

Beweerdelijk oncollegiaal gedrag. Benaderen van opdrachtgevers van kantoor dat bekend maakte dat zijn activiteiten worden overgedaan aan een ander kantoor.

Een makelaarskantoor maakt bekend dat zijn activiteiten worden overgedragen aan een ander kantoor. Het introduceert dit kantoor bij zijn opdrachtgevers. Daarop wordt een aantal van die opdrachtgevers benaderd door een derde kantoor (beklaagde). Het overnemende kantoor dient daarop een klacht in tegen laatstgenoemd kantoor.

De raad van toezicht constateert dat het de opdrachtgevers van het eerstgenoemde kantoor vrij stond om al dan niet in zee te gaan met het overnemende bedrijf. Zij hadden zich daarover nog niet uitgelaten toen zij door beklagde werden benaderd. In die tussenfase handelde beklagde niet onjuist door zichzelf bij die opdrachtgevers te introduceren. Meer dan introduceren deed beklagde bovendien niet. De klacht is ongegrond.

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

De heer **P.A.**, verbonden aan AH makelaars, NVM-lid, hierna te noemen: “klager”

tegen

De besloten vennootschap **B**, NVM-lid, hierna te noemen: “beklaagde”

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Klager heeft per e-mail van 9 augustus 2012 een klacht ingediend bij de NVM afdeling Utrecht tegen beklagde. Klager heeft de klacht vervolgens op 15 augustus 2012 ingediend bij de Juridische Dienst van de NVM via het NVM-portaal. Per brief van 27 augustus 2012 heeft NVM Consumentenvoorlichting de klacht doorgestuurd naar de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft op 27 september 2012 een verweerschrift ingediend.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de door partijen ingediende stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 12 april 2013 zijn verschenen:
 - klager;
 - de heer B, namens beklagde.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **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 In juli 2012 zijn klager en B Makelaars overeengekomen dat klager de woningmakelaardij van B Makelaars zou overnemen. Dit betrof circa 20 panden in de regio B. Door middel van een brief van B Makelaars d.d. 3 augustus 2012 zijn relaties van dat kantoor (waaronder beklagde) hiervan op de hoogte gesteld. De brief luidt, voorzover hier relevant, als volgt:

“Geachte relatie, (...) De huidige woningmarkt vraagt om specialisatie en meer toegevoegde waarde. Daarom gaan we de activiteiten van B splitsen in twee specialismen: de woningmakelaardij en de advisering op het gebied van landgoederen en historische gebouwen. De woningmakelaardij dragen we met vertrouwen over aan AH. Onze collega’s PA en EH zijn lid van de makelaarsvereniging NVM, gevestigd in U en goed bekend met B en omgeving. Meer over AH vindt u op www.ah.nl. (...)”

- 2.3 Gedurende de maanden juli tot en met oktober zijn gesprekken gevoerd tussen klager en de desbetreffende opdrachtgevers van de overgenomen woningmakelaardij over een overgang naar klager. Uiteindelijk zijn 17 opdrachtgevers overgegaan naar klager. De opdrachtbevestigingen terzake zijn verspreid over voornoemde maanden getekend.

- 2.4 Beklaagde heeft per brief van 8 augustus 2012 enkele opdrachtgevers van B Makelaars geattendeerd op zijn kantoor. Deze brief luidt, voorzover hier relevant, als volgt:

“Zeer geachte (...), De comateuze toestand van de woningmarkt die onder meer te wijten is aan de kwakkelende economie, het restrictieve beleid van de hypotheekverstrekkers en het recente besluit van de regering de hypotheekmogelijkheden te maximeren, de aflossingsvrije hypotheek af te schaffen en de fiscale aftrek van de hypotheekrente ingrijpend te beperken, is voor een groot aantal makelaars reden om hetzij de handdoek in de ring te gooien, hetzij zich te specialiseren in bepaalde marktsegmenten. Zo mocht U terzake onlangs een schrijven van B Makelaars ontvangen in welk schrijven zij onder meer AH te U. bij u introduceerden. Ingeval u de voorkeur geeft aan een lokale en goed ingevoerde makelaar, nemen wij de vrijheid uw aandacht te vestigen op ons kantoor en u mede te delen dat wij ons gaarne met de verkoop van uw woning zullen belasten. Onze ruim 60-jarige praktijkervaring in de makelaardij en onze deskundige en enthousiaste inzet maken het ondanks de barre tijden zeer wel mogelijk dat uw woning binnen afzienbare tijd zal worden verkocht tegen de voor u meest gunstige prijs, voorwaarden en condities. (...)”

3. De klacht

- 3.1 De klacht van klager houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Beklaagde heeft niet netjes en oncollegiaal gehandeld door gericht opdrachtgevers van klager te benaderen. Dit gaat tegen de principes en de Erecode van de NVM in.

4. Verweer

- 4.1 Namens beklagde is, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Volgens de geldende regels van de NVM is een opdrachtgever niet gehouden in te stemmen met een overgang naar een andere makelaar. Beklaagde heeft 4 potentiële opdrachtgevers aangeschreven. De woningen van deze opdrachtgevers stonden ten tijde van de brief van beklagde op 8 augustus 2012 nog aangemeld op www.funda.nl door B Makelaars. Deze opdrachtgevers waren derhalve nog geen opdrachtgever van klager en “lagen in de markt”. Beklaagde is daarom van mening dat het hem vrij stond

deze opdrachtgevers te attenderen op zijn kantoor. Hij heeft hier bovendien verder geen actief vervolg aan gegeven.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 Het uitgangspunt is dat een opdrachtgever geheel vrij is in de keuze om over te gaan naar een andere makelaar. Ten tijde van de brief van beklagde waren, voorzover de Raad is gebleken, de opdrachtgevers van B Makelaars nog geen (schriftelijke) bemiddelingsovereenkomst met klager aangegaan. Niet gebleken is derhalve dat zij op dat moment reeds opdrachtgever van klager waren. Dit brengt met zich dat het gedurende deze tussenfase mogelijk is dat andere makelaars deze opdrachtgevers benaderen. Niet valt in te zien waarom een dergelijk handelen, dat in zijn algemeenheid de concurrentie zal bevorderen en daarmee juist de belangen van een opdrachtgever ten goede zal komen, in strijd is met de principes en de Erecode van de NVM. Daar komt bij dat de brief van beklagde louter informerend van aard was en diende ter introductie van zijn kantoor. Hij heeft geen verdergaande stappen ondernomen.
- 5.3 Uit het voorgaande volgt dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.
- 5.4 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 gericht tegen beklagde:

- ONGEGROND -

Aldus gewezen te Utrecht op 22 mei tweeduizenddertien, 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. Sträter, makelaar-lid en mr. R. Imhof, secretaris.