

Overstap van medewerker van het ene kantoor naar het andere. Opdracht uit de tijd van het eerste dienstverband.

Een medewerker van een makelaar (klager) heeft een verkoopgesprek met een hem bekende eigenaar. Kort daarop stapt hij over naar een ander makelaarskantoor en voert namens deze de verkoopopdracht uit. De nieuwe werkgever van de medewerker (beklaagde) is van de situatie op de hoogte, maar grijpt niet in. De raad van toezicht acht dit laakbaar.

Raad van Toezicht Utrecht geeft uitspraak inzake een klacht

De heer **W. G.**, makelaar o.g. , aangesloten bij de NVM, gevestigd te Z,

hierna te noemen: "klager"

tegen:

De heer **P. D.**, makelaar o.g. aangesloten bij de NVM, gevestigd te Z,

hierna te noemen: "beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft bij brief d.d. 14 oktober 2014, met bijlage, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde. De in de klacht genoemde bijlage 2 is niet aan de klachtbrief gehecht en maakt geen onderdeel uit van het klachtdossier.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief d.d. 24 november 2014 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 16 januari 2015 zijn verschenen:
 - klager;
 - beklagde, vergezeld van de heren S. en J. B.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde stukken, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2 De heer S. B (hierna te noemen "B") was vanaf 1 maart 2007 in dienstverband bij (het kantoor van) klager werkzaam als assistent-makelaar. B heeft zijn dienstverband op 30 september 2014 opgezegd tegen 1 november 2014. B heeft zijn werkzaamheden voortgezet bij het kantoor van beklaagde.
- 2.3 B heeft tijdens zijn dienstverband bij klager in de maand augustus 2014 contact en een verkoopgesprek gehad met de eigenaar van de woning aan de Laan van B 56 in Z. B heeft zulks niet aan klager gemeld en ook anderszins daar geen aantekening van gemaakt. De opdracht tot verkoop is door de eigenaar van de desbetreffende woning gegeven aan het kantoor van beklaagde, waar B inmiddels werkzaam was.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 B heeft tijdens zijn dienstverband bij klager een verkoopopdracht verworven voor de woning aan de Laan van B 56 in Z, maar deze opdracht niet ondergebracht bij klager, maar bij het kantoor van beklaagde. Beklaagde was hiervan op de hoogte en heeft laakbaar gehandeld door mee te werken aan het verkrijgen van deze opdracht, in de wetenschap dat B een dienstverband had met klager. Aangezien B niet is aangesloten bij de NVM is, richt klager de klacht (ook) tegen beklaagde.
Daarnaast zijn er aantekeningen in de computer van B gevonden, waaruit blijkt dat beklaagde samen met B en de heer K een samenwerking zou aangaan en op welke wijze zij klanten van klager zouden benaderen en behandelen.
- 3.3 Door aldus te handelen heeft beklaagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklaagde erkent dat B tijdens zijn dienstverband bij klager werkzaamheden heeft verricht ten behoeve van de nieuwe onderneming van beklaagde, B en de heer K en dat hij daarvan op de hoogte was. Het betrof echter een privé-relatie van B, die onderdeel uitmaakte van zijn vriendenkring. Het was de uitdrukkelijke wens van de verkopers van die woning de opdracht onder te brengen bij de nieuwe onderneming van B en beklaagde. Ter zitting erkent beklaagde dat hij de implicaties van zijn handelen onvoldoende heeft doordacht.
De aantekeningen die gevonden zijn bij B houden geen afspraken in, maar betrof niet meer dan een discussiestuk voor de nieuwe onderneming. Er is geen sprake van dat klanten van klager actief zouden worden benaderd en dat hen de bij klager te maken intrekken zouden worden vergoed.

5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht stelt vast dat hetgeen beklaagde door klager wordt verweten met betrekking tot de woning aan de Laan van B 56 te Z door beklaagde wordt erkend. De Raad van Toezicht is van oordeel dat hetgeen beklaagde heeft gedaan respectievelijk heeft toegestaan niet past bij collega's, beiden lid van de NVM, in dezelfde regio en zeker niet in de wetenschap dat tot kort daarvoor klager en beklaagde gezamenlijk eigenaar waren van een makelaarsonderneming in D. Beklaagde had B met nadruk moeten wijzen op zijn (arbeidsrechtelijke) verplichtingen ten opzichte van klager en de opdracht niet in portefeuille mogen nemen. Dit onderdeel van de klacht zal de Raad van Toezicht dan ook gegrond verklaren.
Het tweede onderdeel van de klacht verklaart de Raad van Toezicht ongegrond. Ten eerste bevond het desbetreffende stuk, waarnaar klager verwijst, zich niet bij de stukken en is het ook niet ter zitting in het geding gebracht. Daarnaast betwist beklaagde dat de door klager gestelde afspraken zijn gemaakt. De afspraken zijn door klager niet aangetoond. Ook is niet aannemelijk geworden dat dergelijke afspraken zijn gemaakt.
- 5.3 De Raad van Toezicht is dan ook van oordeel dat beklaagde met betrekking tot het eerste onderdeel van de klacht laakbaar heeft gehandeld en hem een maatregel dient te worden opgelegd. De Raad van Toezicht zal beklaagde de maatregel van berisping opleggen.
- 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 onderdeel 1 van de klacht van klagers:

- G E G R O N D -

- 6.2 Verklaart onderdeel 2 van de klacht van klagers:

- O N G E G R O N D -

- 6.3 Legt beklaagde de maatregel op van:

- B E R I S P I N G -

- 6.4 Veroordeelt beklaagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.200,-- exclusief btw.

Aldus gewezen te Utrecht op zes februari tweeduizendvijftien, 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, lid/ secretaris.

Mr. E.A. Messer
voorzitter

Mr. R. Imhof
secretaris