

203 ERECODE

Voorzittersbeslissing. Kennelijke ongegrondheid van het beroep. Klaagster wordt door de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht in overweging gegeven om de klacht in te trekken.

Nadat de klacht van klaagster door de Raad van Toezicht ongegrond was verklaard is klaagster tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Ingevolge artikel 46 juncto artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak is de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht bevoegd een ingediende klacht die hem naar zijn aanvankelijk oordeel kennelijk ongegrond, lichtvaardig, te vaag of zonder enig belang voor klager voorkomt, de klaagster van zijn inzicht te doen blijken en deze in overweging te geven de klacht in te trekken of aan te vullen. De voorzitter komt in dit geval tot de conclusie dat op basis van hetgeen klaagster bij de Raad van Toezicht heeft aangevoerd en hetgeen zij in het beroepschrift heeft gemeld, haar hoger beroep kennelijk ongegrond is. De voorzitter geeft klaagster (en haar curator) in overweging de klacht binnen een maand na heden in te trekken. Als klaagster het hoger beroep wenst voort te zetten, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het verhoogde klachtgeld aan klaagster in rekening brengen en zal bij tijdige betaling de inhoudelijke behandeling van het beroep worden voortgezet.

CR 18/2679

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

in de zaak van:

mevrouw **[A]**,
wonende te A.,
appellante/klaagster in eerste aanleg,

tegen

[makelaarskantoor X], lid van de NVM, gevestigd te L., geïntimeerde/beklaagde in eerste aanleg.

Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 22 maart 2018 heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht West. In de beslissing van 30 oktober 2018 is op die 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 22 november 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In die brief heeft klaagster de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.

2. Beoordeling

curatele

- 2.1 Het is de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht uit eerdere procedures bij de Centrale Raad van Toezicht ambtshalve bekend dat klaagster bij beschikking van 18 april 2011 van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam wegens een geestelijke stoornis onder curatele is gesteld met benoeming van mr. [B], advocaat tot curator. Bij beschikking van 17 januari 2012 van het gerechtshof Amsterdam is die beslissing bekrachtigd. Op enig moment nadien is mevrouw [C] van [bedrijfsnaam] tot curator benoemd.

artikel 18 Reglement Tuchtrechtspraak

- 2.2 Op de klacht is van toepassing het op 1 januari 2018 in werking getreden Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals vastgesteld door de Ledenraad op 14 december 2017.
- 2.3 Ingevolge artikel 46 juncto artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak is de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht bevoegd een ingediende klacht die hem naar zijn aanvankelijk oordeel kennelijk ongegrond, lichtvaardig, te vaag of zonder enig belang voor klager voorkomt, de klaagster van zijn inzicht te doen blijken en deze in overweging te geven de klacht in te trekken of aan te vullen.
Bij intrekking van de klacht wordt het klachtgeld, voor zover dat al is voldaan, terugbetaald. Als de klaagster aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht te kennen geeft dat zij behandeling van de klacht wenst zal de klacht worden behandeld nadat klaagster (tijdig) het klachtgeld (€ 200,-) en een aanvullend bedrag aan klachtgeld (€ 300,-) heeft voldaan.
- 2.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat gelet op het doel en de strekking van het tuchtrecht terughoudendheid bij de toepassing van artikel 18 Reglement Tuchtrechtspraak

past. In beginsel zal alleen aan artikel 18 Reglement Tuchtrechtspraak toepassing worden gegeven in evidente gevallen, waarbij een nader onderzoek door de Centrale Raad van Toezicht en het horen van de aangeklaagde makelaar of makelaarskantoor niet nodig is.

Raad van Toezicht

2.5 De Raad van Toezicht heeft in de uitspraak de volgende drie feiten vastgesteld. Aan de erven van de heer [D] behoorde toe de woning aan de [adres] (hierna: de Woning). Het Makelaarskantoor is namens de erven van de heer [D] betrokken geweest bij de verkoop van de Woning. Klaagster kende de heer [D].

2.6 De klacht is in de beslissing van de Raad van Toezicht als volgt samengevat:

- a. het Makelaarskantoor heeft bij de verkoop van de Woning geen rekening gehouden met het testament van de heer [D] waarin klaagster genoemd zou zijn;
- b. het Makelaarskantoor heeft in een telefoongesprek met [A] de Woning aan [A] verkocht. De Raad van Toezicht heeft in één alinea beide klachtonderdelen ongegrond verklaard.

2.7 Ten aanzien van klachtonderdeel a heeft de Raad van Toezicht overwogen dat:

- uit niets blijkt dat er sprake is van een testament van de heer [D];
- daarmee ook niet is gebleken dat er een testament van de heer [D] is waarin klaagster wordt genoemd als degene die de Woning erft;
- klaagster geen enkel bewijs van haar verwijten aan het Makelaarskantoor heeft aangedragen.

De Raad van Toezicht verbindt hieraan de conclusie dat het Makelaarskantoor niets verweten kan worden.

2.8 Ten aanzien van klachtonderdeel b heeft de Raad van Toezicht overwogen dat:

- uit niets blijkt dat het Makelaarskantoor de Woning telefonisch aan klaagster heeft verkocht;
- het hoogst onwaarschijnlijk is dat het Makelaarskantoor de Woning telefonisch aan klaagster heeft verkocht nu voldoende aannemelijk is gemaakt dat de Woning aan iemand anders was verkocht;
- klaagster geen (begin van) bewijs heeft geleverd.

De Raad van Toezicht concludeert dat ook ten aanzien van dit onderdeel het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk niet verwijtbaar heeft gehandeld.

2.9 In het beroepschrift lijkt klaagster te betogen dat na het overlijden van [D] een politieonderzoek is geweest, een rechercheur tijdens een onderzoek in de Woning het testament van [D] heeft gevonden en verduisterd en het testament daarna bij een partner van een van de rechercheurs, die al eerder in een ander geval een laatste wilsbeschikking van een derde waarin klaagster werd genoemd heeft verscheurd, terecht kwam. Vervolgens is met steun van de rechercheur klaagster wegens een verzonnen geestelijke stoornis onder curatele gesteld. Voorts stelt klaagster dat een rechercheur haar op 22 december 2014 heeft verteld dat door een kandidaat-notaris een testament van [D] was opgesteld waarin klaagster werd genoemd. [D] zou ook naar haar op zoek zijn geweest om het testament in het testamentenregister te registreren. De politie hield dit geheim omdat zij klaagster niets gunde. Als bijlage bij haar beroepschrift heeft klaagster een brief van 5 december 2012 van haar (toenmalige) advocaat gevoegd waarin bij het gerechtshof wordt opgekomen tegen de beslissing van de kantonrechter van 7 september 2012 waarbij machtiging is verleend tot

verkoop van de onroerend goed portefeuille van klaagster. Voorts heeft klaagster meegezonden een afschrift van de akte van overlijden van de heer [D]. Uit deze akte blijkt dat de heer [D] op 6 december 2012 is overleden.

Aan het slot van het beroepschrift doet klaagster het verzoek de beslissing van de Raad van Toezicht te vernietigen, haar stelling dat er een testament is gegrond te verklaren en te gelasten dat het onderzoek van de politie/rechercheurs wordt voortgezet totdat het testament boven water komt.

2.10 De taak en bevoegdheden van de Centrale Raad van Toezicht richten zich op het handelen van NVM makelaars en NVM makelaarskantoren. Een klacht tegen een NVM makelaarskantoor dient concrete feiten en omstandigheden te bevatten, zo mogelijk onderbouwd met stukken, waaruit het tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van het NVM makelaarskantoor blijkt. Als komt vast te staan dat een NVM makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, kan de Centrale Raad van Toezicht één van de straffen opleggen die zijn neergelegd in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak. Dit betekent dat de Centrale Raad van Toezicht niet bevoegd is een onderzoek door politie/rechercheurs naar het door klaagster gestelde testament van [D] te gelasten.

2.11 Gelet op de klacht van klaagster heeft zij concrete feiten en omstandigheden aan te dragen dat het Makelaarskantoor ten tijde van de verkoop van de Woning wist dat [D] een rechtsgeldig testament had opgemaakt, in dat rechtsgeldig testament de Woning aan klaagster was toebedeeld en dat het Makelaarskantoor ondanks zijn wetenschap van dat rechtsgeldig testament zijn door de erven van de heer [D] gevraagde medewerking heeft verleend tot verkoop van de Woning aan een derde.

Die concrete feiten en omstandigheden heeft klaagster ook in hoger beroep niet gesteld en met stukken onderbouwd. Zo blijkt niet of klaagster bij het Centraal Testamentenregister (CTR) heeft nagevraagd of de heer [D] een testament had. Verder blijkt uit de eigen stellingen van klaagster dat zij alleen van horen zeggen veronderstelt dat [D] een testament had en wat de inhoud van dat testament is geweest. Klaagster heeft geen concrete feiten en omstandigheden gesteld waaruit kan worden afgeleid dat de inhoud van het rechtsgeldig testament aan het Makelaarskantoor is medegedeeld, het Makelaarskantoor over de juistheid van die mededeling niet behoefde te twijfelen en desondanks daarna zijn medewerking heeft gegeven de Woning aan een derde te verkopen.

In de procedure bij de Raad van Toezicht had klaagster alle gelegenheid die feiten en omstandigheden te onderbouwen. Nadat klaagster de duidelijke motivering van de Raad van Toezicht op haar klacht ontving, had klaagster opnieuw de gelegenheid die gegevens te verstrekken. Klaagster heeft dat bij die gelegenheden nagelaten.

2.12 De voorzitter is onder deze omstandigheden van oordeel dat op basis van hetgeen klaagster bij de Raad van Toezicht heeft aangevoerd en hetgeen zij in het beroepschrift heeft gemeld haar hoger beroep kennelijk ongegrond is. De voorzitter geeft klaagster (en haar curator) in overweging de klacht binnen een maand na heden in te trekken. Als klaagster het hoger beroep wenst voort te zetten, zal de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het verhoogde klachtgeld aan klaagster in rekening brengen en zal bij tijdige betaling de inhoudelijke behandeling van het beroep worden voortgezet.

3. **Beslissing in hoger beroep**

De voorzitter van de Centrale raad van Toezicht:

- 3.1 geeft klaagster in overweging haar beroep tegen de beslissing van de Raad van Toezicht West van 30 oktober 2018 tegen het Makelaarskantoor binnen een maand na verzending van deze uitspraak in te trekken;
- 3.2 deelt klaagster mede dat indien zij niet binnen een maand na heden het beroep heeft ingetrokken de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan klaagster het verhoogde klachtgeld van € 500,- in rekening zal brengen, waarna eerst na tijdige betaling de procedure wordt voortgezet;
- 3.3 bepaalt dat deze beslissing in ieder geval wordt toegezonden aan de curator van klaagster en het Makelaarskantoor.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, voorzitter, met bijstand van mr. P.F.P. Nabben als secretaris, en ondertekend op 21 december 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

P.F.P. Nabben
secretaris