



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22-24 RvT Amsterdam

Klacht tegen collega-lid. Onjuiste informatie.

In deze zaak wordt een klacht ingediend tegen beklaagde in zijn rol van voorzitter van Makelaarsvereniging Amsterdam. Vanuit deze vereniging is een brandbrief ondertekend waarin klager genoemd wordt. Klager vindt dat hij in deze brief ten onrechte in een kwaad daglicht wordt gezet. Om die reden dient hij deze klacht in jegens beklaagde. Beklaagde dient op zijn beurt een klacht in jegens klager. Klager zou de zaak geëscaleerd hebben door een geluidsopname te maken van een ledenvergadering en deze met derden te delen. Ook zou klager bewust de media hebben gezocht. De Raad oordeelt de klacht tegen beklaagde in zijn rol als voorzitter van de MVA gegrond. De klacht van beklaagde tegen klager wordt echter ook gegrond verklaard. Beide partijen krijgen als straf een berisping.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 10/21

RvT 20/21

De loop van de procedure(s)

De Raad heeft op 12 mei 2021 van de klachtencoördinator van de NVM de klacht d.d. 21 april 2021 met zes bijlagen ontvangen van de besloten vennootschap [Z.], lid van de Vereniging, hierna ook te noemen klaagster, die namens haar door mr. drs. W.F. Jekel, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, was ingediend. Eén van die bijlagen betrof het klachtformulier d.d. 11 mei 2021 waarin de klacht eveneens is verwoord. Op 4 juni 2021 heeft de Stichting Tuchtrechtspraak aan de Raad bericht dat klaagster het klachtgeld had betaald. Hierna heeft de Raad de klacht in behandeling genomen.

In het klachtformulier stond vermeld dat de klacht was gericht tegen de heer [W.], makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, hierna ook te noemen beklaagde en werkzaam bij de makelaardij-onderneming [X.]. Op de klacht is namens beklaagde (1) door zijn gemachtigde, te weten mr. T.C. Boer, verbonden aan het advocatenkantoor Labré Advocaten te Amsterdam, een verweerschrift d.d. 26 juli 2021 ingediend waaraan zeven bijlagen waren gehecht.

In dat verweerschrift heeft beklaagde 1 een klacht ingediend tegen de heer [K.], makelaar-aangeslotene, hierna ook te noemen beklaagde (2), en verbonden aan klaagster, alsmede tegen klaagster. In het klachtformulier d.d. 19 augustus 2021 waarin de klacht eveneens is verwoord, wordt bevestigd dat de klacht tegen zowel de heer [K.] als de makelaardij-onderneming waaraan hij is verbonden is gericht. Op 7 september 2021 heeft de Stichting Tuchtrechtspraak aan de Raad bericht dat ook het klachtgeld in deze tweede klachtzaak was betaald. Hierna heeft de Raad de klacht ook deze klacht in behandeling genomen



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Op 17 september 2021 is gerepliceerd in de eerste klachtzaak en geantwoord op de klacht in de tweede klachtzaak. Hierbij waren twee bijlagen gevoegd.

Vervolgens is op 15 oktober 2021 gedupliceerd in de eerste zaak en gerepliceerd in de tweede. Hierbij was één bijlage gevoegd.

Op 9 november 2021 heeft de Raad een dupliek in de tweede zaak ontvangen.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van beide klachten gereed.

De mondelinge behandeling van beide klachten heeft door de Raad heeft plaatsgevonden op 17 februari 2022. Verschenen is de heer [K.], vergezeld door zijn gemachtigde. Ook is verschenen de heer [W.] met zijn gemachtigde.

DE FEITEN

Beklaagde [W.] is voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam. Op 11 februari 2021 ontving hij in die hoedanigheid, evenals alle andere afdelingsvoorzitters van de NVM, een e-mail van de voorzitter van de NVM-afdeling Noord-Holland Noord met als bijlage een concept van een “brandbrief” aan de directie van Funda en aan de verschillende geledingen en afdelingen van de NVM. In de e-mail vroeg de voorzitter van de NVM-afdeling Noord-Holland Noord aan de andere afdelingsvoorzitters of hun afdeling bereid was om de brandbrief te steunen. [W.] heeft vervolgens de andere leden van het bestuur van de MVA gevraagd in hoeverre zij het ermee eens waren om zich hierbij aan te sluiten, en die hiermee akkoord zijn gegaan. De NVM-afdeling Noord Holland Noord heeft de brandbrief vervolgens op 15 februari 2021 verstuurd.

De brandbrief opent ermee om aandacht te vragen “voor de wildgroei op huizensite Funda” en gaat verder als volgt:

“Sinds enige tijd is het mogelijk om als niet-branche aangesloten makelaar aanbod te plaatsen op funda. Dit resulteert in een wir-war van (veelal louche) aanbieders die, zonder mogelijkheid van tuchtrect, woningen aanbieden op funda. Enerzijds gaat het om makelaarskantoren die weg zijn gegaan of zijn gestuurd bij hun brancheorganisatie, zoals: (volgt eerste opsomming van bedrijven)

Anderzijds om internetinitiatieven die landelijk werken en veelal niks met de makelaardij van doen hebben, zoals: (volgt tweede opsomming van bedrijven)

Alle bovenstaande initiatieven (let op, slechts een kleine greep uit het totaal), bieden hun woningen aan via funda, zijn nergens bij aangesloten en hebben zich nergens aan te



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

houden (Erecode, bedrijfsaansprakelijkheid, opleiding, PE). Daarnaast laten ze zich openlijk negatief uit over makelaars in het algemeen. Dit leidt tot grote problemen.”

In de tweede opsomming van bedrijven is ook de naam van [Z.] genoemd, voorzien van een asterisk. Onderaan de desbetreffende pagina staat in een voetnoot met die asterisk:

“NVM-er [Z.] adverteert met de zin “Funda plaatsing zonder makelaar”. Men is dus NVM lid en verkoopt zichzelf als niet-makelaar.”

De brief eindigt met het verzoek om toegang tot Funda per direct te beperken tot branche-aangesloten kantoren, en sluit af met de mededeling dat dit een interne aangelegenheid zou betreffen en dat delen met de pers niet op prijs wordt gesteld.

Op 18 maart 2021 heeft de MVA per e-mail haar leden over de verzonden brandbrief geïnformeerd met een link naar die brief.

Op 19 maart 2021 heeft [K.] in een e-mail aan [W.] bezwaar tegen de brief gemaakt onder het verzoek tot rectificatie over te gaan en dat aan de geadresseerden van de brief te laten weten.

Bij e-mail van 30 maart 2021 heeft [W.] mede namens het bestuur van de MVA toegelicht waarom de MVA de brandbrief heeft gesteund en dat het openstaat voor een gesprek.

Op 21 april 2021 heeft [Z.] een tuchtklacht ingediend tegen de voorzitters van de NVM-afdelingen die onderaan de brandbrief staan vermeld, welke klacht bij wijze van “proefproces” is beperkt tot [W.].

Op 11 mei 2021 heeft online een algemene ledenvergadering van de MVA plaatsgevonden waarop 92% van de aanwezige leden vond dat de “doe het zelf makelaar” niet past binnen de gestelde kwaliteitsnormen van de NVM.

Op 19 mei 2021 heeft [Z.] een persbericht doen uitgaan met de titel:

“[Z.] onthutst over dreigende uitsluiting door MVA en NVM”

Vervolgens hebben nieuwswebsite Business Insider en het Algemeen Dagblad (AD) artikelen over de kwestie gepubliceerd. Uit het laatste artikel blijkt dat de beschikking over de brandbrief was verkregen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Op 26 mei 2021 heeft [Z.] een brief aan het bestuur van de NVM geschreven over de handelwijze van het bestuur van de MVA en zijn voorzitter ten aanzien van “doe-het-zelf-makelaars”.

Op de ledenvergadering d.d. 2 juni 2021 van de vakgroep Wonen van de NVM is de notitie van het bestuur van de MVA besproken met de titel:

“Waarom geen doe-het-zelf makelaars binnen de NVM?”

Op de website van [Z.] staat of heeft gestaan:

*“Huis op Funda zonder makelaar
Je wilt je huis verkopen. Maar hoe pak je dat aan? Wat is een reële vraagprijs? Aan welke regels moet je houden? Hoe krijg je je huis op Funda? Kan dat zonder makelaar?
(...)
Voor particulieren is het helaas niet mogelijk om hun huis zonder makelaar op Funda te plaatsen.”*

KLAGERS EN BEKLAAGDEN

In het klachtformulier in de zaak RvT 10/21 heeft de makelaardij-onderneming [Z.] met de heer [K.] als haar vertegenwoordiger, een klacht ingediend tegen de heer [W.] *“in zijn hoedanigheid als afdelingsvoorzitter van de Makelaars Vereniging Amsterdam”*. In die klachtzaak is bij repliek naar voren gebracht dat door de heer [K.] op het antwoord van beklaagde [W.] word gereageerd, evenals dat bij dupliek namens de heer [K.] geschiedt in de tweede klachtprocedure onder nummer RvT 20/21 die onder meer tegen de laatste is ingediend. Laatstbedoelde klacht van beklaagde [W.] is gericht tegen zowel de heer [K.] als de makelaardij-onderneming waaraan hij is verbonden, zo blijkt uit het klachtformulier waarmee die zaak is ingeleid.

Mede op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 5 van het Reglement Tuchtrechtspraak beschouwt de Raad in de (eerste) klachtzaak onder nummer RvT 10/21 de makelaardij-onderneming [Z.] als klaagster en de heer [W.] als beklaagde, en in de tweede klachtzaak RvT 20/21 de laatste als klager en de makelaardij-onderneming [Z.] en de heer [K.] beiden als beklaagde. Hierbij tekent de Raad ten overvloede aan dat zowel de heer [W.] als de heer [K.] makelaar-aangeslotene bij de Vereniging zijn en uit dien hoofde tuchtrechtelijk aansprakelijk.

DE KLACHTEN

Klaagster [Z.] heeft tegen beklaagde [W.] de volgende klacht ingediend:



Beklaagde heeft met de brief van 15 februari 2021 zich negatief uitgelaten over het bedrijf klaagster en daarvan de eer en goede naam aangetast.

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

Klager [W.] heeft tegen beklaagden [Z.] en de heer [K.] de volgende klachten ingediend:

1. Beklaagden hebben escalerend gehandeld door de uitnodiging van klager om in gesprek te gaan naast zich neer te leggen en ervoor gekozen een vertrouwelijke brandbrief te delen met de media ondanks het nadrukkelijke verzoek in die brief om dat niet te doen.
2. Met de vetgedrukte titel “Huis op Funda zonder makelaar” op haar website wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat het voor een particulier mogelijk is om je huis zonder makelaar op Funda te plaatsen.

Op grond hiervan meent klager dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagden in beide klachtprocedures hebben verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klachten zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING VAN DE KLACHTEN

De klacht van klaagster [Z.] tegen beklaagde [W.] en de ontvankelijkheid van die klacht

Het standpunt van klaagster:

Ter onderbouwing van haar klacht heeft klaagster aangevoerd dat zij als makelaar een formule hanteert waarbij zij alle werkzaamheden verricht die een traditionele makelaar ook doet, met uitzondering van het opstellen van de advertentie en het begeleiden van de aspirant kopers bij de bezichtigingen. Zij is in 2010 van start gegaan nadat de NVM en MVA hiervoor toestemming hadden gegeven. Haar formule is door de Raad van Toezicht Amsterdam in zijn beslissing van 11 december 2020 onder nummer RvT 21/20 getoetst en niet in strijd met de regels van de NVM bevonden. Klaagster was bijzonder onaangenaam verrast door de brief en door aan wie die was gericht. Het beeld van klaagster dat daarin wordt geschetst strookt niet met de werkelijkheid en is bijzonder schadelijk voor haar bedrijfsvoering. Zonder enige onderbouwing wordt gesteld dat klaagster hoort bij allerlei niet-branche-aangesloten makelaars die niet alleen niet aan de kwaliteitseisen van de NVM voldoen maar bovendien zich van louche praktijken bedienen. Het staat beklaagde en zijn collega-voorzitters van de andere afdelingen van de NVM vrij om hun zorgen te uiten over het feit dat niet-aangesloten makelaars de mogelijkheid wordt geboden om van Funda gebruik te maken, maar de manier waarop dat in de brandbrief wordt gedaan onttaardt in



het in diskrediet brengen van de onderneming van klaagster zonder zich in haar bedrijfsmodel te verdiepen en zonder hoor en wederhoor toe te passen.

Tegen het verweer van beklaagde dat de klacht niet-ontvankelijk is, heeft klaagster ingebracht dat beklaagde als NVM-lid en als voorzitter van de NVM zich heeft geschaard achter een brief waarin het bedrijf van klaagster ten onrechte in een kwaad daglicht wordt gesteld. Het door beklaagde gemaakte onderscheid is in de praktijk niet te maken en om die reden dient klaagster in haar klacht ontvankelijk te worden verklaard

Het standpunt van beklaagde:

Voor zover de klacht ontvankelijk wordt geacht, heeft beklaagde in de eerste plaats uiteengezet dat de brandbrief moet worden gezien in het licht van het feit dat binnen de MVA en ook de NVM al geruime tijd twee interne discussies gaande zijn. Die bestaan enerzijds uit het lidmaatschap van zogeheten doe-het-zelf-makelaars in verband met de gestelde kwaliteitsnormen van de NVM, en anderzijds uit de vraag welke partijen toegang mogen krijgen tot Funda in verband met het waarborgen van de kwaliteit van dat platform. Beklaagde heeft de brandbrief als voorzitter van de MVA ontvangen in concept van de afdeling Noord-Holland Noord en vervolgens aan zijn mede-bestuursleden voorgelegd waarna het bestuur besloot die brief te steunen. Beklaagde heeft die overigens vertrouwelijke brief derhalve niet zelf opgesteld en er was bovendien haast bij. Het is ook niet de MVA geweest die die brief heeft verstuurd, maar een andere afdeling van de NVM. Direct hierna zijn de leden van de MVA geïnformeerd waarop klaagster zich bij beklaagde heeft beklagd. Als reactie hierop heeft beklaagde klaagster laten weten dat als zij daar prijs op zou stellen, beklaagde voor een gesprek open stond.

Beklaagde heeft zich vervolgens verder verweerd door erop te wijzen dat hij niet over één nacht ijs is gegaan. Hij heeft als voorzitter van de MVA zorgvuldig gehandeld in het korte tijdsbestek dat hem was gegund. Ten onrechte wordt beklaagde het verwijt gemaakt dat in de brandbrief de suggestie wordt gewekt dat klaagster nergens bij zou zijn aangesloten; zij gaat er daarbij volledig aan voorbij dat uit de voetnoot van de brief klip en klaar volgt dat, anders dan andere internetinitiatieven die in de brief worden genoemd, zij wél lid is van de NVM. Beklaagde betwist met klem dat in de brief onjuiste uitlatingen over klaagster zijn gedaan of dat zij daardoor in diskrediet zou zijn gebracht.

Het is in de lijn van dit (inhoudelijke) verweer beklaagde eveneens het (formeel) verweer heeft gevoerd dat beklaagde in deze kwestie niet in zijn hoedanigheid van NVM-makelaar optrad maar als voorzitter van de MVA terwijl daarenboven de klacht tegen beklaagde expliciet in zijn hoedanigheid van voorzitter van de MVA is ingediend, en niet in zijn hoedanigheid van NVM-makelaar.



Beklaagde hecht eraan erop te wijzen dat de MVA op haar ledenvergadering van 21 mei 2021 maar liefst 92% van de aanwezige leden vond dat aan de NVM kenbaar moet worden gemaakt dat de “doe-het-zelf-makelaar” niet binnen de kwaliteitsnormen van de NVM past. En op de ledenvergadering op 2 juni 2021 van de vakgroep Wonen van de NVM heeft een meerderheid zich geschaard achter de inhoud van een door de MVA opgesteld document met de titel “waarom geen doe-het-zelf-makelaars binnen de NVM?”. De uitlatingen over klaagster in de brief moeten derhalve worden gezien in het licht van die huidige discussies binnen de NVM en het legitieme doel van de brief was dan ook om binnen de NVM en Funda aandacht hiervoor te genereren. De uitlatingen in de brief zijn dus niet zonder noodzaak gedaan. Het moet beklagde als voorzitter van de MVA vrij staan om zich in de discussie te mengen evenals het klaagster als lid vrijstaat dat te doen. Zo nodig zou klaagster via het verenigingsrecht kunnen aansturen op het ontslag van beklagde als voorzitter. Thans wordt door klaagster het tuchtrecht misbruikt om iemand de mond te snoeren waardoor, zo meent beklagde, zelfs het fundamentele recht op vrijheid van meningsuiting in het geding komt. Beklaagde ziet het als zijn taak als voorzitter niet om inhoudelijke discussies als de onderhavige te starten. Van een gedraging in strijd met Regel 7 van de Erecode is geen sprake, noch van handelen waardoor het vertrouwen in de makelaardij wordt geschaad.

Beklaagde heeft verder als verweer naar voren gebracht – en op basis waarvan zij tevens tegen klaagster als klachtonderdeel 1 een aparte klacht heeft ingediend - dat de handelwijze van klaagster niet te rijmen is met haar klacht. Als zij meent dat de brandbrief schadelijk is voor haar reputatie, dan is het niet logisch om die brandbrief zelf met de media te delen en de kwestie via de media onder de aandacht van het grote publiek te brengen. Dit klemmt temeer nu de brandbrief een vertrouwelijk karakter heeft. Ook vindt beklagde het onbegrijpelijk dat klaagster niet is ingegaan op de uitnodiging om over de kwestie in gesprek te gaan; mogelijk had die onderling opgelost kunnen worden zonder dat de kwestie bekend was geworden bij het grote publiek. Maar klaagster koos ervoor om een tuchtklacht in te dienen en een persbericht te doen uitgaan. Vervolgens heeft haar bestuurder ook nog eens heimelijk een opname gemaakt van de ledenvergadering van de MVA van 11 mei 2021.

Beklaagde heeft zijn verweer afgesloten door erop te wijzen dat naar zijn mening in de door klaagster aangehaalde uitspraak van de Raad niet is geoordeeld dat de werkwijze van klaagster “voldoet aan de richtlijnen van de NVM” maar dat klaagster zich niet had schuldig gemaakt aan een onjuiste beeldvorming over haar werkwijze. Dat is toch echt iets anders. En klaagster heeft verzuimd te vermelden dat de Raad bij die beslissing tevens oordeelde dat zij wél op andere punten een onjuiste voorstelling van zaken aan het publiek had gegeven en dat haar in dat verband een tuchtrechtelijke maatregel in de vorm van een berisping en een boete heeft opgelegd gekregen.

De Raad overweegt als volgt:



Klaagster heeft haar klacht op 21 april 2021 ingediend waardoor het Reglement Tuchtrechtspraak 2021 van toepassing is. Dat reglement bepaalt in artikel 14 dat een ieder die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen een tuchtklacht kan indienen.

De Raad overweegt vervolgens dat in beginsel een bestuurslid van een afdeling van de NVM voor zijn of haar bestuurlijk handelen uitsluitend verantwoording dient af te leggen aan de ledenvergadering van die afdeling en aan zijn of haar medebestuurders. Dat brengt niet met zich dat in het geval dat bestuurslid tevens makelaar-aangeslotene van de Vereniging is het tuchtrecht van de vereniging op zijn of haar handelen of nalaten als bestuurslid nooit van toepassing kan zijn. Feit is dat in de brief klaagster in een opsomming van “internetinitiatieven” wordt genoemd die als “veelal louche” worden omschreven en “veelal niks met de makelaardij” van doen hebben en die “zich nergens aan te houden” (hebben).

Ten onrechte doet de brief het voorkomen dat klaagster geen lid is van de NVM. De voetnoot brengt daarin geen verandering maar bevat een geheel eigen direct verwijt aan klaagster dat niet zo zeer met haar werkwijze verband houdt maar de manier waarop zij daarmee adverteert. Bij de behandeling van de klacht van beklaagde tegen klaagster komt de Raad op dit onderwerp terug.

Het moge zo zijn dat in de door klaagster in haar klacht aangehaalde beslissing van deze Raad twee klachtonderdelen gegrond zijn verklaard maar het klachtonderdeel tegen haar werkwijze als “deeldienstmakelaar” is ongegrond bevonden. Tegen deze beslissing is geen hoger beroep ingesteld.

De ernstige beschuldigingen in de brief aan het adres van beklaagde houden verband met haar werkwijze als makelaar terwijl die op zich niet in strijd is met de regels van de NVM. Het feit dat er een belangrijke discussie binnen de NVM gaande is die, naar de Raad begrijpt, ertoe moet leiden dat er nieuwe regels komen voor de “doe-het-zelf-makelaar”, en dat beklaagde die discussie als bestuurder wil faciliteren, maakt dat niet anders en brengt in ieder geval niet met zich dat de regels van de Erecode niet van toepassing zijn.

De klacht van klaagster is derhalve **ontvankelijk**.

De Raad kan zich voorstellen dat nu de brief een initiatief van een andere afdeling van de NVM betrof voor een landelijke aanpak waarbij haast was geboden beklaagde de belangen van klaagster onder die omstandigheden uit het oog heeft verloren. De Raad stelt evenwel vast dat beklaagde ook niet nadat klaagster zich bij hem had beklagd tot correctie dan wel moderatie van de brief is overgegaan of klaagster verontschuldigungen heeft aangeboden terwijl dat wél tot de mogelijkheden had behoord, bijvoorbeeld bij het doorzenden van de brief naar de leden en op de ledenvergadering. Zijn bericht aan klaagster dat het bestuur van de MVA open stond voor een gesprek is naar de Raad meent van de kant van



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

beklaagde onvoldoende geweest om zijn tuchtrechtelijke aansprakelijkheid te doen opheffen of verminderen. Beklaagde heeft derhalve niet alleen in strijd met Regel 1 en 7 van de Erecode gehandeld, hij heeft ook nagelaten aan Regel 8 te voldoen.

De klacht van klaagster is derhalve **gegrond**.

Klachtonderdeel 1 van klager [W.] tegen beklaagden [Z.] en [K.]

Standpunt klager:

Klager heeft de onderbouwing van dit klachtonderdeel onderbouwd bij zijn verweer tegen de klacht die tegen hem is ingediend.

Standpunt beklaagden

Beklaagde hebben naar voren gebracht dat nu de brandbrief met vrijwel alle organen van de NVM is gedeeld haar reputatieschade al ongeëvenaard groot en niet meer ongedaan te maken is. In de reactie van klager was geen enkele bereidheid te bespeuren tot rectificatie over te gaan. Gezien deze onbevredigende reactie, heeft beklaagde met de NVM contact opgenomen. De klachtencoördinator van de NVM heeft vervolgens geadviseerd om een klacht in te dienen. Klager is nooit bij beklaagde op kantoor geweest om navraag te doen en heeft nooit met haar klanten gesproken. Klager heeft, als voorzitter, de leden van de MVA zonder wederhoor laten stemmen of doe-het-zelf-formules geweerd moeten worden. Beklaagde stond met haar rug tegen de muur en de enige manier om haar kant van de zaak te kunnen belichten en de ware intenties van klager bloot te leggen, was het doen uitgaan van een persbericht en de door haar bestuurder gemaakte geluidsopname van de ledenvergadering te delen. Door toedoen van klager en de overige afdelingsvoorzitters waren de verhoudingen tussen partijen al volledig geëscaleerd. Beklaagden hadden vanzelfsprekend de zaak veel liever intern afgehandeld maar het bleef bedroevend stil “aan de andere kant.”

De Raad overweegt als volgt:

De Raad heeft oog voor de situatie waarin beklaagden zich bevonden door de handelwijze en nalatigheid van klager maar alhoewel het maken van een geluidopname van een ledenvergadering op zich niet klachtwaardig is, is het delen ervan met derden dat wél. Ook het doen uitgaan van een persbericht over deze discussie op deze manier brengt strijd met Regel 8 van de Erecode met zich. Ongeacht haar situatie was het voor beklaagden mogelijk



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

binnen de MVA dit onderwerp en haar positie te agenderen om via die weg haar belangen te beschermen. Daarnaast konden zij een tuchtrechtelijke klacht tegen klager indienen en dat heeft beklaagde ook gedaan.

Dit klachtonderdeel is dus **gegrond**.

Klachtonderdeel 2 van klager [W.] tegen beklaagden [Z.] en [K.]

Standpunt klager:

Met de titel “Huis op Funda zonder makelaar” op haar website, waarvoor door klager een print is overgelegd, wordt door beklaagden ten onrechte de suggestie gewekt dat het voor een particulier mogelijk is om je huis zonder makelaar op Funda te plaatsen. Weliswaar wordt verderop in het bewuste artikel aangegeven dat het voor particulieren niet mogelijk is om hun huis zonder makelaar op Funda te plaatsen, maar de vetgedrukte kop “Huis op Funda zonder makelaar” boven het artikel doet juist het tegenovergestelde vermoeden en is daarmee misleidend voor het publiek. Dit is in strijd met regel 1 van de Erecode, zo heeft klager aangevoerd.

Standpunt beklaagden

Als verweer hebben beklaagden naar voren gebracht dat “huis op Funda zonder makelaar” een veel gebruikte zoekterm op Google is. De mensen die van deze term gebruik maken betreffen de doelgroep van beklaagde [Z.]. In feite bereikt zij potentiële klanten die zelf hun huis willen verkopen maar na de site te hebben geraadpleegd ervoor kiezen dat met de professionele hulp van een NVM-makelaar te doen. Diezelfde raadpleging maakt hun ook duidelijk dat het voor particulieren niet mogelijk is om hun huis zonder makelaar op Funda te plaatsen. Op de site wordt exact beschreven welke werkzaamheden de particuliere verkoper zelf doet om een aanzienlijk bedrag op de courtage te besparen. Beklaagden begrijpen niet wat klager met deze klacht poogt te bereiken nu in de meergenoemde uitspraak van de Raad immers de min of meer zelfde klacht ongegrond is verklaard.

De Raad overweegt als volgt:

De Raad overweegt dat op dezelfde pagina op de website van beklaagde [Z.] waarop “Huis op Funda zonder makelaar” is te lezen, ook de vraag is te lezen of dit mogelijk is. Even verder in de tekst op diezelfde pagina is te lezen dat dat niet het geval is.



De Raad meent dat niet kan worden gesteld dat het publiek wordt misleid. Immers, al vrij snel na de gewraakte uitspraak wordt duidelijk dat niet zonder tussenkomst van een makelaar van Funda gebruik kan worden gemaakt.

Dit klachtonderdeel is dus **ongegrond**.

DE BESLISSINGEN VAN DE RAAD

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van zowel de klacht onder nummer RvT 10/21 als die onder nummer RvT 20/21 tot het oordeel is gekomen dat de beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht onder nummer RvT 10/21 van klaagster [Z.] inhoudende dat beklaagde [W.] zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**, en de klacht onder nummer RvT 20/21 van klager [W.] dat beklaagden [Z.] en [K.] zich niet als goed makelaar hebben gedragen voor wat betreft klachtonderdeel 1 **gegrond**, en voor wat betreft klachtonderdeel 2 **ongegrond**.

Ingevolge artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

In beginsel hoort in het geval een klacht gegrond wordt verklaard een tuchtrechtelijke maatregel te worden opgelegd tenzij er redenen zijn om daarvan af te zien. Daarvan kan in de zaak onder nummer RvT 10/21 reeds geen sprake zijn reeds doordat meerdere regels van de Erecode zijn geschonden. De Raad acht een **berisping** passend en legt in die zaak die maatregel aan makelaar-aangeslotene de heer [W.] op.

In de zaak onder nummer RvT 20/21 acht de Raad eveneens een **berisping** passend en legt in die zaak die maatregel aan makelaardij-onderneming [Z.] op. Weliswaar is in de beslissing van de Raad d.d. 11 december 2020 deze beklaagde eveneens berispt, waardoor de vraag moet worden beantwoord in hoeverre thans een zwaardere maatregel moet worden overwogen, maar betreft de Raad in zijn oordeel dat de onderwerpelijke handelingen een directe reactie zijn geweest op een handelen en nalaten die eveneens in strijd met de Erecode waren. Nu die beklaagde deze maatregel opgelegd krijgt, ziet de Raad ervan af om beklaagde makelaar-aangeslotene de heer [K.] eveneens een maatregel op leggen.

De Raad bepaalt tevens dat in de zaak onder nummer RvT 10/21 de makelaar-aangeslotene de heer [W.] , met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op die procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat hij **een bedrag van € 2.650,- en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 556,50, in totaal € 3.206,50** dient te voldoen.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Ook bepaalt de Raad in de zaak onder nummer RvT 20/21 de makelaardij-onderneming [Z.], met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op die procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat zij **een bedrag van € 2.650,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 556,50, in totaal € 3.206,50** dient te voldoen

Aan beide beklaagden wordt door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een factuur gezonden nadat de uitspraken onherroepelijk zijn geworden.

Aldus zowel de beslissing in de zaak onder nummer RvT 10/21 en de zaak onder nummer 20/21 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, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 13 april 2022.