

## **12-41 RvT Rotterdam**

### **Raad van Toezicht Rotterdam**

#### **Informatie aan niet-opdrachtgever. Valse verklaring**

*Klaagster verwijt de makelaar dat hij bewust heeft meegewerkt aan valsheid in geschrifte en een eerlijke rechtsgang heeft gefrustreerd door het afleggen van valse verklaringen. De Raad overweegt dat de inhoud van door de makelaar gevoerde e-mail correspondentie niet kan worden gerijmd met de later door de makelaar in een gerechtelijke procedure afgelegde verklaringen. De makelaar wist dat zijn latere verklaringen gebruikt zouden worden tegen de wederpartij van zijn opdrachtgever. De makelaar had de belangen van klaagster in acht moeten nemen toen hij zijn latere verklaringen opstelde en had voorts moeten voorkomen dat er onjuiste beeldvorming over zijn betrokkenheid zou ontstaan.*

#### **UITSPRAAK**

**In de klacht van:**

**E.**

**tegen:**

**de heer S. (naam makelaarskantoor)**

**(12.04)**

#### **Inleiding**

Bij brief van 24 februari 2012 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtendossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de “Raad”, gezonden. Blijkens dit dossier dient de heer D. namens E., gevestigd te H, hierna te noemen “klaagster”, een klacht in tegen de heer S. van het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor] gevestigd te R., hierna te noemen “beklaagde”.

Op 27 maart 2012 heeft beklagde een verweerschrift bij de Raad ingediend.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op dinsdag 29 mei 2012 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling was klaagster rechtsgeldig vertegenwoordigd en beklagde in persoon aanwezig. Partijen hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht c.q. doen toelichten.

[Naam makelaarskantoor] is lid van de NVM en beklagde is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

## 2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op een verklaring van beklaagde, die is ingebracht in een gerechtelijke procedure tussen klaagster en C., een afnemer klaagster;
- ten aanzien van de gang van zaken met betrekking tot de relatie tussen klaagster en beklaagde staat het volgende vast:
  - klaagster leverde zogenoemde [naam type boot] aan C.;
  - beklaagde was betrokken bij de verkoop van deze [boten] in opdracht van C.;
  - klaagster heeft een procedure tegen C. aanhangig gemaakt, nu klaagster van mening is dat C. zich niet heeft gehouden aan de contractuele verplichtingen tussen partijen;
  - het Gerechtshof heeft geoordeeld dat C. een boete moet betalen ten bedrage van € 50.000,00 voor elke door C. verkochte boot in een bepaalde periode in 2011;
  - klaagster heeft in de betreffende procedure de hierna – voorzover in deze relevant – geciteerde e-mail correspondentie tussen beklaagde en een potentiële koper van een [boot] ingebracht:

E-mail bericht van beklaagde aan de heer S. van 30 mei 2011 (10.43 uur)

(...)

*Uw zorg is mij geheel duidelijk, het concept is uniek maar ook nieuw in Nederland en zelfs Europa. Daarentegen mag ik zeggen dat het inmiddels wel een bewezen concept is! In een jaar tijd hebben we ruim 20 C. (red.) verkocht en de vraag blijft aanhouden. Dit geldt voor de koop maar ook de verhuur van de C. (red.).*

(...)

E-mailbericht van de heer S aan beklaagde van 30 mei 2011 (14.38)

*“....volgens het plattegrondje van begin deze maand staan 14 verkochte boten dat zou dan betekenen dat je deze maand zeker 10 boten verkocht hebt omdat je zegt ruim 20 boten kijk als dat zo is wordt het een ander verhaal maar even jongens onder elkaar is dit het bekende verkoopverhaal of zijn het echte orders? Hoe weet ik dat ????? nou ik hoor je wel. (is wel business als dat zo is beter als autos)...”*

E-mail bericht van beklaagde aan de heer S. van 30 mei 2012 (22.57)

“..

*U bent scherp en dat is natuurlijk alleen maar heel goed natuurlijk (en doet uw naam eer aan)! U wilt het verhaal zoals het echt is en dat is logisch: vorig jaar zijn er 14 [type boot] verkocht. Dit jaar zitten we op 7 verkochte [type boot] tot op heden. Daarnaast nog enkele opties en gesprekken die lopen. Het doel is om jaarlijks zo 'n 25 schepen te verkopen. Als u de koopcontracten wilt zien: geen probleem! Overigens: als we hierover niet de waarheid zouden spreken*

*zou dit vroeg of laat toch uitkomen en dat zouden we ons niet kunnen permitteren.*

*De tot nu toe verkochte [boten] zijn voornamelijk bestemd voor verhuur, gekocht door beleggers of particulieren voor verhuur waarbij sommigen kiezen voor (een deel) eigen gebruik. Tot op heden stemt de verkoop ons echt tevreden! Omdat een deel verkocht is aan zakelijke klanten (professionele beleggers) die zelf niet of nauwelijks gebruik zullen maken van het [schip, zijn deze gepland voor steiger 4 (staat niet op de tekening) welke verder van het [dok] aflight. Deze steiger is naar verwachting in de zomer van 2012 klaar. Tot die tijd zullen ze 'gestald' worden tussen de reguliere plaatsen. Omdat u ook voor (een deel) eigen gebruik kiest, heb ik u bewust ingedeeld, zo dicht mogelijk bij het [dok] met alle voorzieningen. Dit is uiteindelijk geheel naar uw eigen keuze natuurlijk.*

*Als er geen geloof is in het project/concept door de directie en eigenaars, dan zou er nooit gesproken worden over eventuele verhuurgaranties. Het geloof in het concept is echter zeker wel! Als u het project zelf ziet dan weet ik zeker dat u onze mening zult delen! Geen 'slimme' verkooppraat wat dat betreft ook al zijn wij er zeker voor om 'boten te verkopen'. Ik wil u nogmaals uitnodigen om eens te komen kijken en een 'informeel' gesprek aan te gaan met de directie waarin u zeker al uw kritische vragen kwijt kunt. Nadien ben ik ervan overtuigd dat u onder de indruk zult zijn van dit geweldige concept!*  
... ”

- in een kort geding procedure tussen klager en C. heeft C. op 19 juli 2011 een ongedateerde en ongetekende brief van beklagde aan de advocaat van C. in het geding gebracht (hierna te noemen: “de verklaring”). Deze verklaring is niet gedateerd en luidt:

“ ...  
*Middels dit schrijven geef ik conform uw verzoek nog even kort een aanvullende toelichting op de mail die ik dd 30 mei jl. zond aan de heer S. (red.), u welbekend. Het door mij genoemde aantal van 14 verkochte [boten] is niet helemaal juist.*

*Achteraf is mij duidelijk geworden waarom dhr. S. (red.) zich inspande om van mij een uitspraak te ontlokken over een zo groot mogelijk aantal verkochte boten.*

*Dhr. S. (red.) was klaarblijkelijk helemaal geen kandidaat koper maar deed zich voor alsof en handelde in opdracht van klager (red.) als “stroman”.*

*In de email heb ik een aantal van 14 verkochte boten genoemd die op het volgende gebaseerd was;*

<i>5 [boten]</i>	<i>gekocht door K. (red.)</i>
<i>2 [boten]</i>	<i>gekocht door 2 klanten</i>
<i>4 boten</i>	<i>gekocht door 4 klanten</i>

*3 boten voor deze drie boten was door een kandidaat-koper een financieringsaanvraag ingediend die inmiddels is afgewezen waardoor deze koop niet is doorgegaan.*

*14 boten totaal*

*Feitelijk zijn er dus geen 14 [boten] definitief verkocht maar 11 stuks. Overigens dateren zonder uitzondering alle definitieve koopovereenkomsten van de [boten] van vóór 1 januari 2011.*

*...”*

- Klaagster heeft in het kader van de hiervoor genoemde procedure bewijsbeslag gelegd op een aantal stukken. Onder deze stukken bevonden zich (1) aankoop [boot] + ligplaats in [locatie] te W. sideletter garantierendement en terugkoopgarantie d.d. 23 februari 2011 en (2) voorovereenkomst aankoop [boot] 1 + ligplaats [locatie] te W. d.d. 11 januari 2011;

op een later moment in de procedure is een op 31 juli 2011 gedateerde en getekende verklaring van beklaagde door C. overgelegd met een bijna gelijke inhoud

- Klaagster heeft beklaagde voorgesteld de onderhavige kwestie te bespreken. Beklaagde is op dit voorstel niet ingegaan. Beklaagde heeft in dat kader verwezen naar de brief van zijn advocaat van 31 juli 2011.

### **3. Klacht**

Klaagster heeft gesteld dat beklaagde bewust heeft meegewerkt aan valsheid in geschrifte, hetgeen in strijd met de beroepsethiek van een beëdigd makelaar is. Voorts verwijt klaagster beklaagde dat hij een eerlijke rechtsgang heeft gefrustreerd door het afleggen van valse verklaringen.

### **4. Verweer**

Beklaagde is van mening dat hem geen enkele blaam treft in de onderhavige zaak. Beklaagde heeft gesteld dat hij de ongedateerde en ongetekende versie van zijn verklaring heeft opgesteld vanaf een vakantie adres en dat hij na terugkeer van zijn vakantie de verklaring nog enigszins heeft aangepast en nogmaals heeft verzonden naar de advocaat van C. De inhoud van beide verklaringen is nagenoeg gelijk. Beklaagde heeft voorts gesteld dat hij klaagster meerdere malen kenbaar heeft gemaakt dat de door hem opgestelde verklaringen in overeenstemming zijn met de werkelijkheid zoals deze destijds voor hem kenbaar was.

### **5. Mondelinge behandeling**

Klaagster heeft in aanvulling aangevoerd dat C. - nadat het bewijsbeslag was gelegd en twee verkoopovereenkomsten aan het licht zijn gekomen - heeft erkend dat er twee boten in de

betreffende periode waren verkocht. Deze erkenning staat haaks op de afgelegde verklaringen van beklaagde. Klaagster heeft uitdrukkelijk gewezen op de inhoud van het e-mail bericht van de heer S. waar duidelijk uit volgt dat de heer S. wil weten of er nu echt boten zijn verkocht of niet. Uit de reactie van beklaagde van 30 mei 2011 kan worden afgeleid dat beklaagde voor wat betreft de verkoop van deze boten goed op de hoogte was.

Beklaagde heeft benadrukt dat de beide verklaringen van zijn hand zijn en heeft in aanvulling aangevoerd dat de betreffende twee boten waren verkocht onder het voorbehoud van financiering, reden waarom hij in de verklaringen heeft opgenomen dat er geen boten in de betreffende periode waren verkocht.

## **6. Beoordeling van de klacht**

Het NVM-lid en de NVM-Makelaar zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.

De Raad is van oordeel dat beklaagde in strijd heeft gehandeld met de Erecode. De inhoud van de e-mail correspondentie tussen beklaagde en de heer S. van 30 mei 2011 kan niet worden gerijmd met de later afgelegde verklaringen door beklaagde die in de betreffende procedure zijn overgelegd. De stelling van beklaagde ter zitting dat hij niet overal bij betrokken is geweest in het kader van de verkoop van de [boten] volgt niet uit de stellige mededeling die hij op 30 mei 2011 aan de heer S. heeft gedaan. Beklaagde wist dat zijn latere verklaringen gebruikt zouden worden tegen de wederpartij van zijn opdrachtgever. Beklaagde had de belangen van klaagster in acht moeten nemen toen hij zijn latere verklaringen opstelde en had voorts moeten voorkomen dat er een onjuiste beeldvorming over zijn betrokkenheid zou ontstaan. Dit heeft beklaagde nagelaten. De klacht is gegrond.

## **7. Beslissing**

De Raad verklaart de klacht gegrond en legt aan beklaagde de straf van berisping op. Voorts veroordeelt de Raad beklaagde in de kosten van deze procedure, welke omvatten de kosten van de leden van de Raad. De kosten van de procedure zijn door de Raad vastgesteld op een bedrag van € 2.684,00. Deze kosten dienen betaald te worden aan het hoofdbureau van de NVM.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 29 mei 2012 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Klarenbeek (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).