

12-2417 CRvT

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN  
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

**Geen uitbreiding van een klacht in hoger beroep. Talloze producties bij pleidooi in hoger beroep in strijd met goede procesorde. Geschillen voortvloeiend uit een ontbonden arbeidsrelatie horen aan de civiele rechter te worden voorgelegd.**

*Een makelaar dient een groot aantal klachten in tegen de makelaarsonderneming waaraan hij korte tijd verbonden was. Die klachten vloeien voort uit de verbroken arbeidsrelatie en hebben tevens te maken met de uitleg en naleving van een vaststellingsovereenkomst. Dergelijke zaken horen aan de civiele rechter te worden voorgelegd.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**R.P.** (hierna: P), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te V, appellant/klager,  
tegen

**B VASTGOED B.V.** (hierna: B Vastgoed), lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te M,  
en

**P B.** (hierna: B), wonende in M.

beklaagden.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 P heeft tegen beklagden een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht bij brief van 6 juni 2011 doorgeleid aan de Raad van Toezicht Rotterdam. Bij beslissing van 29 september 2011, verzonden op 7 november 2011, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen B Vastgoed ingediende klacht ongegrond verklaard en de klacht tegen B niet-ontvankelijk verklaard. P is op 24 november 2011 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn beroepschrift van 8 december 2011 heeft P de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Bij brieven van 19 januari en 14 februari 2012 heeft P producties in het geding gebracht.
- 1.4 In een verweerschrift van 5 maart 2012 hebben B Vastgoed en B verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen

gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.6 Ter zitting van 19 april 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- appellant in persoon;
- P.B. in persoon, mede namens B Vastgoed, bijgestaan door mr. J.P.M. Borsboom.

1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. P heeft zich daarbij bediend van een pleitnotitie waaraan een aanzienlijk aantal producties was gehecht. B heeft een van B Vastgoed afkomstige volmacht in het geding gebracht.

## 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, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Op 5 maart 2010 hebben B Vastgoed en het door P gedreven makelaarskantoor V Makelaardij B.V. (hierna: V) een koopovereenkomst gesloten waarbij de activa en passiva van V aan B Vastgoed zijn verkocht. Op basis van de eveneens op 5 maart 2010 gesloten arbeidsovereenkomst is P met ingang van 1 april 2010 in dienst getreden van B Vastgoed.

2.3 P heeft bij brief van 27 december 2010 de arbeidsovereenkomst opgezegd tegen 1 april 2011. Op grond van de op 5 maart 2010 gesloten koopovereenkomst kon P aanspraak maken op de teruglevering van de makelaarsactiviteiten (orderportefeuille). Over de overdracht daarvan door B Vastgoed en verschillende andere daarmee verbonden aspecten zijn tussen P en B Vastgoed geschillen gerezen die hebben geleid tot een regeling in der minne die is bevestigd in een op 5 maart 2011 ondertekende vaststellingsovereenkomst. Over de uitvoering daarvan zijn tussen P en B Vastgoed geschillen gerezen.

## 3. **De klacht**

3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.

3.2 P heeft de navolgende 18 klachtonderdelen geformuleerd:

P verwijt B:

- a. dat hij in strijd handelt met hetgeen tussen partijen is overeengekomen over incidentele opdrachten door P uit te voeren in M;
- b. dat hij hem onder grote druk heeft gezet om tot de vaststellingsovereenkomst te komen;
- c. dat hij zich in het kader van de ontvlechting van de ondernemingen negatief heeft opgesteld;
- d. dat hij eenzijdig gemaakte afspraken aanpast;
- e. dat hij systematisch de vaststellingsovereenkomst schendt;
- f. dat hij na de beëindiging van de samenwerking met P, de systeembeheerder van V heeft gezocht e-mailadressen aan te maken, waarbij de op deze adressen ontvangen e-mailberichten door B Vastgoed worden ontvangen.

P verwijt B Vastgoed:

- g. dat zij in eerste instantie de betalingsverplichtingen uit de koopovereenkomst niet is nagekomen;
- h. dat zij de goede naam van V bij diverse relaties heeft beschadigd;
- i. dat zij ten onrechte stelt dat de heer Van P een relatie van het makelaarskantoor is. Het betreft een relatie van V. Voorts staat ten onrechte op de nota van 28 maart 2011, welke voor Vb Makelaardij (een onderdeel van B Vastgoed) naar de heer Van P is gezonden, dat V ook onderdeel is van B Vastgoed;
- j. dat zij relaties benadert die op grond van de vaststellingsovereenkomst aan V toekomen;
- k. dat zij op 28 mei 2011 een advertentie heeft geplaatst in het blad "Groot V" waarbij de indruk wordt gewekt dat de opgenomen objecten voor Vb Makelaardij zijn verkocht. Volgens P hebben meerdere objecten nimmer met het Vb label op de website van Funda gestaan;
- l. dat zij zich niet collegiaal en constructief opstelt;
- m. dat zij beweringen uit die niet kloppen.

P. verwijt B en B Vastgoed:

- n. dat zij klager volstrekt onnodig op non-actief hebben gesteld;
- o. dat de feitelijke leiding van B Vastgoed niet in handen is van B, maar bij de vader van B;
- p. dat zij nalaten afschriften van nota's aan klager te verstrekken, terwijl klager op grond van de koop- en vaststellingsovereenkomst hier recht op heeft;
- q. dat zij (in ieder geval) tot de dag van het opstellen van het klaagschrift objecten op de website plaatsen die niet bij haar in bemiddeling zijn. Een aantal opdrachten heeft V Makelaardij na 1 maart 2011 in bemiddeling gekregen;
- r. dat zij het overeengekomen concurrentiebeding voor eigen gewin gebruiken.

#### 4. **Het hoger beroep**

- 4.1 P heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte overwogen dat de gedragingen van B Vastgoed voorafgaande aan de datum waarop zij lid is geworden van de NVM niet onder het bereik van het tuchtrecht vallen. Ook van een kandidaat-lid mag worden verwacht dat deze zich niet misdraagt en zich collegiaal opstelt.
- 4.3 B Vastgoed weigert dossiers en diverse andere bescheiden aan P over te dragen. B Vastgoed heeft voorts door V te koop aangeboden objecten op haar website geplaatst terwijl niet aan haar maar wel aan V de opdracht tot verkoop daarvan is gegeven. Ondanks herhaald verzoek weigert B Vastgoed deze objecten van haar website te verwijderen.
- 4.4 B Vastgoed weigert om de vaststellingsovereenkomst op de juiste wijze uit te voeren. In de overeenkomst is een voorziening opgenomen op grond waarvan het aan P is toegestaan om op incidentele basis in M als makelaar te bemiddelen voor vrienden, kennissen en relaties. B Vastgoed frustrert ook de uitvoering van dit onderdeel van de overeenkomst.
- 4.5 B gedraagt zich oncollegiaal en dat is gebleken in het kader van de indiensttreding van een me-

dewerker. Aan P zijn recent aanvullende feiten en omstandigheden bekend geworden waaruit eens te meer blijkt dat B Vastgoed zich oncollegiaal en onjuist tegenover hem gedraagt.

- 4.6 P verzoekt de vernietiging van de beslissing van de Raad van Toezicht en B Vastgoed te gebieden haar oncollegiale gedrag te staken en te bepalen dat B Vastgoed gehouden is om diverse bescheiden aan V over te dragen en deze voorts te gebieden om de objecten, met betrekking waartoe aan V de opdracht is gegeven om te bemiddelen, bij verkoop van haar website te verwijderen.

## 5. Het verweer

- 5.1 B Vastgoed en B hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 In hoger beroep kan slechts een beoordeling aan de orde komen van de door P in eerste instantie ingediende achttien klachtonderdelen. Het hoger beroep biedt geen ruimte om feiten waarvan is gebleken na de mondelinge behandeling van 29 september 2011 ter onderbouwing van deze klachtonderdelen ten grondslag te leggen.
- 5.3 De essentie van de achtergrond van de klacht is de teleurstelling van P over de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking tussen B Vastgoed en hem. De gevolgen van de beëindiging van deze samenwerking zijn echter vastgelegd in de door partijen gesloten vaststellingsovereenkomst en over de reikwijdte en uitleg daarvan zijn geschillen gerezen. De door P gestelde onjuiste uitleg van de vaststellingsovereenkomst door B Vastgoed dient in het kader van een civiele procedure aan de orde gesteld te worden. Voor de tuchtrechter is daartoe geen rol weggelegd. B Vastgoed betwist overigens dat door haar op onjuiste wijze uitvoering zou worden gegeven aan de vaststellingsovereenkomst.
- 5.4 De Raad van Toezicht Rotterdam heeft terecht overwogen dat de door B Vastgoed tegenover P gevolgde handelwijze voor 1 juni 2011 buiten beschouwing dient te blijven omdat toen nog geen sprake was van een lidmaatschap van de NVM. Overigens wordt ook betwist dat tegenover P oncollegiaal zou zijn gehandeld.

## 6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 P heeft blijkens zijn beroepschrift zijn klacht in hoger beroep uitgebreid. Een uitbreiding van de oorspronkelijke klacht in hoger beroep is echter niet toelaatbaar zodat in hoger beroep slechts de door de Raad van Toezicht in zijn beslissing opgenomen onderdelen van de klacht aan de orde zijn.
- 6.3 P heeft bij pleidooi in hoger beroep een aanzienlijk aantal producties in het geding gebracht waartegen B bezwaar heeft gemaakt. Aangezien het in strijd is met de goede procesorde om in dit stadium van het hoger beroep nog talrijke producties over te leggen, zal de Centrale Raad van Toezicht deze stukken buiten beschouwing laten.

- 6.4 De advocaat van B Vastgoed heeft ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht een volmacht overgelegd. Daaruit blijkt dat de bestuurder van B Vastgoed aan B volmacht heeft verleend om de onderneming ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht te vertegenwoordigen. Niet valt in te zien, zoals door P is betoogd, op welke grond deze volmacht niet rechtsgeldig zou zijn.
- 6.5 B is geen aangesloten NVM-makelaar. Voor zover de klacht zich tegen hem richt, kan P daarin niet worden ontvangen. B Vastgoed was tot 1 juni 2011 geen lid van de Vereniging. Voor zover de klacht betrekking heeft op de door B Vastgoed vóór 1 juni 2011 gevolgde handelwijze, valt deze niet onder het bereik van het tuchtrecht en kan P niet in de desbetreffende onderdelen van zijn klacht worden ontvangen.
- 6.6 Voor zover de klacht tegen B Vastgoed betrekking heeft op de door haar gevolgde handelwijze na 1 juni 2011 is de Centrale Raad van Toezicht met de Raad van Toezicht van oordeel, dat de geschillen tussen partijen die nadien zijn gerezen voortvloeien uit de niet geslaagde samenwerking en deze geschillen door hen zijn geregeld in een vaststellingsovereenkomst. Hetgeen de Raad van Toezicht ter zake heeft overwogen acht de Centrale Raad van Toezicht juist en hij maakt deze overwegingen tot de zijne. De beslissing van de Raad van Toezicht dient te worden bekrachtigd.
- 6.7 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 29 september 2011 van de Raad van Toezicht Rotterdam.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, drs. A.P.Z. van der Houwen, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 22 juni 2012