

Senior aangesloten makelaar. Presentatie op website en Funda.

Klager is van mening dat de wijze waarop beklagde, die senior aangesloten makelaar is, op de website van zijn (oude) kantoor en op Funda voorkomt, in strijd is met de NVM-regels op dit punt. De raad is van oordeel dat de wijze van presenteren bij het publiek de indruk kan wekken dat beklagde nog makelaarswerkzaamheden verricht.

Waar beklagde zich bereid verklaarde de presentatie aan te passen en de raad zich kan voorstellen dat de grenzen van wat wel en wat niet kan, niet steeds even duidelijk waren acht de raad de klacht gegrond maar ziet geen reden tot opleggen van enige straf.

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

De heer **A. N.**, wonende te T, klager,

contra:

De heer **W. S.**, Senior NVM Aangeslotene, wonende te M, beklagde,

1. De klacht is door klager ingediend per brief van 1 november 2015 en doorgezonden aan de Raad op 7 januari 2016. Het verweer is vervat in een op 25 januari 2016 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 1 april 2016. Ter zitting waren aanwezig klager alsmede beklagde in persoon, vergezeld door zijn zoon, verbonden aan S & Partners te M.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door in zijn presentatie op de website van S & Partners en op Funda de grenzen te overschrijden die volgens de statuten van de NVM aan een Senior NVM Aangeslotene worden gesteld.

4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat hij uitsluitend nog wat beheerwerkzaamheden verricht en een paar oude relaties adviseert, dus niet meer actief de makelaardij beoefent, en het makelaarswerk aan zijn oude kantoor overlaat. Toen beklaagde in 2007 afscheid nam van S & Partners heeft hij aan de heer [.....] van de NVM gevraagd wat de status van een Senior Makelaar is. Volgens beklaagde is hem te kennen gegeven dat hij zich uiterst passief moest opstellen. Hij blijft binnen die grenzen. Voor zover de wijze waarop beklaagde op de website van S & partners en/of Funda de grenzen van het in NVM-verband geoorloofde zou overschrijden dan is beklaagde zeer wel bereid om deze te laten verwijderen of aan te passen.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) tot omstreeks 2007 is beklaagde als makelaar, aangesloten bij de NVM, verbonden geweest aan S & Partners;
 - b) sindsdien is beklaagde Senior Makelaar, thans Senior NVM Aangeslotene;
 - c) op de homepage van de website van S & Partners komt beklaagde prominent in beeld samen met de aan S & Partners verbonden makelaars (NVM Aangeslotenen) en samen met een aantal medewerkers van S & Partners;
 - d) op Funda wordt vermeld dat beklaagde aan S & Partners is verbonden als vastgoedadviseur.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. De Raad zal daarbij de klacht beoordelen aan de hand van de ten tijde van de uitspraak geldende statuten van de NVM.
7. Ingevolge artikel 27 van de statuten van de NVM, zoals deze thans gelden, kan een Senior NVM Aangeslotene uitsluitend zijn een makelaar en/of taxateur die de werkzaamheden als bedoeld in artikel 2 lid 3 niet meer daadwerkelijk uitoefent maar betrokken wenst te blijven bij de vereniging. De in artikel 2 lid 3 van de statuten omschreven werkzaamheden zijn,

kort samengevat, bemiddeling bij het tot stand brengen van overeenkomsten betreffende onroerende goederen, het beoefenen van de rentmeesterij en het verrichten van taxaties.

8. Artikel 1 NVM Erecode bepaalt dat het NVM-lid en de NVM Aangeslotene in hun communicatie waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.
9. Uit de hiervoor geciteerde bepalingen vloeit voort dat het een Senior NVM Aangeslotene niet is toegestaan om de makelaardij daadwerkelijk uit te oefenen, en dat de Senior NVM Aangeslotene er mede verantwoordelijk voor is om ervoor zorg te dragen dat de buitenwereld niet de indruk kan krijgen dat de Senior NVM Aangeslotene de makelaardij (nog) daadwerkelijk uitoefent.
10. Tegen deze achtergrond is de Raad van oordeel dat een normaal geïnformeerde consument die de website van Schulting & Partners en/of Funda bezoekt de gedachte zal kunnen opvatten dat beklagde de makelaardij (nog) wel daadwerkelijk beoefent. De Raad acht het op zich niet ongeoorloofd dat beklagde op de website en in overige communicatie van S & Partners in beeld wordt gebracht, maar dat zou op zodanige wijze dienen te gebeuren dat het voor het publiek redelijkerwijs duidelijk is dat beklagde niet langer makelaarswerkzaamheden uitoefent.
11. Het feit dat beklagde nog beheerswerkzaamheden uitvoert en daarvoor nota's op naam van zijn oude kantoor verstuurt, versterkt het beeld dat beklagde toch nog makelaarswerkzaamheden uitvoert.
12. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is. Voor het opleggen van een straf of kostenveroordeling ziet de Raad gezien de omstandigheden van het geval geen aanleiding. De Raad overweegt dat het beklagde niet zonder meer duidelijk is geweest waar de grenzen liggen van de mogelijkheid om zich als Senior NVM Aangeslotene met zijn voormalig kantoor naar buiten toe te presenteren. Beklagde heeft zich bovendien, na kennis te hebben genomen van de klacht, bereid getoond om de uitingen volledig van de website te verwijderen. De Raad gaat er dan ook van uit dat beklagde ervoor zal zorgdragen dat de uitingen worden aangepast in lijn met het in deze uitspraak overwogene. Tenslotte neemt de Raad in aanmerking dat het, naar klager ter zitting aangaf,

het klager niet zozeer om beklagde persoonlijk te doen is als wel om zijn bezorgdheid over het functioneren van het NVM-tuchtrecht in het algemeen aan de orde te stellen.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond.

verstaat dat aan klager het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 15 april 2016.