



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-6 RvT Amsterdam

RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

RvT 14/20

Tuchtrechtelijke aansprakelijkheid na beëindiging lidmaatschap en aansluiting. Niet-ontvankelijkheid klacht wegens tijdsverloop. Beweerdelijke poging tot vergiftiging, betaling van sleutelgeld en invullen van ander bankrekeningnummer.

Naar aanleiding van de klacht constateert de raad dat beklaagden thans geen relatie met de NVM meer hebben, maar waar de klachten betrekking hebben op kwesties uit de tijd dat die relatie er nog wel was, kan de raad de klachten behandelen.

Klaagster stelt in 2008 aan beklaagde sub 2 sleutelgeld te hebben betaald, hetgeen die beklaagde ontkent. Waar het hier een kwestie betreft van 12 jaar geleden is een redelijke termijn voor het indienen van een klacht verstreken. Beklaagde sub 1 stelt klaagster destijds uit medelijden een voedingssupplement te hebben gegeven tegen stress. Klaagster heeft wat zij meent te hebben gekregen, weggegooid, zodat enig bewijs van haar stelling van een poging tot vergiftiging ontbreekt.

Beklaagden ontkennen bij de huurovereenkomst betrokken te zijn geweest bij de totstandkoming waarvan beklaagde sub 1 volgens klaagster haar bankrekeningnummer verving door dat van hemzelf. De raad kan niet vaststellen wat exact is gebeurd.

Mevrouw B.M.R.H. te A,
klaagster

tegen

1. de heer M.O., voormalig aangeslotene bij de NVM
2. O. Vastgoedmanagement en Beheer BV. voormalig lid NVM., te B
beklaagden

De loop van de procedure

De Raad heeft op 21 maart 2020 kennis genomen van de klacht bij brief d.d. 7 maart 2020 van mevrouw B.M.R. H., wonende te A, hierna te noemen “klaagster”, als ingediend bij de Makelaarsvereniging Amsterdam, en onder meer gericht tegen de heer M. O., verbonden



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

aan de makelaardij-onderneming O Vastgoedmanagement en Beheer B.V., gevestigd te B, gemeente H, hierna te noemen “beklaagde 1 en beklagde 2”.

Op 7 mei 2020 heeft klager het zogeheten klachtformulier aan de Raad doen toekomen, met één bijlage.

Klager heeft per e-mail van 27 mei 2020 de Raad het huurcontract voor haar huidige woning doen toekomen, te weten dat van 11 december 2015.

Op 4 juni 2020 heeft beklagde 1 geantwoord op de klacht, aangevuld op 10 juni 2020, voorzien van een bijlage. Per 22 juni 2020 heeft klager gerepliceerd waarop beklagde 1 heeft gedupliceerd op 3 juli 2020.

Klager heeft hierop nog een reactie verzonden op 13 augustus 2020 die op 8 september 2020 aan beklagde 1 is doorgestuurd. Op deze datum zijn partijen tevens bericht dat de Raad voornemens is op de klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling te beleggen.

DE FEITEN

Op 17 augustus 2007 heeft klager aan beklagde 2 een zoekopdracht voor een huurwoning verleend.

Klager heeft vanaf 1 januari 2008 de woning aan de B-sstraat 58 hs te A gehuurd en bewoond. Op 28 januari 2008 is een beschrijving van die woning opgemaakt die door klager als huurster en door beklagde 2 namens de verhuurder is ondertekend.

Per 1 januari 2016 huurt en bewoont klager de woning aan de W-sstraat 183-I te A op basis van een huurovereenkomst waarvan de akte op 11 december 2015 is ondertekend.

DE KLACHT

De Raad leidt uit de klacht bij brief d.d. 7 maart 2020, het klachtformulier d.d. 7 mei 2020 en de toelichting van klager per e-mail d.d. 27 mei 2020 de volgende klachtonderdelen af:

1. Bij de totstandkoming van de huurovereenkomst voor de woning aan de B-sstraat heeft klager een bedrag van € 10.000,= aan sleutelgeld moeten betalen.
2. Bij de totstandkoming van de huurovereenkomst voor de woning aan de W-sstraat heeft beklagde 1 geprobeerd klager te vergiftigen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

3. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst voor de woning aan de W-sstraat heeft beklaagde 2 zijn bankrekeningnummer ingevuld terwijl klaagster bij ondertekening haar eigen bankrekeningnummer had ingevuld.

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen.

HET VERWEER

Beklaagden hebben verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

ten aanzien van de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid

Bij doorzending van de klacht aan de Raad heeft de Makelaarsvereniging Amsterdam laten weten dat de makelaardij-onderneming van beklaagde 2 tot november 2019 lid van deze vereniging is geweest, zijnde een afdeling van de NVM.

Op 12 mei 2020 heeft de NVM aan zowel klaagster als de Raad laten weten dat beklaagde 2 van haar vereniging lid is geweest tot oktober 2019 en dat per gelijke datum ook de aansluiting van beklaagde 1 als makelaar is beëindigd.

In het klachtformulier heeft klaagster de klacht gericht tegen beklaagde 1, als verbonden aan beklaagde 2. De Raad overweegt dat klaagster een zoekopdracht aan beklaagde 2 heeft verleend in welk verband de Raad de klacht waarmerkt als zijnde gericht tegen zowel beklaagde 1 als beklaagde 2.

In de statuten van de Makelaarsvereniging Amsterdam van 11 november 2017 staat onder meer het volgende opgenomen:

Artikel 10

De leden en gastleden van de afdeling zijn verplicht:

- a. *de statuten, reglementen en Erecode van de vereniging en van de afdeling en de besluiten van de organen van de vereniging en de afdeling na te leven en de daaruit voortvloeiende verbintenissen na te komen;*

In de statuten van de NVM van 4 januari 2016 staat onder meer het volgende opgenomen:

Artikel 24

2. *Het gewezen lid blijft gebonden aan de bepalingen omtrent de tuchtrechtspraak, voorzover het betreft feiten of omstandigheden van voor het einde van het lidmaatschap.*



Hieruit leidt de Raad af dat in ieder geval beklaagde 2 ook na het einde van het lidmaatschap van de NVM tuchtrechtelijk aansprakelijk is geweest tot en met het einde van haar lidmaatschap van de Makelaarsvereniging Amsterdam, en dat ook daarna die aansprakelijkheid voortleeft voor zover het feiten of omstandigheden betreft die zich voorafgaande aan het einde van het lidmaatschap van de Makelaarsvereniging Amsterdam hebben voorgedaan. Mede gelet op de systematiek van de statuten van de Makelaarsvereniging Amsterdam waarin, gelijk de statuten van de NVM, een onderscheid wordt gemaakt tussen de figuur van de makelaardij-onderneming als lid en van de makelaar-aangeslotene die aan die makelaardij-onderneming is verbonden, gaat de Raad ervan uit dat beklaagde 1 tot het einde van het lidmaatschap van zijn makelaardij-onderneming van de Makelaarsvereniging Amsterdam tevens als makelaar bij die vereniging aangesloten is geweest.

Vervolgens concludeert de Raad dat, gelet op de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid van zowel de makelaardij-onderneming als de makelaar-aangeslotene, klaagster in zoverre in haar klacht kan worden ontvangen. Dit staat los van de vraag in hoeverre klaagster al dan niet voldoende belang bij haar klacht of de onderdelen daarvan heeft, dan wel of de klacht of onderdelen daarvan op zich ontvankelijk zijn. De Raad oordeelt hierover bij de behandeling van de klachtonderdelen.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Beklaagden hebben de stelling van klaagster bestreden dat zij in verband met het sluiten van de huurovereenkomst voor de woning in de B-straat sleutelgeld heeft moeten betalen casu quo hebben zij aangevoerd van sleutelgeld geen enkele weet te hebben, laat staan daarbij betrokken te zijn geweest. Alvorens de Raad tot enig oordeel omtrent dit klachtonderdeel kan komen, wordt allereerst ingegaan op de omstandigheid dat het hier een aangelegenheid betreft die zich in 2008 zou hebben voorgedaan.

In dit verband overweegt de Raad dat artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt dat een ieder die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen een tuchtklacht kan indienen. Het Reglement Tuchtrechtspraak kent geen termijn voor de indiening van een klacht. In beginsel houdt de Raad een verjaringstermijn van maximaal vijf jaren aan, te rekenen vanaf het plaatsvinden van de gewraakte handeling. Gelet op de tijd die verstreken is tussen het beweerdelijke handelen van beklaagden in 2008 en het indienen van de klacht in 2020, waarvoor klaagster geen redelijke verklaring heeft verschaft, trekt de Raad de conclusie dat de termijn waarbinnen een klacht moet worden ingediend is overschreden.

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



Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klaagster heeft naar voren gebracht voorafgaande aan de ondertekening van de huurovereenkomst voor de woning aan de W-sstraat van beklaagde 1 een vloeistof te hebben ontvangen om zich beter te gaan voelen. Hierdoor is klaagster, zo heeft zij gesteld, door beklaagde 1 vergiftigd met als gevolg cijfer- en taalkundige dyslexie.

Beklaagde 1 heeft als verweer naar voren gebracht niet betrokken zijn geweest bij het aanbod aan klaagster om de woning aan de W-sstraat te gaan huren. Naar de Raad aanneemt, gelet op de aanvang van de huurovereenkomst op 1 januari 2016, heeft de gewraakte handeling zich voorgedaan medio of eind 2015, hetgeen betekent dat de termijn voor het indienen van een klacht niet is verstreken.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ontvankelijk**.

Wat betreft de inhoudelijke beoordeling merkt de Raad allereerst op dat beklaagde 1 bevestigt dat hij klaagster zogeheten “Bach-druppels” heeft doen toekomen uit medelijden gelet op haar geestelijke problemen en hij haar graag wilde helpen. Uit ambtshalve onderzoek van de Raad is gebleken dat het hier een zogeheten voedingssupplement betreft “*op natuurlijke basis met de originele vijf Bach bloesems en een toevoeging van extra vitamine B5 en B12 dat ondersteunt in stress-situaties*”.

Klaagster bestrijdt dat zij dit voedingssupplement heeft ontvangen. Zij heeft aangevoerd iets anders te hebben ontvangen daar zij de bedoelde “Bach-druppels” zeker zou hebben herkend. Zij heeft tevens aangevoerd hetgeen zij wél heeft ontvangen te hebben weggegooid. Klaagster heeft niet kunnen aantonen dat hetgeen beklaagde 1 haar heeft doen toekomen de gezondheid heeft kunnen aantasten.

Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3:

Ook bij dit klachtonderdeel geldt dat, gelet op de aanvang van de huurovereenkomst op 1 januari 2016, de gewraakte handeling zich heeft voorgedaan medio of eind 2015, hetgeen betekent dat de termijn voor het indienen van een klacht niet is verstreken.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ontvankelijk**.

Wat betreft de inhoudelijke beoordeling wijst de Raad erop dat, waar klaagster stelt dat beklaagde 1 op het huurcontract voor de woning aan de W-sstraat de IBAN van klaagster heeft doorgehaald en in de plaats daarvoor zijn IBAN heeft ingevuld, beklaagde 1 bestrijdt bij de totstandkoming van dat huurcontract betrokken te zijn geweest. Partijen verschillen



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

derhalve van mening over de feitelijke gang van zaken. De Raad heeft derhalve niet kunnen vaststellen dat in strijd met enige regel van de NVM is gehandeld.

Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klaagster, inhoudende dat beklaagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen, wat betreft klachtonderdeel 1 **niet-ontvankelijk** en klachtonderdelen 2 en 2 **ontvankelijk** en **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, Th.A.W. Heijmeijer en Mr. R. Vos, op 15 januari 2021.

Mr J.P. van Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

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).