

Collegialiteit. Uitlatingen over collega.

Makelaarskantoor B (klaagster) heeft in een vennootschap onder firma (V.O.F. B) samengewerkt met makelaar A (beklaagde). Tussen de beide vennoten is onenigheid ontstaan en uiteindelijk is besloten om de V.O.F. te ontbinden. Makelaarskantoor B verwijt makelaar A dat zij na de ontbinding de financiële afwikkeling van het samenwerkingsverband willens en wetens heeft gefrustreerd. Daarnaast wordt makelaar A verweten dat zij zich t.o.v. makelaarskantoor B oncollegiaal heeft gedragen en makelaarskantoor B reputatieschade heeft berokkend. De Raad overweegt dat makelaarskantoor B gerechtigd is om haar financiële aanspraken door de bevoegde rechter te laten beoordelen. Voor een tuchtrechtelijke toetsing is geen plaats tenzij makelaar A zonder enig redelijk argument en belang haar medewerking aan de financiële afwikkeling van de V.O.F. zou hebben onthouden. Hiervan is echter niet gebleken. Mede tegen de achtergrond van de zeer verslechterde verstandhouding tussen partijen komt de Raad tot de conclusie dat aan beklagde geen tuchtrechtelijk verwijtbaar oncollegiaal gedrag kan worden verweten.

Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

BESLISSING inzake **KLACHT** van

de besloten vennootschap [**Makelaarskantoor B**], gevestigd te E., klaagster, gemachtigde: H.

tegen:

mevrouw **A**, makelaar in onroerende zaken te W., beklagde, gemachtigde: mr. S., advocaat

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 23 april 2015 met bijlagen van H. heeft de besloten vennootschap B, hierna: “klaagster”, door tussenkomst van afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen mevrouw A, makelaar in onroerende zaken te W. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 1 juni 2015 met bijlagen van mevrouw mr. S. heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waaronder de brief van 7 juli 2015 met bijlagen van mr. S. en die van 8 juli 2015 met bijlagen van de heer H., waarvan de inhoud, alsmede die van eerder genoemde stukken en het proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 9 juli 2015, hebben de partijen, vergezeld door hun raadslieden, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klaagster en beklagde hebben van 1 september 2012 tot 1 augustus 2014 samengewerkt in de vennootschap onder firma “[V.O.F. B]”, hierna: de “vof”. Van de vof is een vennootschapsakte opgesteld.
- 2.2 In een huishoudelijk reglement hebben de partijen nadere afspraken gemaakt over hun samenwerking. Voor zover terzake van belang is afgesproken dat beklagde de administratie van de vof en die van klaagster ‘om niet’ zou verzorgen voor wat betreft de bank- en kasmutaties en de aangiftes btw; alsmede welke aankoop-, verkoop, verhuur- en taxatieopdrachten aan welke van partijen dienen te worden toegerekend met daarbij een vergoedingensysteem.

- 2.3 In B. heeft de heer [X] een nieuwbouwproject ontwikkeld, genaamd [Y]. De verkoop van de daarin te realiseren appartementen is gestart op 1 november 2013 en opgedragen aan [makelaarskantoor B] en [makelaarskantoor Z]. De start van de bouw werd opgeschort totdat 70% van de appartementen zou zijn verkocht. De voor deze voorwaarde geldende termijn verstreek of op omstreeks 1 december 2014.

Via [V.O.F. B] heeft klagster aan [makelaarskantoor B] diensten verleend bij de verkoop van de hierboven genoemde appartementen. Aldus is klagster ná 1 november 2013, maar vóór 1 augustus 2014 betrokken geweest bij de verkoop van een of twee appartementen.

- 2.4 Over de wijze van de door beklagde gevoerde administratie en de afrekening van courtage en taxatievergoedingen over en weer, is tussen partijen onenigheid ontstaan. Met bijstand van klagsters gemachtigde zijn tot en met 31 maart 2014 in de administratie correcties doorgevoerd, hetgeen leidde tot de betaling van € 5.753,70 door beklagde aan klagster. Beklaagde heeft voor de daarmee gemoeide extra werkzaamheden omstreeks 12 juni 2014 een bedrag van € 5.000,00 aan klagster doorbelast.

Door toegenomen spanningen is klagster eind juni 2014 situationeel arbeidsongeschikt geraakt, ging zij vanuit huis werken en bezocht zij het makelaarskantoor, wanneer beklagde niet aanwezig was.

- 2.5 In een bespreking op 14 juli 2014 hebben de partijen in aanwezigheid van hun bedrijfsadviseurs afgesproken om de vof per 1 augustus 2014 te ontbinden. Zij hebben de voormalige accountant W. verzocht een voorstel te doen om de vof financieel af te wikkelen.
- 2.6 Op 2 september 2014 heeft W. aan partijen een concept-afrekening toegezonden, uitkomend op € 3.974,43 ex btw ten gunste van klagster, waarop beklagde op 11 september en klagster op 22 september 2014 hebben gereageerd. Van door beklagde voorgestelde correcties zijn enkele door W. overgenomen; andere afgewezen, omdat geen schriftelijk bewijs van verschuldigdheid voor handen was.

Bij e-mailbericht van 29 september 2014 heeft W. gemotiveerd een eindvoorstel gedaan, uitkomend op een door beklagde te betalen bedrag van € 3.087,74 ex btw.

- 2.7 Het bovengenoemde eindvoorstel van W. hebben partijen niet aanvaard. Bij brief van 12 december 2014 van deurwaarderskantoor S. heeft beklagde aanspraak gemaakt op betaling van € 3.702,20 ex btw, vermeerderd met rente en kosten, terzake van posten die niet in het eindvoorstel waren opgenomen. Per saldo resteerde volgens beklagde een door klaagster te betalen bedrag van € 1.498,98 inclusief BTW.

Bij antwoordbrief van 23 januari 2015 van haar gemachtigde H. heeft klaagster aanspraak gemaakt op betaling door betaling van een bedrag van € 6.777,58 inclusief btw.

- 2.8 In het kader van de uitschrijving van de vof uit het Handelsregister met hulp van het accountantskantoor van partijen heeft klaagster op 23 maart 2015 aan dit kantoor bericht:

“Ik wil best het origineel per post jou toesturen en weet dat KvK origineel nodig heeft aangezien ik de adreswijziging ook zo moest regelen, maar heb 1 belangrijke vraag cq voorwaarde.[---]

Los van het meningsverschil over de betalingen van [vof B] aan [makelaarskantoor B] wil ik wel duidelijkheid met een schriftelijke bevestiging van [voornaam] namens haar nieuwe en oude vof over de lasten van voor en na 01.08.2014 gedaan namens de [vof B] door haar.[---]”

Bij e-mailbericht 25 maart 2015 heeft beklagde geantwoord:

“Vanaf 01 augustus heb gehandeld vanuit mijn nieuwe bedrijf en niet meer vanuit [VOF B]. Dit is ook terug te vinden in mijn administratie. Deze mail mag eventueel zo doorgestuurd worden.”.

- 2.9 Beklaagde heeft in 2013 van de familie G. een aanmerkelijk bedrag geleend waarop zij gedeeltelijk heeft terugbetaald. In mei 2014 heeft klaagster haar diensten verleend bij de verkoop van de woning van de familie G. en het resterende door beklagde nog verschuldigde bedrag van € 1.250,00 verrekend met de courtage.

3. De klacht

3.1 De klacht houdt in dat:

- (1) beklagde willens en weten heeft gefrustreerd dat door klaagster en beklagde als vennoten van [V.O.F. B] na de ontbinding van deze vennootschap per 1 augustus 2014 overeenstemming werd bereikt over de financiële afwikkeling van het samenwerkingsverband;
- (2) beklagde zich jegens klaagster oncollegiaal heeft gedragen doordat zij zowel tijdens als na het samenwerkingsverband aan klaagster reputatieschade heeft berokkend. Dat immers:
 1. beklagde begin 2013 van een klant van klaagster een bedrag van € 5.000,00 heeft geleend en meerdere afspraken over aflossing niet is nagekomen;
 2. beklagde de eigenaar van het project [Y] heeft geschoffeerd toen zij vernam van een bezoek van deze en klaagster aan klanten teneinde een termijn met betrekking tot een voorwaarde te verlengen;
 3. beklagde een interview heeft geplaatst in een in W. uitkomend periodiek, waarin zij een samenwerking presenteerde met een hypotheekadviseur te W. zonder zich rekenschap te geven van klaagsters relatie met [hypotheekadviesbureau C] aldaar, terwijl ten onrechte de suggestie werd gewekt dat ook klaagster in de samenwerking deelgenoot zou zijn;
 4. beklagde op bijna chantage-achtige wijze de eigenaar van het project [Y] onder druk heeft gezet om aan haar een provisie van € 8.000,00 te betalen, hoewel zij daarop geen recht had;
 5. beklagde namens de vof aan een advocaat opdracht heeft gegeven werkzaamheden te verrichten die niet de vof betroffen, en dat beklagde de declaratie voor deze werkzaamheden kennelijk onbetaald heeft gelaten;
 6. klaagster aanmaningen en een dwangbevel, bestemd voor beklagde, heeft ontvangen omdat beklagde niet tijdig een adreswijziging aan haar schuldeisers heeft verzonden en de vof niet heeft uitgeschreven uit het Handelsregister.

3.2 Beklagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd. Voor zover relevant, zal daarop onder de beoordeling worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd.

De discussie die partijen hebben gevoerd betreft een financiële aangelegenheid die zich niet leent voor een klachtbehandeling door de Raad van Toezicht, maar voor een procedure bij de bevoegde rechter, althans heeft beklagde naar eer en geweten de door partijen afgesproken administratiewerkzaamheden uitgevoerd. Het verschil van inzicht daaromtrent heeft uiteindelijk per 1 augustus 2014 tot beëindiging van de vof geleid. Van frustrering is geen sprake; partijen verschillen van mening over wie nog welk bedrag aan de ander verschuldigd is.

Degene die aan beklagde geld heeft geleend was toen nog geen cliënt van klagster. Bovendien is klagsters verwijt tardief. De projecteigenaar had aan beklagde de betaling van € 8.000,00 toegezegd, maar die betalingstoezeggingen naderhand omgezet in een achtergestelde lening. Beklaagde heeft daarover op passende wijze haar onvrede geuit.

De declaratie van de door beklagde ingeschakelde advocaat is per abuis op naam van de vof gesteld, doch deze heeft tussen partijen nooit ter discussie gestaan en is door beklagde betaald.

Beklaagde heeft medewerking verleend aan de uitschrijving van de vof uit het Handelsregister. De voorstelling van zaken van klagster is onjuist.

4.2 *Met betrekking tot onderdeel (1) van de klacht:*

Blijkens het onder 2.5 genoemde e-mailbericht van de heer W. zijn in diens eindvoorstel sommige aanspraken van beklagde opgenomen, andere niet. Beklaagde is dan ook gerechtigd deze aanspraken door de bevoegde rechter te laten beoordelen. Voor een tuchtrechtelijke toetsing is geen plaats, tenzij beklagde zonder enig redelijk argument en belang haar medewerking aan de financiële afwikkeling van de vof zou hebben onthouden, maar niet is gebleken dat dat het geval is.

Onderdeel (1) van de klacht is dan ook ongegrond.

4.3 *Met betrekking tot onderdeel (2) van de klacht:*

Eerst worden hieronder de incidenten 1 tot en met 6 behandeld op grond waarvan klagster meent reputatieschade te hebben geleden.

Ad 1.

De Raad begrijpt dat beklaagde van de heer R. en mevrouw G. een aanzienlijk bedrag heeft geleend en dat klaagster op of omstreeks 1 augustus 2014 bij gebreke van volledige aflossing door beklaagde een bedrag van € 1.250,00 met haar toekomstige courtage wegens verkoop van de woning van de familie G. heeft verrekend. In de onder 2.6 genoemde brief van 23 januari 2015 heeft klaagster dit bedrag van beklaagde teruggevorderd.

Ad 2. en 4.

Tegenover de betwisting door beklaagde heeft klaagster onvoldoende aannemelijk gemaakt dat en op welke wijze beklaagde de projecteigenaar heeft geschoffeerd, alsmede heeft bewogen een provisie van € 8.000,00 voor een of twee verkochte appartementen te betalen.

Ad 3.

De Raad begrijpt dit verwijt van klaagster niet. Immers heeft klaagster bij e-mailbericht van 25 juni 2014 aan beklaagde medegedeeld het een gemiste kans te vinden dat in het interview van beklaagde in de periodiek nergens de naam van klaagster is genoemd. Kennelijk heeft ook klaagster zelf zich toen geen rekenschap gegeven van eventuele schade in de relatie met [hypotheekadviesbureau C] te W.

Ad 5.

Klaagster had en heeft met de declaratie van de advocaat niet van doen. Die is door beklaagde als eigen schuld voldaan.

Ad 6.

Hoewel de Raad begrip heeft voor de overlast wegens de bezorging aan haar van voor beklaagde poststukken, is die overlast beperkt gebleven tot het doorzenden van die poststukken naar beklaagdes nieuwe adres te W., dan wel het retourneren van die poststukken. Hoewel beklaagde ingevolge artikel 6 van de vennootschapsakte als enig beherend vennoot van de vof voor de uitschrijving van de vof uit het Handelsregister verantwoordelijk is en deze taak wellicht later dan wenselijk was heeft willen uitvoeren, is, toen beklaagde wilde uitschrijven, uitschrijving uitgebleven door een door klaagster gestelde voorwaarde.

Mede tegen de achtergrond van de zeer verslechterde verstandhouding tussen partijen

zijn de hiervoor genoemde omstandigheden elk afzonderlijk en tezamen bezien, niet van dien aard dat aan beklaagde een tuchtrechtelijk verwijtbaar oncollegiaal gedrag kan worden verweten.

Ook onderdeel (2) van de klacht is ongegrond.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

Verklaart de klacht tegen de beklaagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, B. van Anken, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 20 augustus 2015.