteld dat de uitspraak is gewezen op de datum van de mondelinge behandeling op 28 november 2017. Ingevolge artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft de Raad van Toezicht binnen twee weken nadien een afschrift van de uitspraak aan klager, beklaagde, het Algemeen Bestuur, het bestuur van de afdeling waaronder de beklaagde ressorteert en de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te zenden. De Raad van Toezicht heeft evenwel zeven weken nadien de uitspraak ondertekend en verzonden. Daarmee rijst de vraag of de Raad van Toezicht artikel 36 van het Reglement Tuchtrechtspraak heeft geschonden en zo ja, welke gevolgen daaraan dienen te worden verbonden.

De Centrale Raad van Toezicht houdt het ervoor dat de Raad van Toezicht aansluitend aan de mondelinge behandeling geen mondelinge uitspraak heeft gedaan, maar intern over de zaak heeft beraadslaagd. Vervolgens is op grond van de beraadslagingen de tekst van de uitspraak opgesteld en heeft nog overleg over de vaststelling van de tekst van de uitspraak plaatsgevonden. Eerst op of omstreeks 15 januari 2018 is daarover kennelijk overeenstemming bereikt, waarna de uitspraak is ondertekend en kort nadien openbaar gemaakt. In een dergelijke situatie wordt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht aan de feitelijke gang van zaken meer recht gedaan en overeenkomstig het Reglement Tuchtrechtspraak gehandeld indien als datum waarop de uitspraak wordt gewezen, wordt genomen de datum waarop de tekst van de beslissing na overleg over het concept en door de meerderheid van de leden van de Raad van Toezicht is vastgesteld en vervolgens de uitspraak binnen twee weken nadien wordt verzonden.

Nu niet gesteld of gebleken is dat klaagster of de Makelaar door deze gang van zaken op enigerlei wijze in hun belangen zijn geschaad zal de Centrale Raad van Toezicht daaraan geen verdere gevolgen verbinden.

4.7 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

5. Slotsom

5.1 Het beroep van klaagster faalt, zodat de Centrale Raad van Toezicht de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 28 november 2017 zal bekrachtigen.

5.2 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. Beslissing in hoger beroep

6.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 28 november 2017.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, E. Getreuer, mr. J. Borgdorff, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 20 november 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris