

22032 RvT Zuid

Zaaknummer: RvTZ 20220096

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

Niet-ontvankelijkheid klacht wegens tijdsverloop. Beweerdelijk oncollegiaal gedrag.

Klager, NVM-makelaar, heeft de opdracht om een bedrijfspand te verkopen. Deze opdracht wordt na 3 jaar ingetrokken en na enige tijd verstrekt aan beklaagden, eveneens NVM-makelaar en lid NVM. De beklaagde makelaar heeft kort nadat aan klager opdracht was verstrekt, diens opdrachtgevers benaderd waarvoor hij kort daarop excuses aanbood die door klager zijn aanvaard. Als klager een en ander na ruim 5 jaar weer aan de orde stelt is klager wegens tijdsverloop niet ontvankelijk.

Beklaagden slagen in hun verkoopopdracht. Klager stelt dat in verband daarmee tussen hem en beklaagden een herenackoord is gesloten over courtageverdeling maar laatstgenoemden ontkennen het bestaan daarvan. Het oordeel daarover is niet aan de tuchtrechter. Van het volgens klager meervoudig oncollegiaal gedrag brengt klager geen bewijs aan.

De Raad van Toezicht Zuid geeft de volgende uitspraak in de klachtzaak van:

De heer ing. **A. B.** RT, NVM-lid,
h.o.d.n. **B Bedrijfsmakelaardij en Taxaties**
kantoorhoudende te V

klager

tegen:

de heer **P. F.** RT MRICS RRV, NVM-makelaar,
verbonden aan makelaarskantoor **F B.V.** , NVM-lid
gevestigd en kantoorhoudende te G:

beklaagden

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Na voorafgaande mailwisseling tussen partijen heeft de heer A.B. (hierna:“B”) bij aan de Klachtencoördinator NVM gezonden e-mails en klachtformulier d.d. 6 juni 2022 een klacht ingediend tegen de heer P. F. (hierna:“F”) die als NVM-makelaar is verbonden aan makelaarskantoor F (hierna: het makelaarskantoor). De makelaar en het makelaarskantoor

worden gezamenlijk beklaagden genoemd.

- 1.2. De Klachtencoördinator NVM heeft het klachtdossier doorgezonden aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 22 juni 2022 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. F heeft op 19 juli 2022 een verweerschrift ingediend, waarna partijen, respectievelijk B op 1 augustus en F op 19 september 2022, nog schriftelijke conclusies van re- en dupliek hebben ingediend.
- 1.4. De Raad heeft de klacht op dinsdag 11 oktober 2022 mondeling behandeld. Beide partijen zijn daarbij in persoon ter zitting verschenen en hebben ieder gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.5. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op basis van de navolgende stukken:
 1. Klachtformulier d.d. 6 juni 2022 met -door secretaris van de Raad- genummerde bijlagen B 1 t/m 6, C en D
 2. Verweerschrift klacht 1 met bijlage en Verweerschrift klacht 2 met bijlagen 1 t/m 7
 3. Replik 1 en Replik 2 met bijlagen
 4. Dupliek 1 en Dupliek 2 met bijlage
 5. Aantekeningen Mondelinge behandeling d.d. 11 oktober 2022.

2. De feiten

- 2.1. F heeft bij e-mail van 17 maart 2017 een tweetal opdrachtgevers waarmee hij een zakelijke relatie had, en voor wie B in maart 2017 als bemiddelend makelaar optrad voor een bepaald perceel/pand, buiten B om over een mogelijke verhuur van dat perceel c.q. pand benaderd.
- 2.2. F heeft voor dat handelen bij e-mail van 20 maart 2017 aan B zijn excuus aangeboden dat B bij e-mail van diezelfde datum heeft aanvaard.
- 2.3. B was in opdracht van de Stichting Innovatie Bibliotheek V gedurende een aantal jaren en tot medio juli 2020 als bemiddelend makelaar betrokken bij de verkoop van de voormalige bibliotheek aan de S-straat 6 te Vlissingen.
- 2.4. Nadat de aan B verleende opdracht tot dienstverlening bij verkoop van genoemd pand door de Stichting Innovatie Bibliotheek werd ingetrokken, verleende genoemde Stichting op 8 maart 2021 aan makelaarskantoor F schriftelijk opdracht tot dienstverlening bij de verkoop van de voormalige bibliotheek aan de S-straat 6 te V.
- 2.5. Het perceel/pand aan de Spuistraat 6 te V is in december 2021 door beklaagden in verkoop gekomen en door hun bemiddeling na inschrijving en gunning in februari 2022 verkocht.

3. De klacht

- 3.1. In het klachtformulier formuleert B concreet de navolgende twee klachten:

a. *“Mijn eerste klacht betreft meerdere malen mijn opdrachtgever benaderen met als doel een opdracht te verkrijgen of een deal te kunnen sluiten, zonder mij daarin te betrekken.”*

b. *“Mijn tweede klacht betreft:*

Meningsverschil met betrekking tot het afhandelen van de verdeling van courtage. De heer F weigert daarvoor het door hem aangegeven bewijs te overleggen. Indien hij dit wel zou doen is de zaak mogelijk al opgelost. Verder: meervoudig oncollegiaal gedrag, onterechte verwijten. Dreiging opdrachtgever erbij te betrekken in een negatieve context m.b.t. mijn kantoor. Onttrekking aan eerder gemaakt herenakkoord t.b.v eigen voordeel.

- 3.2. Bij de mondelinge behandeling heeft B desgevraagd bevestigd dat zijn eerste klacht de e-mailwisseling van maart 2017 betreft en tevens aangegeven dat die klacht primair als een zelfstandige klacht en subsidiair ter ondersteuning van zijn tweede klacht is bedoeld.
- 3.3. Bij de mondelinge behandeling heeft B voorts nog toegelicht dat zijn tweede klacht betrekking heeft op het feit dat F een courtage-afsprake ontkent en voorts betrekking heeft op, kort en zakelijk samengevat, de manier waarop F daarover communiceert en handelt.

4. Het verweer

- 4.1. Ten aanzien van de eerste klacht stelt F in zijn verweerschrift en dupliek onder meer, kort en zakelijk samengevat, dat hij destijds onjuist heeft gehandeld, waarvoor hij excuus aan B heeft aangeboden dat door B is aanvaard. In dat kader voert F in zijn verweer concreet aan: *“...ik vind het dan ook bijzonder dat dit 5 jaar na dato, alsnog naar voren komt..”*.
- 4.2. Ten aanzien van de tweede klacht betwist F in zijn verweerschrift en dupliek uitdrukkelijk dat door hem met B een courtage-afsprake zou zijn gemaakt. Voorts betwist en bestrijdt hij dat er door hem tuchtrechtelijk verwijtbaar is gehandeld.
- 4.3. Bij de mondelinge behandeling van de klacht heeft F dat verweer in wezen gehandhaafd.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht dateert van 6 juni 2022; dus is het op 16 december 2020 vastgesteld en op 1 januari 2021 in werking getreden Reglement Tuchtrechtspraak NVM op de klacht van toepassing.
- 5.2. De Raad constateert dat de klacht betrekking heeft op het handelen van de aan het makelaarskantoor verbonden NVM-makelaar P. F. Zowel F zelf, als het makelaarskantoor zijn voor dat handelen tuchtrechtelijk verantwoordelijk en daarom allebei als beklaagden aangemerkt.
- 5.3. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar en het makelaarskantoor respectievelijk als NVM-makelaar en als NVM-lid staan ingeschreven en dat beide vallen onder de afdeling [...]. Derhalve kan er op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM tegen beide beklaagden een klacht worden ingediend en is de Raad bevoegd om daarvan kennis

te nemen.

- 5.4. Blijkens zijn eerste klacht, de daarbij door B overgelegde stukken en zijn toelichting daarop bij de mondelinge behandeling, heeft de eerste, in 3.1. onder a. geciteerde klacht van B betrekking op een door F op 17 maart 2017 (14.54 uur) aan de destijdsde opdrachtgevers van B, de heer O en mevrouw Van D, gezonden e-mail.
- 5.5. Op die e-mail is blijkens de overgelegde stukken tussen B en F een e-mailwisseling gevolgd, die door B bij e-mail van 20 maart 2017 (12.11 uur) door/met aanvaarding van door F aan B aangeboden excuses is afgerond.
- 5.6. Artikel 14 lid 2, eerste volzin van het toepasselijk Reglement Tuchtrechtspraak NVM bepaalt dat een klacht “...*bij de klachtencoördinator (moet) zijn ingediend binnen 5 jaar na constatering van de verweten gedraging*...”. Dus had een eventuele klacht over c.q. naar aanleiding van de e-mail van 17 maart 2017, vóór dan wel uiterlijk op 17, althans 20 maart 2022 kunnen (en moeten) zijn ingediend.
- 5.7. De klacht is echter pas ná 17, althans 20 maart 2022 - namelijk op 6 juni 2022 - ingediend, terwijl uit de overgelegde stukken blijkt dat ook aan de formele klacht voorafgaande correspondentie van B met/aan de Commissie lidmaatschapszaken respectievelijk de Klachtencoördinator NVM dateert van ná 17, althans 20 maart 2022.
- 5.8. De Raad kan op grond daarvan niet(s) anders concluderen dan dat de klacht te laat is ingediend; B is daarom in zijn eerste, in 3.1. onder a. geciteerde klacht niet ontvankelijk.
- 5.9. De tweede, in 3.1. onder b. geciteerde klacht betreft, zoals in het klachtformulier concreet wordt gesteld, een “*Meningsverschil met betrekking tot het afhandelen van de verdeling van courtage.*”
Volgens B sloot hij immers, toen de hem verleende opdracht tot dienstverlening bij verkoop van de voormalige bibliotheek aan de S-straat 6 te V werd ingetrokken en opdracht aan F werd verleend, telefonisch met F een “Herenakkoord” over compensatie van gemiste courtage. Daartegenover erkent F weliswaar dat er telefonisch contact is geweest, maar betwist en ontkent hij uitdrukkelijk dat er enig “Herenakkoord” door hem met B werd afgesproken.
- 5.10. De vraag die aan dat onderdeel van de tweede klacht ten grondslag ligt is dus of door partijen nu wel of niet een “Herenakkoord”, oftewel een overeenkomst werd gesloten. Die vraag is echter zuiver civielrechtelijk van aard en daarover is de Raad als Tucht rechter niet bevoegd te oordelen; die bevoegdheid heeft op grond van de wet immers uitsluitend de gewone - civiele - rechter.
Derhalve en gelet ook op art. 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de tweede, in 3.1. onder b. geciteerde klacht in zoverre niet-ontvankelijk .
- 5.11. De Raad is als Tucht rechter echter wel bevoegd om te beoordelen of er al dan niet sprake is geweest van, zoals B stelt, “...*meervoudig oncollegiaal gedrag*”. Dat onderdeel van de tweede, in 3.1. onder b. geciteerde klacht is dan ook ontvankelijk.

5.12. Dat ontvankelijk onderdeel van de tweede klacht treft naar het oordeel van de Raad echter geen doel. Het feit dat er in maart 2017 tussen B en F een kwestie speelde - die in juni van dit jaar alsnog leidde tot de eerste klacht en subsidiair geldt ter ondersteuning van de tweede klacht - en het feit dat er recent weer een kwestie tussen hen speelde, impliceert naar het oordeel van de Raad op zichzelf nog niet dat er dús sprake was/is van “..meervoudig oncollegiaal gedrag..”. B stelt immers wel dat er een “herenakkoord” werd gesloten, maar heeft die stelling verder niet met objectief verifieerbare feiten en/of (bewijs)stukken aannemelijk gemaakt, laat staan bewezen. Er staat dan ook niet vast dat het door B bedoeld “Herenakkoord” werd gesloten. Dus kan er naar het oordeel van de Raad niet met recht gesteld, nóch geconcludeerd worden, dat F door B ‘s stelling dat een “Herenakkoord” werd gesloten te betwisten en, zoals B stelt, “..weigert daarvoor het door hem aangegeven bewijs te overleggen” tuchtrechtelijk verwijtbaar zou handelen. Dit klemmt temeer, nu de Raad uit de toelichting van partijen begrijpt dat het bewijs waar B in zijn tweede klacht op doelt een (of meer) Whats-app bericht(en) zou betreffen, maar partijen bij de mondelinge behandeling desgevraagd eensluidend hebben verklaard dat er niet meer/andere Whats-app bericht(en) dan het overgelegde Whats-app bericht van 26 augustus 2020 (Bijlage 6 bij verweer) zijn. In dat kader valt F dus ook niet tuchtrechtelijk te verwijten dat hij ter weerlegging van het standpunt van B over het “Herenakkoord” zijn opdrachtgever benadert. Evenzo valt F, zolang niet vaststaat dat het door B bedoelde “Herenakkoord” werd gesloten, “Onttrekking” aan dat akkoord tuchtrechtelijk te verwijten.

Tenslotte heeft B ook niet op basis van objectieve feiten aannemelijk gemaakt, laat staan bewezen dat er inderdaad sprake was/is van “..meervoudig oncollegiaal gedrag..” van F, terwijl de Raad daarvan uit de overgelegde stukken en/of anderszins ook niet is gebleken.

5.13. Onverminderd het vorenstaande, merkt de Raad nog op dat F bij sms van 28 juni 2022 (Bijlage bij de eerste klacht) aan B heeft voorgesteld om een gesprek over de klacht te hebben. Hoewel dat voorstel wellicht wat laat kwam, siert dat F. Dat B het voorstel aanstonds afwees, was gelet op de kennelijk vertroebelde verhouding tussen partijen niet geheel onbegrijpelijk, maar siert hem niet.

5.14. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de hierna geformuleerde beslissing op de klacht.

6. Beslissing

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

6.1. Verklaart de eerste klacht **niet ontvankelijk**

6.2. Verklaart de tweede klacht deels **niet-ontvankelijk** en voorzover ontvankelijk **ongegrond**.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter van de Raad, T.W. Zijlstra, plaatsvervangend makelaarslid van de Raad, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris van de Raad, en getekend op dinsdag 25 oktober 2022.

mr. F.F. Stiekema

mr. P.L.J.M. van Dun

vice-voorzitter

secretaris

Een door de secretaris gewaarmerkt eensluidend afschrift van deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **26 oktober 2022**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklagde tegen deze uitspraak Hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email (financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend.