

Ontvankelijkheid.

Beklaagde heeft in opdracht van klaagster in 1992 en in 1996 een taxatie voor klaagster verricht. M.b.t. deze beide taxaties heeft klaagster in resp. 1997 en 2004 een procedure voor de Raad van Toezicht gevoerd. De klacht werd in 2004 door de Raad niet-ontvankelijk geacht i.v.m. de reeds verstreken termijn. Deze beslissing van de Raad werd in 2005 door de Centrale Raad van Toezicht bevestigd. De onderhavige procedure betreft opnieuw de taxaties uit 1992 en 1996. Nu de panden in 2012 zijn geveild i.v.m. beslagen van de gemeente meent klaagster dat er sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan de klacht thans wel ontvankelijk zou zijn. De Raad is van mening dat genoemde veiling niet een al dan niet zelfstandige aangelegenheid betreft waardoor een in een zeer laat stadium ingediende, thans ten tweede male herhaalde klacht desondanks alsnog ontvankelijk kan worden geacht.

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van mevrouw O. te A., hierna te noemen klaagster, gericht tegen de heer H., makelaar te A., hierna te noemen beklaagde. Deze klacht is bij de Raad ontvangen op 22 mei 2012. Beklaagde heeft hierop gerepliceerd bij brief van 7 augustus 2012.

Naar aanleiding van de klacht heeft de secretaris van de Raad bij brief van 3 juli 2012 klaagster namens de voorzitter van de Raad in overweging gegeven de klacht in te trekken ingevolge het bepaalde in artikel 18 van het Reglement Tuchtrechtspraak. Tevens is daarbij aan klaagster kenbaar gemaakt dat in het geval klaagster niet tot intrekking zou overgaan, de klacht uitsluitend kon worden behandeld indien klaagster het bedrag van € 300,= zou hebben voldaan, hierna te noemen de borg. Klaagster heeft haar klacht gehandhaafd en heeft de borg betaald.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 6 februari 2013 is klaagster in persoon verschenen. Beklaagde is eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

[adres 1]

Beklaagde heeft in opdracht van klaagster het woonhuis gelegen aan [adres 1] op 10 januari 1992 getaxeerd. De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik werd door beklaagde gewaardeerd op fl 164.000. In het rapport is een indicatie van de onderhoudstoestand gegeven die is gebaseerd op een visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het woonhuis. Daarbij is gemeld dat geen indicatie is gegeven van de bouwkundige staat van het object. Beklaagde heeft de algemene onderhoudstoestand als redelijk aangemerkt. Na de aankoop van [adres 1] heeft klaagster aan de gemeente informatie met betrekking tot de fundering opgevraagd waaruit bleek dat deze nog gedurende een periode van circa 25 jaar geen gebreken zou vertonen. In opdracht van klaagster heeft eveneens makelaar mevrouw W. op 26 februari 1999 [adres 1] aan de buitenzijde opgenomen. Daarbij werd de onderhandse verkoopwaarde op fl 590.000 getaxeerd. Bij brief van 19 november 2001 heeft makelaar N. van [naam makelaarskantoor] aan klaagster medegedeeld dat [adres 1] een bedrag van fl 1.475.000 kon opleveren indien dit vrij van huur en gesplitst in appartementen zou kunnen worden verkocht. Op 25 januari 2002 heeft makelaar D. in opdracht van klaagster de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat gewaardeerd op

€ 330.000,= , waarbij met betrekking tot de onderhoudstoestand de bouwkundige constructie globaal als goed werd beoordeeld.

Bij brief van 14 maart 2003 heeft makelaar B. aan klagster medegedeeld dat het naastgelegen woonhuis [adres 2] voor funderingsverbetering in aanmerking kwam. Tevens werd medegedeeld dat niet kon worden uitgesloten dat ook de fundering van [adres 1] zou worden aangetast in welk verband een gezamenlijke aanpak van de fundering werd voorgesteld.

[adres 3]

Met betrekking tot het woonhuis aan [adres 3] heeft klagster beklagde in juli 1996 verzocht tot taxatie over te gaan. In zijn taxatierapport van 16 juli 1996 heeft beklagde kenbaar gemaakt een indicatie van de onderhoudstoestand te geven op basis van een visuele inspectie in relatie tot de ouderdom alsmede dat die indicatie geen betrekking heeft op de bouwkundige staat. Beklagde vermeldde eveneens dat een zetting op de linker bouwmuur kon worden waargenomen in welk verband hij informatie bij de gemeente had opgevraagd. Daarbij werd medegedeeld dat funderingscode II van toepassing was. Op 9 mei 1998 heeft makelaar F in opdracht van de Rabobank het woonhuis aan [adres 3] getaxeerd waarbij een onderhandse verkoopwaarde vrij van huur van fl 135.000 werd bepaald. Daarbij heeft de makelaar uitgesproken dat het woonhuis in een zeer slechte staat verkeerde en een bedrag van fl 111.646 moest worden geïnvesteerd. In opdracht van klagster heeft makelaar W. op 18 maart 1999 de onderhandse verkoopwaarde getaxeerd op fl 730.000 bij een verhuurde staat van de benedenwoning en onverhuurde staat van de bovenwoning na verbouwing. In haar taxatierapport heeft zij herhaald dat de gemeente met betrekking tot dit pand code II hanteerde.

Klacht 1997

Klagster heeft reeds in 1997 een klacht bij de Raad tegen klagster ingediend met betrekking tot zijn taxatie van deze panden. Hierbij heeft klagster aan haar klacht ten grondslag gelegd dat beklagde de panden te hoog heeft getaxeerd als gevolg waarvan klagster schade heeft geleden. Met betrekking tot het pand [adres 1] heeft klagster eveneens toentertijd naar voren gebracht dat beklagde in zijn taxatierapport niet heeft vermeld over de op dat moment bestaande aanschrijving van de gemeente. De Raad heeft de klacht wat betreft het verzuim van de vermelding van de aanschrijving gegrond verklaard, en voor het overige ongegrond. Tegen die uitspraak is geen hoger beroep ingesteld.

Klacht 2004

Klagster heeft vervolgens ook in 2004 tegen beklagde een klacht ingediend. Hierbij heeft klagster aan de klacht ten grondslag gelegd dat beklagde onjuiste taxatierapporten van de panden heeft samengesteld, waarbij beklagde ten onrechte is uitgegaan van de funderingscode II terwijl dit in werkelijkheid III of IV had dienen te zijn. Hierdoor heeft klagster, zo heeft zij als voornaamste klachtonderdeel naar voren gebracht in haar klacht, financiële schade geleden omdat zij gedwongen is geweest hoge kosten te maken in verband met het herstel van de funderingen.

De Raad van Toezicht heeft bij zijn beoordeling van deze klacht overwogen dat slechts onder zeer bijzondere omstandigheden een klacht, die na een dergelijke termijn is ingediend, voor beoordeling in aanmerking kan komen. Omdat van zulke omstandigheden niet was gebleken, heeft de Raad van Toezicht de klacht niet-ontvankelijk verklaard. Dit oordeel is in hoger beroep door de Centrale Raad van Toezicht bevestigd bij zijn uitspraak van 8 december 2005.

Curatele van klagster

Bij beschikking van 21 september 2011 heeft de rechtbank Amsterdam, sector kanton, klaagster onder curatele gesteld met mr. D., advocaat te Amsterdam, als curator. Mr. D. heeft de Raad op 5 februari 2013 bericht in te stemmen met de indiening van de klacht door klaagster, alsmede met haar betaling van het klachtgeld en de borg.

DE KLACHT

Klaagster verwijt beklagde dat deze met betrekking tot de woonhuizen aan [adres 1] en [adres 3] op respectievelijk 10 januari 1992 en 16 juli 1996 onjuiste taxatierapporten heeft samengesteld. Meer in het bijzonder verwijt klaagster beklagde dat hij ten aanzien van beide panden ten onrechte is uitgegaan van funderingscode II terwijl dit in werkelijkheid code III of IV had dienen te zijn. Hierdoor heeft klaagster financiële schade geleden omdat zij gedwongen is geweest hoge kosten te maken in verband met het herstel van de funderingen. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid, zo heeft klaagster aangevoerd, dat de panden op 11 juni 2012 executoriaal zijn geveild vanwege de op de panden gelegde beslagen als gevolg van de bouwkundige staat van de panden.

Op grond hiervan, zo meent klager, heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID

Klaagster heeft de ontvankelijkheid van haar klacht bepleit door te wijzen op het feit dat de hierbedoelde panden op 11 juli 2012 voor executoriale veiling in aanmerking zijn gekomen vanwege de eerder gelegde executoriale beslagen door de gemeente. Daardoor is thans sprake, zo heeft klaagster aangevoerd, van de zeer bijzondere omstandigheden als overwogen in de uitspraak van de Raad van Toezicht in 2004 en in de uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht in 2005. Tevens heeft klaagster naar voren gebracht dat zij niet eerder dan in 2003 op de hoogte kwam van de slechte toestand van de fundering van de panden. Op grond hiervan, zo meent klaagster, is thans sprake van een ontvankelijke klacht die door de Raad inhoudelijk dient te worden beoordeeld.

De Raad overweegt als volgt.

De Raad is van mening dat genoemde veiling niet een al dan niet zelfstandige aangelegenheid betreft waardoor een in een zeer laat stadium ingediende, thans ten tweede male herhaalde klacht desondanks alsnog ontvankelijk kan worden geacht. Hiertoe overweegt de Raad dat deze veiling een gevolg is van dezelfde feiten en omstandigheden als reeds in 2004 waren aan te wijzen. Op grond hiervan concludeert de Raad dat niet van bijzondere omstandigheden kan worden gesproken, laat staan van zeer bijzondere omstandigheden. Evenmin kan de stelling van klaagster dat zij niet eerder dan in 2003 weet had van de gebreken aan de funderingen daarin verandering brengen. Deze stelling is door haar reeds aan haar klacht uit 2004 ten grondslag gelegd en waarover onherroepelijk is geoordeeld door de Centrale Raad van Toezicht.

De Raad komt derhalve tot de conclusie dat de klacht van klaagster **niet-ontvankelijk** is.

Afsluitend wijst de Raad op het bepaalde in artikel 18 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak. Op grond hiervan kan de Raad bepalen dat de borg ten goede komt aan de Vereniging in het geval de klacht ongegrond is. Naar de mening van de Raad komt hem die bevoegdheid eveneens toe in het geval, gelijk in het onderhavige, een klacht niet-ontvankelijk wordt verklaard. De Raad bepaalt in dit geval dat het bedoelde bedrag aan de Vereniging toevalt. Hiertoe overweegt de Raad

dat klaagster, nadat de voorzitter van de Raad haar gemotiveerd in overweging had gegeven de klacht in te trekken, geen nieuwe feiten en/of omstandigheden naar voren heeft gebracht ter onderbouwing van de gestelde zeer bijzondere omstandigheden. Tevens overweegt de Raad in dit verband dat de onderhavige klacht voor de derde maal is ingediend met als feitelijke basis de taxatierapporten als door beklagde opgesteld.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde in haar klacht niet kan worden ontvangen, verklaart de Raad de klacht van klaagster **niet-ontvankelijk**. Tevens bepaalt de Raad dat het ontvangen bedrag ad € 300,= aan de Vereniging toevalt.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., Mr J.P van Harseler, Mw. Mr L. Klein, J.B. Boerman, ing. Mar.J. Heule en Mr. R. Vos, op 6 februari 2013, ondertekend op 20 februari 2013.

Mr J.P. Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. 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 in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein