

## 11-14 RvT Utrecht

### RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

**Na beëindiging dienstverband en start eigen kantoor contact opgenomen met opdrachtgever van oud-werkgever.**

*Ten tijde van zijn dienstverband bij klager heeft beklagde zonder succes bemiddeld tussen verkoper en een gegadigde. Door kort na beëindiging van zijn dienstverband en inmiddels een eigen kantoor begonnen zijnde contact op te nemen met dezelfde onderhandelingspartijen kon bij verkoper de indruk ontstaan dat beklagde gebruik maakte van informatie die hem uit zijn vorig dienstverband bekend was.*

#### **UITSpraak INZAKE EEN KLACHT VAN:**

De heer **R.** te U, hierna te noemen: "klager",

tegen:

De heer **S.**, NVM-makelaar te U, hierna te noemen: "beklaagde".

#### **Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft bij brief van 3 augustus 2010 met bijlagen een klacht ingediend tegen beklagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij verweerschrift van 13 september 2010 verweer gevoerd tegen de klachten.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken, daaronder mede te verstaan de schriftelijke reactie met bijlage van klager op het verweerschrift.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 5 november 2010 zijn verschenen:
  - klager, vergezeld van de heer E;
  - beklagde, vergezeld van mevrouw P en de heer D.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

#### **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Beklaagde was van 16 april 2009 tot 31 april 2010 in dienst bij D. Makelaardij als vestigingsmanager. Klager is verbonden aan D. Makelaardij.

- 2.3. Klager heeft tijdens zijn dienstverband namens D Makelaardij bemiddeld bij de verkoop van het pand aan de J-straat te U. (hierna: "het Object") tussen de heer S als verkoper en de heer R als potentiële koper. Deze onderhandelingen hebben niet geleid tot overeenstemming over de koopprijs en zijn vervolgens gestaakt.
- 2.4 In mei 2010 hebben tussen de verkoper en dezelfde potentiële koper nieuwe onderhandelingen plaatsgevonden met als resultaat dat een koopakte van 2 juni 2010 is gesloten met betrekking tot het Object.
- 2.5 Klager is na zijn dienstverband bij Makelaardij D een eigen makelaarskantoor begonnen met de naam P Makelaardij tezamen met de heer D.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 De koop van het Object door de heer R is tot stand gekomen door bemiddeling van beklagde na einde dienstverband. Beklaagde heeft contact gezocht met de heer S. Dit heeft geresulteerd in een koopprijs ad € 1.500 lager dan het bod dat destijds door diezelfde geïnteresseerde partij, de heer R, in april/mei 2010 was gedaan. Klager heeft gebruik gemaakt van vertrouwelijke informatie over de verkoper, die hem uit hoofde van zijn beëindigd dienstverband met Makelaardij D bekend was. Aldus is het belang van verkoper als opdrachtgever van Makelaardij D geschaad en is het vertrouwen in de makelaardij ondermijnd.

### 4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde stelt slechts praktisch te hebben willen handelen. Beklaagde heeft slechts willen ondersteunen bij het leggen van contacten, maar daarbij niet voor eigen gewin gehandeld. De handelwijze van beklagde paste bij de contacten die beklagde ook na einde dienstverband met de partijen over en weer onderhield.
- 4.3 Beklaagde stelt dat klager, althans D. Makelaardij, diverse activiteiten ontplooit die een NVM-makelaar niet zijn toegestaan.

### 5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Het staat vast dat beklagde contacten heeft gehad met de opdrachtgever van D. Makelaardij en de potentiële koper, de heer R, nadat zijn dienstverband was beëindigd.
- 5.3 De Raad van Toezicht is van oordeel dat beklagde zich hiervan had behoren te onthouden. Uit hetgeen ter zitting naar voren is gebracht, alsmede uit de verklaring van 18 oktober 2010 van de heer S volgt dat, minst genomen, achteraf de indruk heeft kunnen ontstaan bij de heer S dat door beklagde gebruik is gemaakt van informatie die hem uit hoofde van zijn dienstverband bekend was. Beklaagde behoorde zich dat te realiseren. Of al dan niet gebruik is gemaakt van bijzondere wetenschap omtrent de verkoper, kan daarom in het kader van deze beoordeling buiten beschouwing blijven.

- 5.4 Partijen maken elkaar over en weer verschillende andere verwijten, die voornamelijk verband lijken te houden met het einde van het dienstverband en het starten van een eigen makelaarskantoor door beklagde. De in het kader van die verwijten opgevoerde feiten en omstandigheden zijn over en weer gemotiveerd betwist en deels weerlegd. De Raad van Toezicht stelt verder vast dat de juistheid van deze verwijten onvoldoende steun vindt in de ingediende stukken, zodat zij niet gegrond kunnen worden geacht.
- 5.5 Nu de klacht tegen beklagde, zoals volgt uit rechtsoverweging 5.3, gegrond is, wordt aan beklagde de maatregel van berisping opgelegd en dient beklagde in de kosten te worden veroordeeld.
- 5.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht van klager:

**- G E G R O N D -**

- 6.2 Legt beklagde de maatregel op van:

**- B E R I S P I N G -**

- 6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.300,--.

Aldus gewezen te Utrecht op 17 december 2010, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. B.A. Bendel, lid en tevens plaatsvervangend secretaris.