CR 12/2426

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.

Herstelbeslissing van de raad van toezicht. Handelingen van een makelaar vóór diens toetreding tot de NVM. Niet-ontvankelijkheid klacht.

De oorspronkelijke klagers trokken hun klacht in maar de raad van toezicht zette de klacht ambtshalve voort. Omdat de raad per abuis klagers als zodanig noemde gaf de raad een herstelbeslissing.
De uitspraak van de raad betrof een NVM-makelaar. Deze was ten tijde van het handelen waarover geklaagd werd, nog net geen aangesloten makelaar. Om die reden is de klacht alsnog niet ontvankelijk en treft ook het door de NVM ambtshalve ingestelde hoger beroep dat lot.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

J.B. (hierna: B), aangesloten NVM-makelaar te U, appellant-beklaagde/verweerder in hoger beroep,

tegen

HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM (hierna: de NVM), gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, appellant/verweerder in hoger beroep.

1. Verloop van de procedure

1.1 In hun brief van 25 februari 2011 hebben A.M.G. S. en M. S-van der H, beiden wonende te U, bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen J.B. en B.B. Deze klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Utrecht. In de beslissing van 13 januari 2012, verzonden op 13 januari 2012, heeft de Raad van Toezicht overwogen dat de gemachtigde van S en S-van der H weliswaar bij brief van 12 september 2011 aan de Raad van Toezicht heeft bericht dat de klacht is ingetrokken en geen verdere behandeling meer behoefde, maar de Raad van Toezicht gelet op de ernst van de verwijten had besloten om de behandeling van de klacht voort te zetten op grond van artikel 20 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. De tegen J.B. ingediende klacht is gegrond verklaard en aan hem is de straf opgelegd van schorsing als aangesloten NVM-Makelaar voor de duur van twee maanden. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat J.B. met een bedrag van € 2.300 dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.

1.2 De NVM is bij brief van 28 februari 2012 op de voet van artikel 42 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM tijdig in beroep gekomen van de op 13 januari 2012 verzonden beslissing.
In haar brief van 2 april 2012 heeft de NVM de gronden aangevoerd waarop haar

beroep is gebaseerd.

1.3 In zijn brief van 15 mei 2012 heeft J.B. verweer gevoerd in hoger beroep en tevens voorwaardelijk incidenteel hoger beroep ingesteld. Daartegen heeft de NVM verweer gevoerd in haar brief van 14 juni 2012.

1.4 De Raad van Toezicht heeft op 16 februari 2012 een eveneens op 13 januari 2012 gedateerde gelijkluidende beslissing verzonden, waarin niet S en S-van der H als klagers zijn vermeld, maar in plaats daarvan de Raad van Toezicht als (ambtshalve) klagende partij is opgenomen.

1.5 Bij brief van 28 februari 2012 heeft J.B. tijdig hoger beroep ingesteld tegen de op 16 februari 2012 verzonden beslissing van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht. In zijn beroepschrift van 2 april 2012 heeft J.B. de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1.6 Bij brief van 13 maart 2012 is de NVM "pro forma" in hoger beroep gekomen van de op 16 februari 2012 verzonden beslissing. De NVM heeft in haar brief van 2 april 2012 de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep berust. In zijn brief van 25 mei 2012 heeft J.B. verweer gevoerd tegen dit door de NVM ingestelde hoger beroep.

1.7 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissingen van de Raad van Toezicht.

1.8 Ter zitting van 8 november 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- J.B. bijgestaan door mr. A.E. van den Heuvel;
- Namens de NVM de heer C.J.M. Cramer vergezeld van de heer J.F.B. van Hasselt.

Hoewel behoorlijk opgeroepen zijn S en S-van der H niet verschenen.

1.9 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. De heer Van Hasselt heeft zich daarbij bediend van een pleitnotitie.

2. De klacht

2.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

2.2 B heeft gehandeld in strijd met de Regels 1, 3 en 6 van de Erecode.

3. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

3.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.

3.2 Behoudens de vermelding van de naam van de klagende partij is de inhoud van de beslissing die op 13 januari 2012 is verzonden en de beslissing die op 16 februari 2012

is verzonden, identiek. De Centrale Raad van Toezicht beschouwt dan ook, evenals B en de NVM, de op 16 februari 2012 verzonden beslissing als een herstelbeslissing waarmee de eerder gegeven beslissing is komen te vervallen.

3.3 De Raad van Toezicht Utrecht heeft de in de brief van 25 februari 2011 geformuleerde initiële klacht terecht beschouwd als te zijn gericht tegen de in de brief vermelde personen en niet tegen het makelaarskantoor Makelaardij M & B. Nu B als primair verweer heeft aangevoerd dat de NVM niet in haar tegen hem gerichte klacht kan worden ontvangen, dient de Centrale Raad van Toezicht allereerst op dat verweer te beslissen. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.

3.4 Zowel de NVM als B hebben aangevoerd dat de feitelijke handelingen waarover is geklaagd zijn verricht in mei 2009, terwijl B eerst in oktober 2009 bij de NVM is aangesloten als NVM-makelaar. Aangezien B in mei 2009 derhalve nog niet bij de NVM als makelaar was aangesloten en hij daarom gedurende de periode waarin hij de bekritiseerde handelingen heeft uitgevoerd niet was gebonden aan de NVM-regelgeving en hij niet onder het bereik van het NVM tuchtrecht viel, kan de tuchtrechter een met betrekking tot dat handelen ingediende klacht niet behandelen. De beslissing van de Raad van Toezicht kan niet in stand blijven.

3.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

4. **Beslissing in hoger beroep**

4.1 Vernietigt de op 16 februari 2012 aan partijen verzonden beslissing van 13 januari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht.

4.2 Verklaart de tegen J.B. ingediende klacht niet-ontvankelijk.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, W. van Haselen, F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op januari 2013.