



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-33 RvT Amsterdam

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Geen heropening van zaak waarop al definitief is beslist. Geen oordeel over weigering tot minnelijke regeling te komen.

Klaagster die onder curatele is gesteld en van wie de uitgebreide onroerend goed portefeuille krachtens rechterlijk vonnis is verkocht dient opnieuw een klacht in tegen de makelaar over dezelfde kwestie waarover de raad al eerder definitief heeft beslist. Het ging en gaat over de weigering om een funderingstekening te overhandigen waarvan vaststaat dat de makelaar die niet heeft en ook nimmer heeft gehad.

Een oordeel over de weigering van de makelaar om tot een minnelijke regeling te komen over een schadevergoeding is niet aan de raad. Klaagster is in beide klachtonderdelen niet-ontvankelijk.

RvT 24/18

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 8 november 2018 van mevrouw A.C. O.V., wonende te A, hierna te noemen "klaagster". De klacht met twaalf bijlagen is ingediend bij de NVM en door de Afdeling consumentenvoorlichting op 29 november 2018 naar de Raad doorgezonden. De klacht is gericht tegen de makelaardij-onderneming B Makelaardij og B.V., gevestigd te A, lid van de Vereniging, hierna te noemen "beklaagde".

Aangezien de Raad ermee bekend is dat klaagster onder curatele is gesteld, heeft de Raad zich in verbinding gesteld met de curator van klaagster. Op 10 december 2019 is door de curator aan de Raad bevestigd dat zowel voor het indienen van de klacht als de betaling van het klachtgeld toestemming is verleend.

Beklaagde heeft op 4 december 2019 schriftelijk op de klacht gereageerd onder overlegging van een groot aantal stukken. Deze reactie is aan klaagster doorgestuurd onder de mededeling dat de Raad voornemens is op de klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling te beleggen.

DE FEITEN

Voorgeschiedenis klaagster en eerdere klachten

Ambtshalve is de Raad tevens bekend dat klaagster eigenaresse is geweest van verschillende woningen, te weten die aan de W-weg 74 H, de IJ-laan 512, de R-straat 20, de L-straat



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

152, de B-weg 127, de Jan van D-straat 125, de V-hof 137, de Van S-straat 83 en de V-straat 38, alle te A, alsmede de woning aan de L-laan 623 te Av.

Deze onroerend goed-portefeuille werd gefinancierd door de ABN-AMRO bank. De financiering 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. Onderdeel van die transactie vormde eveneens een regeling met de gemeente A in verband met door klaagster aan de gemeente verbeurde dwangsommen en door haar verschuldigde kosten voor uitvoering van gemeentewege. Bij beslissing van 7 september 2012 heeft de rechtbank machtiging voor de verkoop verleend.

Sindsdien heeft klaagster verschillende 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 ongegrond verklaard.

Eerdere klacht tegen beklagde

Klaagster heeft eerder ook een klacht tegen beklagde ingediend die onder nummer RvT 05/10 bij de Raad is geregistreerd en waarop is beslist op 20 december 2010.

Die klacht hield verband met het pand V-straat 38 te A waarvan klaagster toentertijd nog eigenaar was. Omstreeks het jaar 2000 heeft klaagster uitgebreide renovatiewerkzaamheden laten verrichten in en aan genoemd pand. Beklaagde heeft zich bij brief van 14 maart 2003 tot klaagster gewend namens zijn opdrachtgever die eigenaar was van het pand V-straat 36. Beklaagde liet in zijn brief weten dat de funderingspalen onder het pand van V-straat 36 aangetast waren door schimmels en bacteriën en dat het zeer goed mogelijk was dat dat ook gold voor de fundering onder het pand van klaagster, om welke reden werd voorgesteld een gezamenlijk funderingsherstel door te voeren. Op 31 maart 2003 heeft klaagster een bezoek gebracht aan het kantoor van beklagde. Bij brief van 1 april 2003 heeft beklagde klaagster de in zijn bezit zijnde funderingsrapporten met betrekking tot het pand V-straat 36 toegezonden. Er is geen gezamenlijk funderingsherstel doorgevoerd. In het jaar 2004 is door de gemeente A aan klaagster een bouwvergunning verstrekt voor onder andere funderingsherstel van het pand van klaagster.

De klacht die klaagster op 29 april 2010 tegen beklagde indiende, hield in dat beklagde niet had gehandeld zoals een goed makelaar betaamde daar hij had geweigerd haar een kopie toe te zenden van een funderingstekening uit het jaar 1995. Volgens klaagster zou de



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

door haar bedoelde tekening zijn gemaakt door de Stichting Stadsbehoud in opdracht van de gemeente A en zouden op die tekening de panden zijn gemarkeerd waarvan de fundering aan vervanging toe was. Klaagster stelde dat zij de bewuste tekening ten tijde van haar bezoek aan beklaagde in maart 2003 heeft gezien en dat zij beklaagde om een kopie had gevraagd, en dat beklaagde haar die niet had willen geven. Klaagster stelt dat zij die tekening nodig had om aan te kunnen tonen dat het al in 1995 bij de gemeente bekend was dat de fundering onder het haar in eigendom toebehorende pand aan vervanging toe was.

Beklaagde verweerde zich tegen deze klacht met de stelling dat hij nimmer een door de Stichting Stadsbehoud opgemaakte funderingstekening uit 1995 in zijn bezit had gehad. De Raad stelde vervolgens vast dat klaagster geen enkel bewijs had overgelegd voor haar stelling dat beklaagde een dergelijke tekening wél in zijn bezit had gehad, overwoog dat beklaagde derhalve niet kon worden verweten dat hij had geweigerd enig stuk af te geven en concludeerde dat de klacht ongegrond was.

Tegen de beslissing van de Raad is geen beroep ingesteld bij de Centrale Raad van Toezicht.

Onderhavige klacht en verweer

Klaagster heeft in haar klacht naar voren gebracht opnieuw een klacht tegen beklaagde te willen indienen met het verzoek aan de Raad de eerdere klacht te “heropenen”. Hierbij heeft klaagster zich gebaseerd, naar zij stelt, op recente gegevens over de staat van de fundering en dat de funderingstekening uit 1992 (dus niet 1995) in het archief van beklaagde zou zijn aangetroffen, en tevens verwezen naar enkele stukken uit het dossier van de eerdere klacht.

Beklaagde heeft op de klacht als verweer herhaald dat de tekening waarop klaagster doelt nooit in haar bezit is geweest en derhalve niet door haar kon worden verstrekt. Verder heeft beklaagde naar voren gebracht dat klaagster evenmin een opdrachtgeefster van beklaagde was.

DE KLACHT

De Raad leidt uit de klachtbrief van klaagster de volgende klachtonderdelen af:

1. Beklaagde heeft geweigerd klaagster een kopie te geven van de funderingstekening uit het jaar 1995.
2. Beklaagde weigert met klaagster tot een minnelijke regeling te komen.

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

De Raad stelt vast dat de klacht van klagster tegen beklaagde dezelfde inhoud heeft als de eerdere klacht die zij tegen beklaagde heeft ingediend. De Raad is niet bevoegd een zaak te “heropenen” dan wel voor de tweede keer te beslissen op een klacht waarop hij reeds een beslissing heeft genomen.

Dit klachtonderdeel is derhalve **niet-ontvankelijk**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

De Raad is niet bevoegd te beslissen op een verzoek om vergoeding van beweerdelijke schade die een klager stelt te hebben geleden door het handelen of nalaten van een makelaar; die bevoegdheid is voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Evenmin is de Raad bevoegd te beoordelen in hoeverre een makelaar die geen minnelijke regeling in verband met beweerdelijke schadevergoeding met een klager wenst aan te gaan daarmee in strijd met de Erecode of enig ander voorschrift van de Vereniging heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **niet-ontvankelijk**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klagster in al haar onderdelen **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 31 maart 2020.

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 (secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl).