

Beweerdelijke strijd met regel 6 Erecode. Belegging en schijn van mogelijke belangenverstrengeling

Klager, een NVM-makelaar, dient een klacht in tegen zijn voormalige kantoorgenoot, eveneens NVM-makelaar met wie een arbeidsconflict is ontstaan. De klacht houdt in dat beklagde zonder daarvan mededeling aan klager te doen, belangen heeft genomen in enige vastgoedobjecten. Klager meent dat daardoor mogelijke belangenverstrengeling kan zijn ontstaan.

De raad van toezicht wijst de klacht af. De schijn van belangenverstrengeling is niet de norm die hier moet worden aangelegd. Van daadwerkelijke belangenverstrengeling is geen sprake geweest. Beleggen in vastgoed is niet in strijd met de Erecode. Het is de vraag of klager de klacht had ingediend als geen sprake was geweest van een geëscaleerd arbeidsconflict.

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak inzake een klacht van:

De heer **E. VAN R.**, makelaar o.g. te U, lid van de NVM,
hierna te noemen: "klager",

tegen:

De heer **A. G.**, makelaar o.g., lid van de NVM,
hierna te noemen: "beklaagde".

1. Verloop van de procedure

1.1 Klager heeft bij brief d.d. 20 augustus 2015, met bijlagen, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklagde.

1.2 Beklaagde heeft via zijn gemachtigde middels een brief d.d. 18 november 2015, met bijlagen, gereageerd op 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. 15 januari 2016 zijn verschenen:

- Klager, vergezeld van zijn raadsman mr B.E.J.M. Tomlow;
- **Beklaagde, vergezeld van zijn raadvrouw mr D. van de Lockant-Geschiere.**

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 Beklaagde is tot 1 juli 2015 vele jaren bij klager als makelaar-taxateur in dienstverband werkzaam geweest. Tijdens het dienstverband is beklagde op 9 april 2013 arbeidsongeschikt geraakt. De arbeidsovereenkomst is op 1 juli 2015 geëindigd middels een ontbinding daarvan door de Rechtbank Midden-Nederland in een beschikking van 19 juni 2015 onder toekenning aan beklagde van een vergoeding van €85.000,- bruto.

2.3 Beklaagde was tijdens het dienstverband met klager, via een maatschap met de heer J.B., voor ¼ deel economisch mede-rechthebbende op een appartementsrecht van een flatgebouw aan de A-weg in D en een appartementsrecht met parkeerplaatsen aan de V-kade in U.

3. De klacht

3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.

3.2 Klager stelt dat beklagde in strijd heeft gehandeld met de artikelen 1 en 6 van de Erecode NVM door zonder toestemming van klager te hebben, samen met een professionele belegger/handelaar, te beleggen in een onroerend goed aan de V-kade in U. Klager was niet bekend met deze activiteiten van beklagde.

3.3 Door op deze manier te beleggen kon beklagde, zeker voor wat betreft andere appartementen aan de Vkade, niet meer onafhankelijk en objectief adviseren aan relaties van klager. Beklaagde had iedere schijn van verstrengeling van belangen moeten vermijden en klager melding moeten maken van zijn belang in dat appartement. Door het handelen van beklagde heeft klager schade geleden, onder meer omdat trouwe opdrachtgevers van klager de relatie met klager hebben opgezegd vanwege het handelen van beklagde. Beklaagde heeft lid 1 en lid 6 van de Erecode NVM overtreden en dus laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Beklaagde heeft samen met de heer B belegd in twee panden in D (A-weg) en U (V-kade). Er is geen sprake geweest van handelen in onroerend goed. Op grond van de Erecode van de NVM lid 6 is beleggen in onroerend goed toegestaan. Klager was volgens beklagde al geruime tijd op de hoogte van de belegging van beklagde in het onroerend goed aan de V-kade in U net als klager op de hoogte was van andere beleggingen van beklagde onder andere aan de V-sstraat in U.

4.3 Beklaagde was slechts voor 25% economisch rechthebbende in het pand aan de V-kade. De overwegende zeggenschap in het beleggingsvehikel met de heer B lag bij de heer B. De heer B was ook bevoegd namens de maatschap van beklagde en hem op te treden. Er is geen sprake geweest van belangenverstrengeling. Klager heeft dat niet aangetoond. Beklaagde heeft niet in strijd gehandeld met de Erecode NVM.

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 is evenals de Rechtbank Midden-Nederland in de beschikking van 19 juni 2015 (zie rechtsoverweging 2.2) van oordeel dat niet kan worden vastgesteld of beklagde wel of geen toestemming had van

klager om te beleggen in het pand aan de V-kade in Utrecht. Evenmin staat vast of beklagde de (voorgenomen) belegging aan klager heeft gemeld. Partijen verschillen daarover van mening en de Raad van Toezicht kan op grond van de in het geding gebrachte stukken en de stellingen van partijen tijdens de mondelinge behandeling van 15 januari 2016 niet vaststellen of er wel of geen (mondelinge) toestemming is verleend respectievelijk de (voorgenomen) belegging door beklagde aan klager is gemeld.

- 5.3 Partijen zijn niet in geschil over de vraag of er sprake is van beleggen of handelen. Ook ter zitting hebben beide partijen erkend dat er (alleen) sprake is van beleggen en er is in zoverre naar het oordeel van de Raad van Toezicht dus geen sprake van een overtreding van lid 6 van de Erecode NVM (eerste twee zinnen).
- 5.4 De Raad van Toezicht dient vervolgens te beoordelen of er sprake is geweest van belangenverstremgeling als bedoeld in de laatste zin van de Erecode van de NVM. Er moet, naar het oordeel van de Raad van Toezicht, sprake zijn van daadwerkelijke belangenverstremgeling en die is onvoldoende aangetoond. De mededelingen van twee goede relaties van klager zijn daarvoor onvoldoende, ook omdat deze met het oog op het arbeidsconflict lijken te zijn opgemaakt. Daar komt bij dat vaststaat dat klager in ieder geval wel op de hoogte was van andere beleggingen van beklagde, waar klager geen bezwaar tegen had. Dat maakt het minder aannemelijk dat klager wel bezwaar zou hebben gehad tegen de belegging in het pand aan de V-kade, indien geen sprake zou zijn geweest van een geëscaleerd arbeidsconflict. Door klager is naar voren gebracht dat de schijn van belangenverstremgeling al voldoende is voor een laakbaar verwijt in de zin van de Erecode. Hoewel de door beklagde gebruikte constructie naar het oordeel van de Raad van Toezicht de schijn van belangenverstremgeling zeker oproept, en in zoverre bij voorkeur achterwege had moeten blijven, is “de schijn van belangenverstremgeling” niet de norm die hier moet worden aangelegd.
- 5.5 Al met al is de Raad van Toezicht van oordeel dat geen sprake is geweest van handelen in strijd met de leden 1 en 6 van de Erecode NVM door beklagde en zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.
- 5.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM komt de Raad van Toezicht West tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart de klacht:

- O N G E G R O N D -

Aldus gewezen te Utrecht op 15 januari tweeduizendzestien, door de Raad van Toezicht West van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, vice-voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid, en mr. R. Imhof als plv.-secretaris.