

17-152 RvT West

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Misbruik van tuchtrecht leidt tot niet-ontvankelijkheid. Geen onjuiste gedragingen van makelaar.

Klager is adviseur van een dame wier woning bij geklaagde in de verkoop is. Tussen klager en beklagde ontstaan diverse onenigheden die ertoe leiden dat de makelaar geen contact meer met klager wil onderhouden. Klager is van mening dat de makelaar zich meermalen tegenover derden indiscreet over hem heeft uitgelaten. Zo heeft hij tegen derden gezegd dat klager een klacht tegen hem zou indienen.

De raad van toezicht is van oordeel van klager misbruik maakt van het tuchtrecht. Klager moet weten dat hij zijn klachten baseert op feiten en omstandigheden waarvan hij moet beseffen dat die nimmer tot een gegrondheid kunnen leiden. Klager is daarom niet-ontvankelijk.

Ten overvloede overweegt het collega dat, ware klager wel ontvankelijk geweest, de klacht ongegrond zou zijn bevonden. Waar klager diverse malen bedreigd had om een klacht in te dienen, stond het de makelaar vrij om dit anderen mede te delen. Ook stond het de makelaar vrij om niet langer met klager samen te werken.

UITSpraak INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer **F.J.M. VAN B.**, wonende te L, hierna te noemen:

"klager"

tegen:

de heer **J. W.**, NVM makelaar o.g. te L, hierna te noemen:

"beklaagde"

1. **Verloop van de procedure**

1.1 Klager heeft, per e-mail van 12 juni 2017 en aanvullende stukken van 7 en 14 september 2017, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.

1.2 Bij brief van 12 juli 2017 en met aanvullende stukken van 4 september 2017 heeft beklagde, via zijn gemachtigde mr. R.P. de Vries, verweer gevoerd tegen de klacht.

-
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht van 15 september 2017 zijn verschenen:
- klager in persoon;
 - beklagde in persoon, vergezeld door zijn kantoorgenoot de heer H. en gemachtigde mr. R.P. de Vries.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht, waarna de Raad van Toezicht de behandeling van de zaak heeft gesloten en een uitspraak heeft bepaald.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Beklaagde heeft in 2014 mevrouw C.. de L. (hierna: "De L") als verkopend makelaar begeleid bij de verkoop van haar woning aan de H nr 19A te Laren. In die periode trad klager op als adviseur van De L en had hij uit dien hoofde veel contact met beklagde. De relatie tussen klager en beklagde verliep moeizaam door aaneensluitende meningsverschillen en verwijten van klager in de richting van beklagde over de begeleiding van De L bij de verkoop van de woning. In een mail van 18 oktober 2014 heeft (een kantoorgenoot van) beklagde aan klager medegedeeld dat beklagde zich in de toekomst niet, direct of indirect, jegens derden zal uitlaten over onder andere klager.
- 2.3 In het begin van 2017 is beklagde benaderd door De L met het verzoek te adviseren over een fiscaal vraagstuk met betrekking tot de (voormalige) woning van De L. Beklaagde heeft vervolgens (via een derde) te kennen gegeven De L graag van dienst te zijn, maar geen samenwerking meer te willen met klager (als adviseur van De L). Aan deze wens van beklagde lag mede ten grondslag de onplezierige samenwerking tussen klager en beklagde in het verleden.
- 2.4 Klager heeft zich begin 2017 terugtrokken als adviseur van De L nadat hem ter ore was gekomen dat beklagde geen samenwerking meer met hem wenste.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

-
- 3.2 Ter zitting wordt door klager herhaald en bevestigd dat de door hem ingediende klacht geen betrekking heeft op de (inhoudelijke) werkzaamheden die beklaagde in 2014 voor De L bij de verkoop van haar woning heeft verricht, noch op andere (inhoudelijke) werkzaamheden die beklaagde heeft verricht.
- 3.3 Klager stelt zich op het standpunt dat beklaagde zich meerdere malen indiscreet over klager jegens derden heeft uitgelaten en dat beklaagde zich daardoor schuldig heeft gemaakt aan het verspreiden van onwaarheden over het (strafrechtelijk) verleden van klager. Klager stelt dat beklaagde hiermee artikel 1 van de NVM Erecode heeft overtreden en in strijd heeft gehandeld met de bevestiging door beklaagde in de mail van 18 oktober 2014 aan klager.
- 3.4 Hiertoe voert klager onder meer aan dat beklaagde van De L zou hebben geëist dat zij klager zou ontslaan als haar adviseur, omdat beklaagde niet meer zou willen samenwerken met klager.
- 3.5 Tevens voert klager aan dat beklaagde aan derden zou hebben verteld over het voornemen van klager om een klacht jegens beklaagde in te dienen. Ook verwijt klager beklaagde dat beklaagde hem bij een toevallige ontmoeting in de buurt van het kantoor van beklaagde heeft genegeerd.
- 3.6 Door aldus te handelen, heeft beklaagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde stelt dat de klacht van klager in een groter geheel dient te worden geplaatst. Beklaagde stelt dat klager een geschil heeft met De L - zij zou de relatie met hem hebben beëindigd - en dat klager De L en haar omgeving sindsdien lastigvalt en dat daar inmiddels een aantal juridische procedures over zijn gevoerd en worden gevoerd. Er lijkt sprake van pestgedrag: zo heeft klager een procedure gestart tegen de bejaarde moeder van De L voor de invordering van een futiel bedrag en is er door hem een tuchtrechtelijk klacht ingediend tegen de advocaat van De L. Nu is kennelijk de makelaar van De L aan de beurt. Beklaagde verricht overigens al jaren naar tevredenheid werkzaamheden voor De L en verricht die nog steeds. De L heeft dat ook in een verklaring van 30 augustus 2017 bevestigd.
- 4.3 Beklaagde stelt dat er geen sprake is van indiscreet handelen van zijn zijde. Beklaagde heeft het recht niet met bepaalde personen (in dit geval klager) samen te werken.

Beklaagde heeft geen goede ervaringen met klager gehad bij de verkoop van de woning van De L. Tevens heeft beklagde via diverse media kennis genomen van de reputatie van klager. Beklaagde wil daar afstand van houden. Beklaagde heeft niet meer gedaan dan aan een wederzijdse kennis mede te delen dat hij bij voorkeur niet meer met klager wil samenwerken in het kader van het fiscale vraagstuk waar De L mee is geconfronteerd. Dat is niet laakbaar.

- 4.4 Verder stelt beklagde dat het hem vrijstaat een wederzijdse kennis van hem en De L te informeren over het feit dat hij bekend was met het voornemen van klager om een klacht jegens hem in te dienen. Klager had beklagde daar immers diverse keren mee bedreigd en dat ook aan De L medegedeeld. Ook dit levert geen indiscreet handelen door beklagde op. Beklaagde heeft dan ook dat niet gehandeld in strijd met artikel 1 van de NVM Erecode en de toezegging uit de mail van 18 oktober 2014. Dat beklagde klager heeft genegeerd bij een ontmoeting voor het kantoor van beklagde, kan zo zijn, maar dat stond hem vrij.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht is van oordeel dat klager door het indienen van een klacht bij de Raad van Toezicht misbruik heeft gemaakt van het tuchtrecht van de NVM. De Raad van Toezicht komt tot dit oordeel omdat klager zijn klacht baseert op feiten en omstandigheden waarvan hij weet of behoort te weten dat die feiten en omstandigheden op geen enkele wijze kunnen leiden tot gegrondheid van de ingediende klacht. De Raad van Toezicht acht aannemelijk, gezien de voorgeschiedenis, dat de klacht voornamelijk is ingediend om De L te treffen, kennelijk vanwege de verstoorde relatie met beklagde, met het doel het conflict met De L verder te doen escaleren. Daar is het tuchtrecht van de NVM niet voor bedoeld. Vorenstaande leidt tot het oordeel dat klager in zijn klacht niet-ontvankelijk zal worden verklaard.
- 5.3 Voor zover geen sprake zou zijn geweest van misbruik van het tuchtrecht van de NVM, merkt de Raad van Toezicht ten overvloede op dat er gelet op de uit de feiten en omstandigheden naar voren gekomen gedragingen van beklagde geen enkele feitelijke grondslag is om te kunnen spreken van klachtwaardig handelen door beklagde. Het handelen van beklagde is niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.
- 5.4 Het staat klager immers vrij om aan een wederzijdse kennis van hem en De L kenbaar te maken met wie hij niet wenst samen te werken zolang die mededeling de grenzen van de betamelijkheid niet overschrijdt. Van dat laatste is niets aangetoond door klager. Datzelfde geldt voor het op de hoogte stellen van die wederzijdse kennis van het

voornemen van klager om een klacht jegens beklagde in te dienen. Klager heeft daar immers zelf regelmatig mee gedreigd en ook De L daarover geïnformeerd. Hetzelfde geldt voor het negeren van klager door beklagde bij de ontmoeting voor het kantoor van beklagde. Dat kan beklagde, zeker gelet op de eerdere aanvaringen, niet worden verweten. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht valt niet in te zien op welke gronden deze gedragingen als indiscreet zouden moeten worden aangemerkt laat staan een schending van artikel 1 van de NVM Erecode opleveren. Indien klager al ontvankelijk zou zijn in zijn klacht, zou de Raad van Toezicht de klacht van klager ongegrond verklaren.

5.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart klager in zijn klacht:

- NIET-ONTVANKELIJK -

Aldus gewezen te Utrecht op __ oktober tweeduizendzeventien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J. Sträter, makelaar-lid en mr R. Imhof, plv.-secretaris.

Mr. E.A. Messer
vice-voorzitter

Mr. R. Imhof
plv.-secretaris