

12-2447 CRvT

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

**Beweerdelijk oncollegiaal gedrag. Uitvoering geven aan vaststellingsovereenkomst. Beweerdelijk
onbevoegde vertegenwoordiging.**

*Zie ook 12-2417 CRvT. Achtergrond van de klacht is een verbroken arbeidsrelatie tussen klager en
beklaagde. Het niet omgaand reageren van beklagde op een verzoek van klager, levert geen oncolle-
giaal gedrag op. Niet is komen vast te staan dat een persoon beklagde vertegenwoordigde terwijl hij
daartoe geen volmacht had.*

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

R. P., aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te V, appellant/klager,

tegen

B VASTGOED B.V., voorheen lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te M, beklagde,

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 P heeft bij brief van 29 maart 2012 tegen beklagde een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht Rotterdam. Bij beslissing van 29 mei 2012, verzonden op 26 juni 2012, is op die klacht beslist. In deze beslissing is bepaald dat appellant met betrekking tot twee klachtonderdelen niet ontvankelijk is in zijn klacht, en zijn twee klachtonderdelen ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 31 juli 2012, ontvangen op 1 augustus 2012, tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn beroepschrift van 21 augustus 2012 heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in haar verweerschrift van 9 oktober 2012 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 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.
- 1.5 Ter zitting van 31 januari 2013 is appellant in persoon verschenen. De advocaat van beklagde heeft in zijn brief van 30 januari 2013 meegedeeld dat beklagde niet ter zitting zal verschijnen.
- 1.6 Appellant is door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en heeft zijn standpunt nader toegelicht. Hij heeft zich daarbij bediend van pleitnotities waaraan enkele producties waren gehecht. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij brief van 1 februari 2013 de pleitnotities met producties toegezonden aan de advocaat van beklagde en deze in de gelegenheid ge-

steld om op de inhoud van de producties desgewenst schriftelijk te reageren binnen een termijn van veertien dagen. Beklaagde heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

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 sluiten appellant en beklagde een koopovereenkomst waarbij appellant zijn makelaarskantoor aan beklagde verkoopt. Op 1 april 2010 treedt appellant bij beklagde in dienst. Bij brief van 27 december 2010 zegt appellant deze arbeidsovereenkomst op tegen 1 april 2011. Op grond van de op 5 maart 2010 gesloten koopovereenkomst maakt P aanspraak op teruglevering van de makelaarsactiviteiten (orderportefeuille). Over de overdracht daarvan door beklagde en verschillende andere daarmee verbonden aspecten rijzen tussen appellant en beklagde geschillen. Op 5 maart 2011 bereiken appellant en beklagde een oplossing met betrekking tot deze geschillen en ondertekenen zij een vaststellingsovereenkomst. Over de uitvoering daarvan rijzen tussen appellant en beklagde geschillen.
- 2.3 In de vaststellingsovereenkomst is een reeks van namen van cliënten opgenomen waarvan aan appellant is toegestaan om een opdracht tot dienstverlening te aanvaarden. Onder verwijzing naar de artikelen 18 en 19 van deze overeenkomst verzoekt de advocaat van appellant bij brief van 1 februari 2012 aan beklagde om schriftelijke toestemming voor de uitvoering van een aan hem in het vooruitzicht gestelde opdracht.
- 2.4 In zijn e-mail van 13 februari 2012 maakt appellant aan beklagde het verwijt dat deze ten onrechte geen medewerking verleent aan de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst, door niet op dit verzoek te reageren. Appellant voegt daaraan toe dat de potentiële opdrachtgever inmiddels heeft besloten om aan een andere makelaar dan appellant de opdracht te verstrekken en hij daardoor een schade zal lijden van circa € 100.000,--. In een eveneens op 13 februari 2012 verzonden e-mail betwist beklagde dat appellant een bedrag van haar heeft te vorderen. Naar aanleiding van dat bericht heeft appellant op 13 februari 2012 door middel van een aan beklagde verzonden e-mail aan deze meegedeeld, dat de verzender van de e-mail van beklagde daartoe niet bevoegd is blijkens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. In een reactie daarop heeft beklagde, opnieuw door middel van een op 13 februari 2012 aan appellant verzonden bericht, meegedeeld dat diens voorkeur om de confrontatie op te zoeken ertoe heeft geleid dat hij de opdracht niet heeft kunnen aanvaarden.
- 2.5 In zijn brief van 23 maart 2012 aan beklagde deelt de advocaat van appellant mee dat het feit dat beklagde rechtstreeks contact heeft opgenomen met de mogelijke opdrachtgever van appelland, ertoe heeft geleid dat de opdrachtgever het besluit heeft genomen om een mogelijke opdracht niet aan appelland of beklagde te zullen verstrekken. Blijkens de brief houdt appelland beklagde onverkort aansprakelijk voor de schade die is verbonden aan de beslissing van de opdrachtgever om aan appelland geen opdracht te verstrekken. Voorts verzoekt de advocaat in zijn brief om toezending van een schriftelijke verklaring waaruit kan blijken dat de aan beklagde verbonden medewerker P. B. bevoegd is om beklagde in en buiten rechte te vertegenwoordigen.

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 Appellant verwijt beklagde dat deze misbruik heeft gemaakt van de in de vaststellingsovereenkomst opgenomen meldingsplicht, door niet te reageren op het in de brief van 1 februari 2012 van de advocaat van appellant opgenomen verzoek, maar ondertussen zelf contact op te nemen met de mogelijke opdrachtgever van appellant.
- 3.3 Appellant acht onjuist dat beklagde wordt vertegenwoordigd door die P.B. nu deze daartoe niet bevoegd is.
- 3.4 Appellant verwijt beklagde dat deze in haar reclameuitingen de indruk blijft wekken dat de handelsnamen Vb en M tot de vennootschap van beklagde behoren, terwijl deze handelsnamen behoren bij de onderneming M C R B.V.
- 3.5 Appellant verwijt beklagde tot slot dat deze zich oncollegiaal opstelt.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Raad van Toezicht heeft overwogen dat toevallig is dat beklagde een afspraak heeft gemaakt met de betreffende opdrachtgever. De Raad van Toezicht heeft voorts overwogen dat beklagde de schijn tegen heeft, maar niet kan worden vastgesteld dat de afspraak, die niet is doorgegaan, zag op het verkrijgen van de ook door appellant gewenste opdracht. Niet geloofwaardig in dit verband is de stelling van beklagde dat de afspraak was gemaakt met het oogmerk om sponsorbijdragen te verzamelen voor de Nijenrode Real Estate Circle. Beklagde heeft immers een afspraak gemaakt met de projectmanager van het desbetreffende project. Deze projectmanager is niet betrokken bij het nemen van beslissingen over mogelijke sponsoring.
- 4.3 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte buiten beschouwing gelaten dat beklagde, ondanks schriftelijke waarschuwing van appellant om de desbetreffende opdrachtgever niet te benaderen, niettemin besloten heeft om de projectmanager te bezoeken. De Raad van Toezicht heeft ten onrechte geconcludeerd dat niet is komen vast te staan dat een afspraak is gemaakt met het doel om te streven naar het verkrijgen van de opdracht. De door beklagde gevolgde handelwijze levert een schending op van Regel 7 van de Erecode. Beklagde maakt zich schuldig aan oneerlijke concurrentie.
- 4.4 Door ongeoorloofde reclameuitingen en de niet bevoegde vertegenwoordiging van beklagde door B – deze is blijkens de inschrijving van de Kamer van Koophandel daartoe niet bevoegd – maakt beklagde zich schuldig aan onjuiste beeldvorming en dat levert een overtreding op van Regel 1 van de Erecode.

5. **Het verweer**

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De klachten van appelland zijn terug te voeren op een verschil van uitleg van de vaststellingsovereenkomst. Niet de tuchtrechter, maar de civiele rechter moet daarover oordelen.
- 5.3 Beklaagde betwist dat een afspraak is gemaakt met de desbetreffende opdrachtgever met het doel om de ook door appelland gewenste opdracht te verkrijgen. De afspraak was gemaakt met het oog op het verkrijgen van een sponsorbijdrage. Appelland heeft zijn stelling dat de desbetreffende projectmanager geen zeggenschap heeft over toekenning van sponsorbijdragen niet onderbouwd. Anders dan appelland stelt, volgt dit niet uit de verklaring van deze projectmanager.
- 5.4 Het verwijt dat beklagde oncollegiaal zou handelen tegenover appelland is niet concreet toegelicht, waardoor beklagde daartegen geen verweer kan voeren. Voor zover dit klachtonderdeel betrekking heeft op het verwijt dat beklagde niet concreet heeft gereageerd op de brief van 1 februari 2012, is beklagde van mening dat de Raad van Toezicht terecht heeft geoordeeld dat appelland niet kan en mag verwachten dat beklagde alle verzoeken goedkeurt die door appelland worden gedaan met betrekking tot de overeengekomen meldingsplicht. Voor de hand ligt dat beklagde naar aanleiding van dergelijke verzoeken aanvullende vragen stelt aan appelland, en diens antwoorden daarop mede bepalend zijn voor de vraag of een verzoek van appelland kan worden goedgekeurd. Dit klachtonderdeel heeft betrekking op de reikwijdte van de vaststellingsovereenkomst. Beklagde heeft zich niet schuldig gemaakt aan oncollegiaal handelen.
- 5.5 Beklagde heeft Regel 1 van de Erecode niet overtreden. De klachtonderdelen die betrekking hebben op de beweerdelijk onjuiste reclameuitingen en de bevoegdheid van B om beklagde te vertegenwoordigen, lenen zich niet voor tuchtrechtelijke toetsing omdat een oordeel daarover is voorbehouden aan de civiele rechter.

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 Klachtonderdeel 3.2 heeft betrekking op de uitvoering van een onderdeel van de vaststellingsovereenkomst. Dat beklagde niet omgaand en met het verlenen van goedkeuring heeft gereageerd op het verzoek van appelland levert onder de geschetste omstandigheden geen oncollegiaal gedrag op. Voorts geldt dat de Centrale Raad van Toezicht van oordeel is, dat weliswaar niet waarschijnlijk is dat B namens beklagde de desbetreffende projectmanager heeft benaderd voor het voeren van overleg over de mogelijke toekenning van een sponsorbijdrage, maar de gang van zaken met betrekking tot deze afspraak niet is komen vast te staan. Van belang in dat verband is dat de desbetreffende projectmanager in zijn e-mail van 29 oktober 2012 weliswaar aan appelland heeft meegedeeld dat hij niet betrokken is bij de besluitvorming over de toekenning van sponsorbijdragen, maar overigens in dit bericht over de reden voor het maken van de afspraak geen informatie is opgenomen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

- 6.3 In deze procedure is niet aangetoond dat B beklagde heeft vertegenwoordigd zonder dat aan hem daartoe een rechtsgeldig volmacht was verstrekt. Niet is gebleken dan ook dat beklagde met betrekking tot de positie van B verantwoordelijk is voor een onjuiste beeldvorming als bedoeld in Regel 1 van de Erecode. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.
- 6.4 Met betrekking tot het onder 3.4 opgenomen klachtonderdeel geldt, dat beklagde heeft erkend dat zij de handelsnamen Vb NVM makelaars en M makelaars & adviseurs heeft overgedragen. Het door beklagde bestreden verwijt van appellant dat beklagde vervolgens ten onrechte gebruik is blijven maken van deze handelsnamen, vindt geen steun in het dossier. Aan appellant kan worden toegegeven dat aan de voet van een door hem overgelegde e-mail van 21 februari 2012 deze twee handelsnamen zijn vermeld, maar daaruit blijkt ook dat sprake is van een binnen de onderneming van beklagde verzonden bericht. De overige door appellant overgelegde e-mailberichten dateren van een datum gelegen vóór 2012. Dit klachtonderdeel mist feitelijke grondslag en is daarom ongegrond.
- 6.5 Het laatste klachtonderdeel betreft het algemene en niet nader toegelichte of onderbouwde verwijt dat beklagde oncollegiaal zou handelen. Uit de hiervoor besproken klachtonderdelen volgt dat niet is gebleken van dergelijk handelen zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond is.
- 6.6 De beslissing van de Raad van Toezicht kan niet in stand blijven.
- 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 Vernietigt de beslissing van 29 mei 2012 van de Raad van Toezicht Rotterdam.
- 7.2 Verklaart alle onderdelen van de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, F.J. van der Sluijs en mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 6 mei 2013.