

17-151 RvT West

205 OVERIG

Ontvankelijkheid. Misbruik van het tuchtrecht. Ongepast optreden tegenover een derde.

Klager heeft als adviseur gewerkt voor een opdrachtgeefster van beklaagde. Klager verwijt beklaagde dat hij zich meerdere malen indiscreet over klager heeft uitgelaten en onwaarheden over hem heeft verspreid. Hiertoe voert klager aan dat beklaagde van zijn opdrachtgeefster zou hebben geëist dat zij klager zou ontslaan als haar adviseur omdat beklaagde niet meer zou willen samenwerken met klager. Voorts wordt hierbij aangevoerd dat beklaagde aan derden zou hebben verteld over het voornemen van klager om een klacht jegens beklaagde in te dienen en dat beklaagde klager bij een toevallige ontmoeting heeft genegeerd.

De Raad is van oordeel dat klager door het indienen van de klacht misbruik heeft gemaakt van het tuchtrecht van de NVM. De Raad komt tot dit oordeel omdat klager zijn klacht baseert op feiten en omstandigheden waarvan hij weet of behoort te weten dat die feiten en omstandigheden op geen enkele wijze kunnen leiden tot gegrondheid van de ingediende klacht. Gezien de voorgeschiedenis is het aannemelijk dat de klacht voornamelijk is ingediend om beklaagdes opdrachtgeefster te treffen, met het doel het conflict met die opdrachtgeefster verder te doen escaleren. Daar is het tuchtrecht van de NVM niet voor bedoeld. Vorenstaande leidt tot het oordeel dat klager in zijn klacht niet-ontvankelijk zal worden verklaard. Ten overvloede wordt opgemerkt dat, voor zover er geen sprake zou zijn geweest van misbruik van het tuchtrecht van de NVM, er geen enkele feitelijke grondslag is om te kunnen spreken van klachtwaardig handelen door beklaagde. Indien klager al ontvankelijk zou zijn in zijn klacht, zou de Raad de klacht van klager ongegrond verklaren.

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:

De heer A, wonende te L.,

hierna te noemen:

"klager"

tegen:

de heer **B.** NVM makelaar o.g. te L.,

hierna te noemen:

"beklaagde"

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Klager heeft, per e-mail van 12 juni 2017 en aanvullende stukken van 7 en 14 september 2017, een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht tegen beklaagde.
- 1.2 Bij brief van 12 juli 2017 en met aanvullende stukken van 4 september 2017 heeft beklaagde, via zijn gemachtigde mr. C, verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht van 15 september 2017 zijn verschenen:
 - klager in persoon;
 - beklaagde in persoon, vergezeld door zijn kantoorgenoot de heer D en gemachtigde mr. C.
- 1.5 Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht, waarna de Raad van Toezicht de behandeling van de zaak heeft gesloten en een uitspraak heeft bepaald.

2. De feiten

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Beklaagde heeft in 2014 mevrouw E (hierna: "E") als verkopend makelaar begeleid bij de verkoop van haar woning aan de [adres]. In die periode trad klager op als adviseur van E en had hij uit dien hoofde veel contact met beklaagde. De relatie tussen klager en beklaagde verliep moeizaam door aaneensluitende meningsverschillen en verwijten van klager in de richting van beklaagde over de begeleiding van E bij de verkoop van de woning. In een mail van 18 oktober 2014 heeft (een kantoorgenoot van) beklaagde aan

klager medegedeeld dat beklaagde zich in de toekomst niet, direct of indirect, jegens derden zal uitlaten over onder andere klager.

- 2.3 In het begin van 2017 is beklaagde benaderd door E met het verzoek te adviseren over een fiscaal vraagstuk met betrekking tot de (voormalige) woning van E. Beklaagde heeft vervolgens (via een derde) te kennen gegeven E graag van dienst te zijn, maar geen samenwerking meer te willen met klager (als adviseur van E). Aan deze wens van beklaagde lag mede ten grondslag de onplezierige samenwerking tussen klager en beklaagde in het verleden.
- 2.4 Klager heeft zich begin 2017 terugtrokken als adviseur van E nadat hem ter ore was gekomen dat beklaagde geen samenwerking meer met hem wenste.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klager houdt, samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Ter zitting wordt door klager herhaald en bevestigd dat de door hem ingediende klacht geen betrekking heeft op de (inhoudelijke) werkzaamheden die beklaagde in 2014 voor E bij de verkoop van haar woning heeft verricht, noch op andere (inhoudelijke) werkzaamheden die beklaagde heeft verricht.
- 3.3 Klager stelt zich op het standpunt dat beklaagde zich meerdere malen indiscreet over klager jegens derden heeft uitgelaten en dat beklaagde zich daardoor schuldig heeft gemaakt aan het verspreiden van onwaarheden over het (strafrechtelijk) verleden van klager. Klager stelt dat beklaagde hiermee artikel 1 van de NVM Erecode heeft overtreden en in strijd heeft gehandeld met de bevestiging door beklaagde in de mail van 18 oktober 2014 aan klager.
- 3.4 Hiertoe voert klager onder meer aan dat beklaagde van E zou hebben geëist dat zij klager zou ontslaan als haar adviseur, omdat beklaagde niet meer zou willen samenwerken met klager.

- 3.5 Tevens voert klager aan dat beklagde aan derden zou hebben verteld over het voornemen van klager om een klacht jegens beklagde in te dienen. Ook verwijt klager beklagde dat beklagde hem bij een toevallige ontmoeting in de buurt van het kantoor van beklagde heeft genegeerd.
- 3.6 Door aldus te handelen, heeft beklagde laakbaar gehandeld.

4. **Het verweer**

- 4.1 Beklagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklagde stelt dat de klacht van klager in een groter geheel dient te worden geplaatst. Beklagde stelt dat klager een geschil heeft met E -zij zou de relatie met hem hebben beëindigd- en dat klager E en haar omgeving sindsdien lastigvalt en dat daar inmiddels een aantal juridische procedures over zijn gevoerd en worden gevoerd. Er lijkt sprake van pestgedrag: zo heeft klager een procedure gestart tegen de bejaarde moeder van E voor de invordering van een futiel bedrag en is er door hem een tuchtrechtelijk klacht ingediend tegen de advocaat van E. Nu is kennelijk de makelaar van E aan de beurt. Beklagde verricht overigens al jaren naar tevredenheid werkzaamheden voor E en verricht die nog steeds. E heeft dat ook in een verklaring van 30 augustus 2017 bevestigd.
- 4.3 Beklagde stelt dat er geen sprake is van indiscreet handelen van zijn zijde. Beklagde heeft het recht niet met bepaalde personen (in dit geval klager) samen te werken. Beklagde heeft geen goede ervaringen met klager gehad bij de verkoop van de woning van E. Tevens heeft beklagde via diverse media kennis genomen van de reputatie van klager. Beklagde wil daar afstand van houden. Beklagde heeft niet meer gedaan dan aan een wederzijdse kennis mede te delen dat hij bij voorkeur niet meer met klager wil samenwerken in het kader van het fiscale vraagstuk waar E mee is geconfronteerd. Dat is niet laakbaar.

4.4 Verder stelt beklagde dat het hem vrijstaat een wederzijdse kennis van hem en E te informeren over het feit dat hij bekend was met het voornemen van klager om een klacht jegens hem in te dienen. Klager had beklagde daar immers diverse keren mee bedreigd en dat ook aan E medegedeeld. Ook dit levert geen indiscreet handelen door beklagde op. Beklagde heeft dan ook dat niet gehandeld in strijd met artikel 1 van de NVM Erecode en de toezegging uit de mail van 18 oktober 2014. Dat beklagde klager heeft genegeerd bij een ontmoeting voor het kantoor van beklagde, kan zo zijn, maar dat stond hem vrij.

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 van oordeel dat klager door het indienen van een klacht bij de Raad van Toezicht misbruik heeft gemaakt van het tuchtrecht van de NVM. De Raad van Toezicht komt tot dit oordeel omdat klager zijn klacht baseert op feiten en omstandigheden waarvan hij weet of behoort te weten dat die feiten en omstandigheden op geen enkele wijze kunnen leiden tot gegrondheid van de ingediende klacht. De Raad van Toezicht acht aannemelijk, gezien de voorgeschiedenis, dat de klacht voornamelijk is ingediend om E te treffen, kennelijk vanwege de verstoorde relatie met beklagde, met het doel het conflict met E verder te doen escaleren. Daar is het tuchtrecht van de NVM niet voor bedoeld. Vorenstaande leidt tot het oordeel dat klager in zijn klacht niet-ontvankelijk zal worden verklaard.

5.3 Voor zover geen sprake zou zijn geweest van misbruik van het tuchtrecht van de NVM, merkt de Raad van Toezicht ten overvloede op dat er gelet op de uit de feiten en omstandigheden naar voren gekomen gedragingen van beklagde geen enkele feitelijke grondslag is om te kunnen spreken van klachtwaardig handelen door beklagde. Het handelen van beklagde is niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

5.4 Het staat klager immers vrij om aan een wederzijdse kennis van hem en E kenbaar te maken met wie hij niet wenst samen te werken zolang die mededeling de grenzen van

de betamelijkheid niet overschrijdt. Van dat laatste is niets aangetoond door klager. Datzelfde geldt voor het op de hoogte stellen van die wederzijdse kennis van het voornemen van klager om een klacht jegens beklagde in te dienen. Klager heeft daar immers zelf regelmatig mee gedreigd en ook E daarover geïnformeerd. Hetzelfde geldt voor het negeren van klager door beklagde bij de ontmoeting voor het kantoor van beklagde. Dat kan beklagde, zeker gelet op de eerdere aanvaringen, niet worden verweten. Naar het oordeel van de Raad van Toezicht valt niet in te zien op welke gronden deze gedragingen als indiscreet zouden moeten worden aangemerkt laat staan een schending van artikel 1 van de NVM Erecode opleveren. Indien klager al ontvankelijk zou zijn in zijn klacht, zou de Raad van Toezicht de klacht van klager ongegrond verklaren.

5.5 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak van de NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

6.1 Verklaart klager in zijn klacht:

- NIET-ONTVANKELIJK -

Aldus gewezen te Utrecht op __oktober tweeduizendzeventien, 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. Sträter, makelaar-lid en mr R. Imhof, plv.-secretaris.

Mr. E.A. Messer
vice-voorzitter

Mr. R. Imhof
plv.-secretaris