



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-39 RvT Amsterdam

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

Klacht wegens onjuiste advisering bij aankoop. Beklaagde geen verkopend makelaar.

Klaagster die onder curatele is gesteld en van wie de uitgebreide onroerend goed portefeuille krachtens rechterlijk vonnis is verkocht, veronderstelt dat beklagde haar destijds bij de aankoop onjuist geadviseerd. De makelaar stelt dat hij geen verkopend makelaar van het pand is geweest. Mogelijk is de verwarring bij klaagster ontstaan omdat een aan beklagde's onderneming gelieerd bedrijf het beheer over het pand heeft gevoerd. Waar de raad van toezicht uit niets blijkt dat beklagde verkopend makelaar was, is de klacht ongegrond.

RvT 21/18

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 is ingediend bij de NVM en door de Afdeling consumentenvoorlichting op 15 november 2018 naar de Raad doorgezonden. De klacht is gericht tegen de makelaardij-onderneming F Woningmakelaars 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.

Klaagster heeft haar klacht aangevuld met haar brief van 14 november 2018 die van één bijlage was voorzien. Beklaagde heeft op 22 november 2019 schriftelijk op de klacht gereageerd. Deze reactie is op 28 november 2019 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-sstraat 20, de L-sstraat 152, de B-weg 127, de Jan van D-sstraat 125, de V-hof 137, de Van S-sstraat 83



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

en de V-straat 38, alle te A, alsmede de woning aan de L-laan 623 te Av waarop de onderhavige klacht toeziet.

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. Deze verkoop is door- en uitgevoerd.

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.

Onderhavige klacht

In de klachtbrieven van klaagster wordt de woning aan de L-laan 623 te Av genoemd, te weten één der woningen waarvan zij in het verleden eigenaresse is geweest, hierna te noemen “de woning”. In deze klachtbrieven beschrijft klaagster beklagde als verkopend makelaar van de woning, zo begrijpt de Raad. De Raad beschrijft hieronder uit welke onderdelen de klacht van klaagster bestaat.

DE KLACHT

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

1. Het is klaagster gebleken dat in de slaapkamer van de woning een moord is gepleegd.
2. Beklaagde heeft klaagster inzake de woning onjuist geadviseerd.

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

HET VERWEER



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

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

DE BEOORDELING

De Raad ziet aanleiding beide klachtonderdelen tegelijk te beoordelen.

Beklaagde heeft naar voren gebracht dat klagster vermoedelijk veronderstelt dat beklagde als verkopend makelaar heeft opgetreden daar een aan beklagde gelieerde vennootschap behorend makelaar van de woning was. Dat is evenwel onjuist: beklagde heeft met betrekking tot de woning niet als verkopend makelaar opgetreden. Beklaagde heeft afsluitend naar voren gebracht evenmin klagster als relatie met een andere status in haar administratie te hebben kunnen terugvinden, bijvoorbeeld als gegadigde of woningzoekende.

De Raad overweegt dat nu de klacht ziet op de verkopend makelaar van de woning, en de Raad op grond van het verweer van beklagde niet heeft kunnen vaststellen dat beklagde als zodanig heeft opgetreden, de klacht tegen beklagde moet worden afgewezen.

De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

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).