

12-49 RvT Rotterdam
De Raad van Toezicht Rotterdam

Collegialiteit. Ongepaste acquisitie.

De NVM (klager sub 1) en de NVM Makelaars te S. (klagers sub 2) verwijten een makelaar (beklaagde) oncollegiaal gedrag. Beklaagde zou met de advertentie op ongeoorloofde wijze hebben getracht opdrachtgevers over te halen naar zijn kantoor over te stappen. Klagers sub 2 verwijten beklagde bovendien dat hij een gerichte mailing heeft gestuurd naar hun opdrachtgevers.

Onder de onderhavige omstandigheden, in onderlinge samenhang beschouwd, acht de Raad het plaatsen van de litigieuze advertentie niet tuchtrechtelijk laakbaar. Met het plaatsen van de advertentie heeft de makelaar de grenzen van hetgeen als collegiaal betamelijk geldt (net) niet overschreden. Ook de klacht over de door beklagde verzonden mailing wordt ongegrond geacht nu er sprake is van een algemeen schrijven dat niet uitsluitend is verzonden aan opdrachtgevers van collega-makelaars.

UITSPRAAK

In de klacht van:

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM) (klager sub 1)

en

NVM Makelaars te S.

(klagers sub 2)

tegen:

T.

(12.05)

1. Inleiding

Bij brief van 4 april 2012 diende de NVM te Nieuwegein, vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken, tezamen met de NVM Makelaars te S., vertegenwoordigd door de heer M., hierna te noemen klagers, een klacht in bij de Raad van Toezicht Rotterdam, hierna te noemen de "Raad". De klacht richt zich tegen het makelaarskantoor T., gevestigd te S., hierna te noemen "beklaagde".

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

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 25 juni 2012 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren namens de NVM, commissie Lidmaatschapszaken, de heer K. aanwezig en namens de NVM Makelaars te S., de heer M., de heer E., de heer V., de heer G. en de heer W. Beklaagde was eveneens aanwezig en werd bijgestaan door mr. S., advocaat te S. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

T. is lid van de NVM.

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:

- Beklaagde heeft in februari 2012 in de weekkrant [naam krant] de volgende advertentie geplaatst

“(naam beklagde red.)
Niet tevreden over uw makelaar?

Wij betalen uw intrekkingkosten!*

*vraag naar de voorwaarden

NVM [red. telefoonnummer] funda powered by NVM”

- Bij brief van 2 februari 2012 heeft de heer M. namens de NVM Makelaars van S. een klacht tegen beklagde ingediend bij de NVM naar aanleiding van de geplaatste advertentie en het feit dat beklagde een gerichte mailing naar opdrachtgevers van de NVM Makelaars te S. heeft gestuurd, waarin door beklagde werd opgeroepen om woningen via beklagde te verhuren bij leegstand.

3. Klacht

Klager sub 1 en klagers sub 2 verwijten beklagde dat hij:

- a. in strijd met Erecode 7 oncollegiaal heeft gehandeld door bovenomschreven advertentie twee maal te plaatsen.

Klagers sub 2 verwijten beklagde dat hij:

- b. de heer M. heeft geprobeerd te chanteren;
- c. een gerichte “mailing” heeft gezonden naar de opdrachtgevers van de NVM Makelaars

4. Verweer

Ten aanzien van klachtenonderdeel a

Beklaagde heeft gesteld dat de campagne niet was gericht tegen NVM collega's. Volgens beklagde volgt dit ook uit de voorwaarden waarnaar wordt verwezen in de advertentie.

Beklaagde heeft voorts gesteld dat de campagne er op was gericht de woningmarkt uit het slob te halen. Voorts zou slechts één opdrachtgever van klager sub 2 naar beklagde zijn overgestapt. De opdrachtgever zou niet tevreden zijn over de dienstverlening van klagers sub 2 en de campagne zou niet de doorslaggevende factor zijn geweest om over te stappen. Nadat beklagde kennis had genomen van de bezwaren van klagers tegen de betreffende advertentie heeft hij de advertentie niet meer geplaatst.

Ten aanzien van klachtenonderdeel b

Beklaagde heeft gesteld dat hij een persoonlijk gesprek is aangegaan met de heer M. over voorgestelde prijsafspraken tijdens een bijeenkomst van klagers sub 2. Beklaagde heeft de

heer M. aangegeven hier niet mee in te kunnen stemmen. Beklaagde heeft betwist dat hij de heer M. zou hebben gehanteerd.

Ten aanzien van klachtenonderdeel c

Beklaagde heeft gesteld dat de 'mailing' niet was gericht tot specifieke opdrachtgevers van NVM collega's, maar tot bewoners van alle te koop staande woningen in S. en omgeving, zonder naamsvermelding.

Beklaagde is van mening dat de uitnodiging om bij leegstand de woning via hem te verhuren niet kan worden aangemerkt als een handelswijze die als oncollegiaal of in strijd met de normen van goed fatsoen kunnen worden gekwalificeerd. De verkoop van de woning zou immers in de portefeuille blijven van de oorspronkelijke opdrachtnemer.

5. Mondelinge behandeling

Klager sub 1 heeft in aanvulling aangevoerd dat zijns inziens klachtenonderdeel c ongegrond is. Voorts heeft klager sub 1 gesteld dat het feit dat de advertentie slechts tot gevolg heeft gehad dat één opdrachtgever van klagers sub 2 is overgestapt naar beklagde niet afdoet aan het klachtwaardige van de advertentie.

Klagers sub 2 hebben gesteld dat tijdens het overleg van de NVM makelaars uit S. beklagde is aangesproken op de door hem verzonden mailing. Nog geen anderhalve week later werd de eerste advertentie door beklagde geplaatst. Klagers sub 2 zijn van mening dat beklagde heeft geprobeerd hun opdrachtgevers te stelen.

Beklaagde heeft in aanvulling aangevoerd dat hij na de indiening van de klacht een persoonlijk gesprek met de heer M. is aangegaan en hem heeft medegedeeld dat deze klacht direct is gevolgd op de niet medewerking van beklagde aan de door klagers sub 2 voorgestelde prijsafspraken om een courtage van 1,5% aan te houden. Beklaagde heeft betwist de stelling van klagers sub 2 dat hij een bandopname zou hebben gemaakt van een overleg van klagers sub 2.

6. Beoordeling van de klacht

Artikel 7 van de Erecode bepaalt onder meer dat het NVM-lid er voor zorgt dat zijn medewerkers goede contacten onderhouden met hun collega's en dat zij zich niet schuldig maken aan oneerlijke concurrentie.

Ten aanzien van klachtenonderdeel a

De Raad is van oordeel dat het bij het vrije ondernemerschap hoort om bepaalde grenzen op te zoeken. Beklaagde heeft gemotiveerd gesteld dat zij naar een creatieve oplossing heeft gezocht om de markt uit het slob te trekken. Beklaagde dacht die oplossing te hebben gevonden met de litigieuze advertentie. Beklaagde heeft voorts gesteld dat zij nimmer heeft beoogd om haar collega's te schofferen of duperen. Onbetwist is voorts door beklagde gesteld dat zij de opdracht tot het plaatsen van de litigieuze advertentie direct heeft gestaakt, toen zij de klacht van klagers sub 2 ontving. De betreffende advertentie was ook niet direct op bepaalde collega's van beklagde gericht. Deze omstandigheden, in onderlinge samenhang beschouwd, brengen de Raad tot het oordeel dat beklagde zich niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen. Met het plaatsen van de advertentie heeft beklagde de grenzende van hetgeen als collegiaal betamelijk geldt (net) niet overschreden. Dit klachtenonderdeel is ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel b

Klagers sub 2 hebben gesteld dat beklaagde heeft getracht hen te chanteren met een gestelde opname van een bijeenkomst van klagers sub 2 alwaar gesproken zou zijn over prijsafspraken. Gelet op de uitdrukkelijke betwisting zijdens beklaagde voor wat betreft deze vermeende chantage, kan de raad in deze tuchtrechtprocedure niet van de juistheid van de stellingen van klagers sub 2 dienaangaande uitgaan. Een tuchtrechtprocedure leent zich niet voor uitvoerige bewijsvoering. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Ten aanzien van klachtonderdeel c

De Raad is met klager sub 1 van oordeel dat de mailing van beklaagde niet in strijd is met artikel 7 van de Erecode, nu sprake is van een algemeen schrijven dat niet uitsluitend is verzonden aan opdrachtgevers van collega-makelaars. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

7. Beslissing

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 25 juni 2012 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Klarenbeek (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).