

Oncollegiaal gedrag. Strijd tussen oud-compagnons. Grievende uitlatingen over collega. Klachten van makelaars over en weer. Benoemingsprocedure leden raden van toezicht. Onvolledig en daardoor onjuist persbericht.

Twee NVM-makelaars die jarenlang samen een vennootschap dreven, krijgen na de faillietverklaring van de onderneming grote en langslpende onenigheid. Zij voeren diverse zowel civiele als tuchtrechtelijke procedures tegen elkaar. In de laatste tuchtrechtelijke procedure heeft de raad van toezicht beide klachten over en weer gegrond verklaard en beide makelaars een berisping opgelegd. Een van de makelaars gaat in beroep. Hij voert onder meer aan dat de raad van toezicht onbevoegd is geweest omdat zijn benoeming niet op de juiste wijze tot stand kwam. De Centrale Raad is met de raad van toezicht van oordeel dat de benoeming wel degelijk volgens de reglementen is geschied.

Het persbericht van appellant over zijn oud-compagnons bevat weliswaar geen onwaarheden maar is door zijn onvolledigheid toch tuchtrechtelijk laakbaar.

Appellant heeft zich onnodig grievend over zijn oud-compagnon uitgelaten.

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

de heer **A. N.**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te T,
appellant/beklaagde in reconventie in eerste aanleg,

tegen

de heer **H. K.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te T,
beklaagde/klager in reconventie in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 14 februari 2014 heeft appellant (hierna: N) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Breda. In het verweerschrift heeft beklaagde (hierna: K) tevens een klacht tegen N ingediend. In de beslissing van 21

oktober 2015, verzonden op 23 oktober 2015, is op beide klachten beslist. In deze beslissing zijn beide ingediende klachten gegrond verklaard. Zowel aan N als aan K is een berisping opgelegd en een voorwaardelijke geldboete van € 3.000,-. De Raad van Toezicht heeft bepaald dat zowel N als K met een bedrag van €3.452,- dienen bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klachten. N is bij brief van 17 november 2015, ontvangen op 18 november 2015, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

1.2 In het beroepschrift van 16 december 2015 heeft N de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.

1.3 K heeft verweer gevoerd in hoger beroep.

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

1.5 Ter zitting van 16 februari 2016 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;

1. - N in persoon;
2. - K in persoon.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **De feiten**

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 K en N waren compagnons tot 31 december 2008. Hun onderneming is begin 2009 failliet verklaard. Sindsdien hebben zij klachten tegen elkaar ingediend bij de Raad van Toezicht Breda en hebben zij diverse civiele procedures tegen elkaar gevoerd. Dit heeft geleid tot verschillende uitspraken en bovendien een aantal mediators die geen van allen een oplossing van het geschil tussen partijen tot resultaat hebben gehad.

2.2 Naar aanleiding van een op 10 april 2013 door K aan zijn relaties verstuurd e-mailbericht, heeft N een kort geding bij de rechtbank [...] aanhangig gemaakt, waarin hij een rectificatie van de e-mail heeft gevorderd. Het vonnis van de voorzieningenrechter in de rechtbank van 5 november 2013 luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Ondanks dat het e-mailbericht van K deels onrechtmatig is, wordt de vordering tot rectificatie van het bericht niet toegewezen. De reden hiervan is dat N naar het oordeel van de voorzieningenrechter onvoldoende belang heeft bij die vordering.”

2.3 Een artikel op de website www.lawmagazine.nl luidt, voor zover relevant, als volgt:

“De [...] makelaar N heeft in zijn langstlepende ruzie met zijn oud-vennoot K opnieuw een kort geding verloren.”

2.4 In een eerder geschil tussen partijen heeft de Centrale Raad van Toezicht op 31 januari 2014 uitspraak gedaan. In deze beslissing is geoordeeld dat zowel de door K tegen N ingediende klacht als de door N tegen K

ingediende klacht gegrond waren. Aan N werd geen tuchtrechtelijke maatregel opgelegd, aan K werd een berisping opgelegd. Voorts werd bepaald dat K ter zake van de kosten van de behandeling een bijdrage ad € 2.987,- diende te voldoen. In een geschil tussen K en een andere makelaar heeft de Centrale Raad van Toezicht op 31 januari 2014 aan K eveneens een berisping opgelegd en bepaald dat K een bedrag ad € 5.841,65 diende bij te dragen aan de kosten van de behandeling.

2.5 Een artikel op de website www.vastgoedmarkt.nl van 10 februari 2014 luidt, voor zover relevant, als volgt:

“De centrale raad van toezicht (...) heeft in hoger beroep de beslissingen van de raad van toezicht (RvT) vernietigd en voormalig NVM-bestuurder K twee maal berispt. Daarnaast dient hij een bedrag van 10.682,66 euro te betalen. Dat schrijft N zelf in een persbericht. (...)”

Nu is de eerdere berisping die N werd opgelegd door de RvT vernietigd. De CRvT is van mening dat aan hem geen enkele tuchtmaatregel moet worden opgelegd.”

2.6 Op 11 februari 2014 wordt een dezelfde website een artikel geplaatst dat luidt, voor zover relevant:

“Ook makelaar N is in zijn conflict met oud-collega K op de vingers getikt. Dat blijkt uit het vonnis van de Centrale Raad van Toezicht (...) Volgens de CRvT heeft N Kz ‘in een kwaad daglicht gesteld en met zijn mededelingen diens positie als bestuurder kunnen schaden.’ (...)”

Dat de rechtbank in Den Bosch heeft geoordeeld dat K onrechtmatige uitlatingen heeft gedaan, is volgens K onjuist. ‘De voorzieningenrechter komt juist tot het oordeel dat er geen sprake is van onrechtmatig gedrag.’ (...)”

3. De klacht van N en de beslissing van de Raad van Toezicht

3.1 De klacht van N, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in.

3.2 N verwijt K dat deze de waarheid geweld aandoet in diens publiekelijke reacties op het kort gedingvonnis van 5 november 2013 van de Rechtbank (blijkens een publicatie op Lawmagazine.nl) en op de uitspraken d.d. 31 januari 2014 van de Centrale Raad van Toezicht.

3.3 De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat niet is vast komen te staan dat K voor het bericht op www.lawmagazine verantwoordelijk is. Ten aanzien van de publicatie op vastgoedmarkt.nl heeft de Raad van Toezicht geoordeeld dat, hoewel hij begrip heeft voor de wens van K om onjuiste beeldvorming over zijn persoon te corrigeren, dat hem niet ontslaat van zijn zorgvuldigheidsplicht jegens zijn ex-compagnon en medelid van de NVM. Weliswaar beslist de rechtbank in haar vonnis op één onderdeel dat geen sprake is van onrechtmatig gedrag zijdens N, op een ander onderdeel komt de rechtbank wel tot dat oordeel. De klacht van N wordt deels gegrond verklaard.

4. De klacht van K en de beslissing van de Raad van Toezicht

4.1 De klacht van K, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt het navolgende in.

4.2 K verwijt N dat hij hem hardnekkig blijft lasteren, zwart maken en beschadigen, daarmee stevast handelend in strijd met artikel 1 en 7 van de Erecode. Het is volgens hem N die halve waarheden verspreidt en

een onjuiste beeldvorming creëert.

4.3 De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat N zich herhaalde malen op eigen initiatief en onnodig negatief en incorrect over K en diens handelen heeft uitgelaten. De klacht van K wordt gegrond geoordeeld.

5. **Het hoger beroep van N**

5.1 N heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

5.2 Voorafgaand aan zijn inhoudelijke beroep heeft N zich op het standpunt gesteld dat de Raad van Toezicht niet bevoegd zou zijn om van het geschil tussen hem en K kennis te nemen, nu de leden van de Raad niet zijn benoemd conform het Reglement Tuchtrechtspraak.

5.3 N heeft voorts gesteld dat de Raad van Toezicht zijn klachten niet juist heeft samengevat. Zo heeft de Raad van Toezicht weergegeven dat de klacht van N behelst dat K aan al zijn relaties en op internet aangeeft dat N vervolgd wordt door het OM. De klacht zou echter inhouden dat K de media en anderen voorhoudt dat de rechter heeft geoordeeld dat K niet onrechtmatig heeft gehandeld. Ook zou de Raad van Toezicht het oordeel over de klacht van N onvoldoende hebben gemotiveerd.

5.4 Voorts heeft N gesteld dat de klacht van K jegens hem door de Raad van Toezicht onjuist is beoordeeld. N heeft zich niet onnodig en incorrect over K en diens handelen uitgelaten. In het door N verstrekte persbericht staan geen onwaarheden. Ook in het heimelijk opgenomen strikt vertrouwelijke gesprek met de heer Van der K heeft N geen onwaarheden over K verwoord. De klacht tegen N dient dan ook alsnog ongegrond te worden verklaard, aldus steeds N.

6. **Het verweer**

6.1 K heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

6.2 K heeft zich neergelegd bij de beslissing van de Raad van Toezicht ten aanzien van de klacht van N jegens hem, hij heeft tegen die beslissing geen incidenteel appel ingesteld.

6.3 De Raad van Toezicht heeft terecht de klacht van K jegens N gegrond verklaard. De inhoud van het persbericht van N was bewust onvolledig en stemming makend. De stelling van N dat hij zich niet onnodig negatief en incorrect heeft uitgegeven over K in zijn gesprek met Van der K is onjuist: uit de transcriptie van de bandopname blijkt een litanie van beschuldigingen aan het adres van K. Het was N te doen om K zwart te maken en een groot podium te zoeken om hem daarbij te helpen, aldus K.

7. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

7.1 Nu K geen hoger beroep heeft ingesteld van de beslissing van de Raad van Toezicht Breda d.d. 21 oktober 2015, zal de Centrale Raad van Toezicht alleen oordelen over de klacht van N in hoger beroep.

7.2 N heeft zich op het standpunt gesteld dat de Raad van Toezicht Breda niet bevoegd zou zijn geweest om van zijn klacht kennis te nemen, nu de leden daarvan niet zouden zijn benoemd conform het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. De Centrale Raad van Toezicht verwijst naar zijn uitspraak van 31 januari 2014, hiervoor weergegeven onder 2.4, waarin is geoordeeld dat de Raad van Toezicht Breda is samengesteld overeenkomstig de in artikel 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM opgenomen voorschriften. Nu N geen nieuwe feiten of omstandigheden heeft gesteld waaruit volgt dat dit oordeel niet juist is, zal de Centrale Raad van Toezicht aan dit verweer van N voorbij gaan.

7.3 Voorts heeft N zich op het standpunt gesteld dat de Raad van Toezicht zijn klacht onjuist heeft samengevat. Anders dan N stelt heeft de Raad van Toezicht de klacht van N, inhoudende dat K naar de media en anderen aangeeft dat de rechter heeft geoordeeld dat hij niet onrechtmatig heeft gehandeld, wel samengevat, te weten onder klachtonderdeel 3.2 c. Dit klachtonderdeel houdt in dat K op Lawmagazine diverse “halve waarheden” heeft gepubliceerd. Daarmee wordt gedoeld op de publicatie op Lawmagazine als hiervoor genoemd onder 2.3. Nu N geen andere concrete bezwaren heeft aangevoerd tegen de samenvatting van zijn klacht door de Raad van Toezicht, zal de Centrale Raad van Toezicht die samenvatting aanhouden.

7.4 In het door N aan Vastgoedmarkt.nl verzonden persbericht wordt geen melding gemaakt van het feit dat de Centrale Raad van Toezicht in zijn eerdere beslissing heeft geoordeeld dat niet alleen K, maar ook N tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Hoewel aan N kan worden toegegeven dat het bericht strikt genomen geen onwaarheden bevat, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat N, door een onvolledige samenvatting te geven en geen melding te maken van zijn eigen veroordeling, een onvolledige en daardoor onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven. De Centrale Raad van Toezicht acht deze handelwijze tuchtrechtelijk laakbaar.

7.5 Hetzelfde geldt voor de uitlatingen die N heeft gedaan tijdens het gesprek met de heer Van der Kn, waarin hij onder meer K heeft beticht van oplichting en paulianeus handelen. N heeft ook niet ontkend deze uitlatingen te hebben gedaan. Met de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat N zich welbewust en zonder goede reden negatief en grievend over zijn ex-compagnon heeft uitgelaten. Het enkele feit dat N dacht dat hij een vertrouwelijk gesprek voerde met de heer Van der K maakt dat niet anders.

7.6 Slotsom is dat het beroep van N faalt; de beslissing van de Raad van Toezicht zal worden bekrachtigd. Nu het beroep van N ongegrond is, bestaat aanleiding om N te belasten met de aan de behandeling van de klacht verbonden kosten.

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

8. **Beslissing in hoger beroep**

8.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Breda ten aanzien van de klacht van K;

8.2 Bepaalt dat N ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in hoger beroep een bedrag van € 2.987,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, W. van Haselen, F.J. van der Sluijs, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 28 april 2016.