

12-46 RvT Arnhem

**Collegialiteit. Uitlatingen over collega.**

*Klager trad op als makelaar-koper voor een gegadigde die interesse had in een woning die beklaagde in verkoop had. Klager verwijt beklaagde dat hij hem, in het bijzijn van de gegadigde, een oplichter heeft genoemd.*

*Na het horen van de gegadigde als getuige oordeelt de Raad dat de verweten gedraging voldoende is komen vast te staan en de Raad verklaart de klacht gegrond.*

Raad van Toezicht te Arnhem  
van de Nederlandse Vereniging  
van Makelaars in Onroerende  
Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

**BESLISSING**

inzake

**KLACHT**

de heer D.,  
makelaar in onroerende  
zaken te H.,  
klager

tegen:

L.,  
makelaar in onroerende  
zaken te H,  
beklaagde

## **Raad van Toezicht Arnhem**

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen  
NVM

### **De klachtprocedure**

- 1.1 Bij brief van 21 november 2011 met bijlagen heeft de heer D., makelaar in onroerende zaken te H en lid van de NVM, door tussenkomst van de afdeling consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer L., makelaar in onroerende zaken te H en lid van de NVM.
- 1.2 De heer L. voornoemd heeft bij brief van 5 maart 2012 met bijlagen van Mr V., verbonden aan DAS Rechtsbijstand, tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 4 april 2012, hebben partijen, klager vergezeld van Mr V. voornoemd, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van deze zitting is proces-verbaal opgemaakt.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 6 juni 2012, heeft de heer X als getuige een verklaring afgelegd en hebben partijen hun standpunt nogmaals mondeling nader toegelicht. Ook van deze zitting is proces-verbaal opgemaakt.
- 1.5 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en de hiervoor genoemde processen-verbaal, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

### **De feiten:**

2. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

#### 2.1

De heer X heeft met de verkopend makelaar, beklagde, een afspraak gemaakt voor een bezichtiging van het woonhuis aan [adres] op 20 oktober 2011.

X heeft klager gevraagd hem bij deze bezichtiging als zijn makelaar te vergezellen. Klager is de vaste makelaar van zijn familie.

## 2.2

Op 20 oktober 2011 is X bij het onder 2.1 genoemde woonhuis aangekomen; kort daarna arriveerde ook beklagde. Klager kwam ongeveer tien minuten later. Beklaagde, die niet van de komst van klager op de hoogte was gesteld, weigerde aanvankelijk klager voor de bezichtiging in de woning toe te laten.

## 2.3

Tussen klager en beklagde ontstond zich vervolgens een discussie.

## 2.4

Beklaagde heeft daarop buiten aanwezigheid van klager en X in het woonhuis telefonisch gesproken met D1, zoon van klager en eveneens in diens kantoor werkzaam. Na dit telefoongesprek heeft beklagde klager toch in de woning toegelaten en heeft de bezichtiging plaatsgevonden.

### **De klacht:**

#### 3.1

De klacht houdt in dat beklagde klager in het bijzijn van diens opdrachtgever een oplichter heeft genoemd.

#### 3.2

Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

### **De beoordeling van de klacht:**

#### 4.1

Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat het volgende aangevoerd. Beklaagde heeft met het kantoor van klager de afspraak gemaakt dat bij bezichtigingen over en weer klager niet betrokken zou zijn. Klager heeft op 20 oktober 2011 die afspraak geschonden. Beklaagde heeft klager niet voor oplichter uitgemaakt. Het voorval is door klager opgeblazen alleen maar om beklagde te treffen.

#### 4.2

Bij de beoordeling van de klacht is het uitgangspunt dat beklagde zich zonder noodzaak tegenover derden niet negatief heeft uit te laten over klager of zijn optreden.

Op verzoek van beide partijen heeft de Raad de heer X als getuige gehoord. De getuige heeft verklaard te hebben gehoord dat beklaagde tegen klager zei, dat hij niets met een oplichter te maken wilde hebben. De getuige heeft het woord oplichting gehoord. Dat sloeg op klager. De verklaring van de getuige komt de Raad overtuigend en geloofwaardig voor. Dat gevoegd bij de eigen verklaring van klager maakt het voldoende aannemelijk dat beklaagde in het bijzijn van X klager een oplichter heeft genoemd. Daaraan doet de ontkenning van beklaagde onvoldoende af. Weliswaar heeft hij aangevoerd dat klager, door bij de bezichtiging aanwezig te willen zijn, een afspraak heeft geschonden om dat niet te doen bij bezichtigingen met beklaagde – welke afspraak klager overigens ontkent te hebben gemaakt – maar dat rechtvaardigt het niet zich jegens klager in het bijzijn van zijn opdrachtgever onheus uit te laten. De klacht is dan ook gegrond.

## **5. De beslissing:**

Verklaart de klacht gegrond.

Legt aan beklaagde de straf op van berisping.

Bepaalt dat beklaagde met een bedrag van € 2.400,00 zal bijdragen in de kosten van deze procedure, te betalen aan het algemeen bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. D. van Driel van Wageningen, voorzitter, J.A. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 25 juni 2012

mr. K. van der Meulen  
secretaris

mr. D. van Driel van Wageningen  
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en in afschrift verzonden op 27 juni 2012