



## 21-2 RvT West

### **Ontvankelijkheid. Klaagster niet-ontvankelijk.**

*Klaagster heeft beklaagd sub 2 ingeschakeld voor de verkoop van haar horecaonderneming. Haar klacht richt zich tegen de uitvoering van die opdracht. Beklaagde sub 2 en de daar werkzame beklaagde sub 3 zijn echter geen NVM-lid. Beklaagde sub 1 en de daar werkzame beklaagde sub 4 zijn wel NVM-lid, maar niet betrokken bij de verkoop van de onderneming van klaagster. De Raad verklaart de ingediende klacht niet-ontvankelijk.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**Mevrouw [naam klaagster],**  
wonende te [woonplaats],  
klaagster,

contra:

1. **[beklaagde sub 1]**
2. **[beklaagde sub 2]**
3. **[beklaagde sub 3]**
4. **[beklaagde sub 4]**

kantoorhoudende te Amersfoort,  
beklaagden,

---

1. De klacht is door de Raad ontvangen op 17 maart 2020. Het verweer is vervat in een op 9 april 2020 namens beklaagde sub 4 ingediend verweerschrift.



2. In verband met de Corona-crisis en de daaruit voortvloeiende beperkingen kon de zitting geen doorgang vinden. Aan klaagster is door de Raad de gelegenheid gegeven om schriftelijk te reageren op het verweerschrift van beklaagde, waarna beklaagde op die reactie schriftelijk mocht reageren. Klaagster en beklaagde hebben op 10 november 2020 respectievelijk 1 december 2020 van die gelegenheid gebruik gemaakt. Daarna heeft de Raad de behandeling gesloten.
3. Mede gelet op het verhandelde komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door:
  - a) zonder toestemming van klaagster vertrouwelijke informatie met derden te delen;
  - b) ongunstige en risicovolle bepalingen op te nemen in de concept-koopovereenkomst en deze zonder overleg met klaagster met de potentiële koper te delen;
  - c) zich schuldig te maken aan een belangenconflict althans de schijn daarvan door zowel voor klaagster als haar franchisegever op te treden;
  - d) er niet voor te waken dat volgens de regels van de NVM werd gehandeld.
4. Het verweer van beklaagde sub 4 houdt, kort samengevat, in dat de bemiddelingsopdracht voor de verkoop van de onderneming van klaagster door klaagster is verstrekt aan [beklaagde sub 2]/ [beklaagde sub 2] is geen lid van de NVM en valt dan ook niet onder NVM-tuchtrecht. Van een opdrachtverlening aan [beklaagde sub 1] is geen sprake geweest. Beklaagde sub 4 betwist jegens klaagster tekort te zijn geschoten.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) klaagster heeft in mei 2017 aan [beklaagde sub 2] de opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van de aan klaagster toebehorende onderneming [naam onderneming];
  - b) zijdens [beklaagde sub 2] was de heer [beklaagde sub 3] belast met de uitvoering van de bemiddelingsopdracht;
  - c) het restaurant van klaagster is uiteindelijk in mei 2019 verkocht.



6. De Raad ziet zich voor de vraag gesteld of klaagster in haar tegen beklaagden gerichte klachten kan worden ontvangen. Dienaangaande overweegt de Raad het navolgende.
7. Beklaagde [beklaagde sub 2] is geen lid van de NVM en daarom niet aan NVM-tuchtrecht onderworpen. Beklaagde [beklaagde sub 3] is geen NVM-makelaar en daarom evenmin aan NVM-tuchtrecht onderworpen.
8. Beklaagde [beklaagde sub 1] is weliswaar lid van de NVM, en daarom aan NVM-tuchtrecht onderworpen, maar de bemiddelingsopdracht is door klaagster niet aan [beklaagde sub 1], maar aan [beklaagde sub 2] verstrekt. De Raad ziet in de zijdens klaagster overgelegde stukken geen aanwijzingen voor de stelling dat klaagster [beklaagde sub 1] als NVM-lid (mede) verantwoordelijk mocht houden voor de uitvoering van de door haar aan [beklaagde sub 2] verstrekte bemiddelingsopdracht. Noch de bemiddelingsopdracht, noch de in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsopdracht verzonden mails maken op enigerlei wijze melding van een NVM-lidmaatschap. De door klaagster aan [beklaagde sub 2] verstrekte opdracht heeft bovendien geen betrekking op bemiddeling bij de verkoop (of verhuur) van een onroerende zaak, maar op bemiddeling bij de verkoop van een onderneming.
9. Nu de bemiddelingsopdracht niet (mede) door of onder verantwoordelijkheid van [beklaagde sub 1] is uitgevoerd acht de Raad ook beklaagde [beklaagde sub 4] als de aan [beklaagde sub 1] verbonden NVM-Makelaar niet tuchtrechtelijk verantwoordelijk.
10. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar tegen beklaagden gerichte klachten. Aan een inhoudelijk oordeel over de klachten komt de Raad dan ook niet toe.
11. In het niet aan klaagster toe te rekenen lange tijdsverloop tussen de indiening van de klacht en de uitspraak door de Raad vindt de Raad aanleiding om te bepalen dat het door klaagster te betalen klachtgeld aan haar wordt gerestitueerd.



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**  
Raad van Toezicht West

**Uitspraak doende**: verklaart klagster niet-ontvankelijk in haar tegen beklaagden gerichte klachten.

Verstaat dat aan klagster het door haar betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 15 januari 2021

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
mr. J.A. Huijgen, secretaris.