

[Zie ook CR 13/2429]

**Oud en nieuw Reglement Tuchtrechtspraak. Slechte collegiale verhoudingen. Rechtstreeks contact met opdrachtgevers van collega.**

*Klacht ingediend ten tijde van het oude Reglement Tuchtrechtspraak maar behandeld ten tijde van het nieuwe reglement en met samenstelling van de raad conform nieuw reglement. Om die reden uitspraak formeel vernietigd.*

*De verhoudingen tussen beide makelaars zijn al jaren gespannen. Een poging om deze te verbeteren en de klacht te doen intrekken onder leiding van een oud-NVM-voorzitter hebben geen succes.*

*In die gevallen waarin de ene makelaar rechtstreeks contact had met de opdrachtgevers van de andere makelaar, is dat verklaarbaar.*

*De overige talloze verwijten van klager aan het adres van beklagde over slechte communicatie, informatie of ongepast gedrag, zijn niet terecht.*

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

**Mevrouw P.B.** (hierna: P.B.), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, appellante/klaagster,

en

**De heer J.B.** (hierna: J.B.), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, appellant/klager,

tegen

**De heer C.R.** (hierna: R), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, verweerder/beklaagde.

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 P.B. heeft bij brief van 24 september 2009 een klacht ingediend tegen R. In zijn brief van 15 juni 2011 heeft J.B. aan de Raad van Toezicht Utrecht meegedeeld dat hij de klacht van P.B. tegen R ondersteunt. De Raad van Toezicht Utrecht heeft bij beslissing van 13 februari 2012, verzonden op 15 februari 2012, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen R ingediende klacht ongegrond verklaard. Bij brief van 30 maart 2012, ontvangen op 3 april 2012, is P.B. tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. Bij brief van 30 maart 2012, ontvangen op 3 april 2012, is J.B. tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In haar memorie van grieven van 14 juni 2012 heeft P.B. de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In zijn memorie van grieven van 14 juni 2012 heeft J.B. de gronden geformuleerd waarop zijn

hoger beroep is gebaseerd.

- 1.4 R heeft in zijn verweerschriften van 7 september 2012 verweer gevoerd tegen het door P. B. en J. B. ingestelde 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 8 november 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - P.B. in persoon;
  - J.B. in persoon;
  - C.R. in persoon.
- 1.7 De voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht heeft meegedeeld dat geen acht zal worden geslagen op de brief van 26 oktober 2012 met producties van J.B., de brief van 1 november 2012 met producties van P.B. en de brief van 7 november 2012 met producties van R, omdat deze brieven niet zo tijdig zijn ingediend dat de partijen zich daarop behoorlijk hebben kunnen voorbereiden.
- 1.8 Naar aanleiding van het verhandelde ter zitting hebben de partijen zich bereid verklaard om door middel van overleg onder leiding van de voormalig voorzitter van de NVM mr. O.J. Smit, te streven naar verbetering van hun verhouding. De voorzitter heeft meegedeeld dat de Centrale Raad van Toezicht op basis van het procesdossier in beide instanties en de door partijen ter zitting gegeven toelichting een beslissing zal geven indien het overleg er niet toe zou leiden dat de partijen de over en weer ingediende klachten zouden intrekken. De behandeling van het hoger beroep is aangehouden. Aangezien het tussen partijen onder leiding van mr. O.J. Smit gevoerde overleg niet heeft geleid tot de intrekking van de klachten dient daarop te worden beslist.

## 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 De hierna onder 3 opgenomen klachtonderdelen hebben betrekking op de door R gevolgde handelwijze met betrekking tot de navolgende woonhuizen in B:

### **E-weg 84**

Een zekere familie O. staat bij R ingeschreven als “zoeker”. Gedurende de periode 1 december 2007 tot 9 juli 2008 is deze familie door middel van 17 e-mailberichten door R geïnformeerd over het aanbod van woonhuizen. In de zomer van 2008 verkrijgt R (mondeling) opdracht tot verkoop van het woonhuis gelegen aan de E-weg 84 in B.. Afgesproken is dat begin september 2008 met de verkoop zal worden gestart. De opdrachtgevers van R informeren hun buurman J. B. over de verstrekking van de opdracht aan R. Terwijl R afwezig is wegens vakantie verzoekt P. B. aan de opdrachtgevers van R om aan twee van haar relaties de gelegenheid te bieden het woonhuis te bezichtigen. Nadat R daarover werd geïnformeerd geeft hij opdracht aan zijn bin-

nendienstmedewerkster om de bij zijn kantoor ingeschreven “zoekers” te informeren over de te verwachten verkoop van dit woonhuis. Alle “zoekers”, waaronder de familie O. ontvangen een e-mailbericht waarin het object en de vraagprijs zijn vermeld.

### **N-laan 59**

In 2006 onderhandelen P.B. als aankopend makelaar en R als verkopend makelaar over dit woonhuis. In zijn e-mail van 27 maart 2006 stelt de opdrachtgever van P.B. dat de met betrekking tot dit object verstrekte informatie gedateerd is. In de eindfase van de onderhandelingen benadert de opdrachtgever van P.B. rechtstreeks de opdrachtgever van R. Deze verwijst de aspirantkoper direct door naar R. De aspirantkoper verzendt een schriftelijke weergave van het daaropvolgend telefonisch overleg met R via P.B. aan R.

### **B-laan 2**

Met betrekking tot dit object brengt R als verkopend makelaar in zijn e-mail van 5 augustus 2006 aan P.B. een eindvoorstel over op basis van een koopsom van € 2.395.000,--. Partijen bereiken overeenstemming over een koopsom van € 2.372.500,-- waarna discussie ontstaat over de formulering van enkele bepalingen in de koopakte. Naar aanleiding daarvan nemen de kopers rechtstreeks contact op met R. Voor P.B. levert dat initiatief de reden op om op 25 september 2008 haar opdracht terug te geven.

### **W-laan 10**

Als aankopend makelaar bezichtigt P.B. op 17 maart 2008 dit woonhuis. In haar e-mail van 18 maart 2008 verzoekt zij om nadere informatie. In zijn reactie op dit verzoek deelt R mee dat zijn opdrachtgever de desbetreffende informatie zal opzoeken waarna hij deze zal toesturen. In zijn e-mail van 18 maart 2008 voegt R daaraan toe dat P.B. op 19 maart 2008 een openingsvoorstel kan doen onder voorbehoud, als zij op die datum nog niet zou beschikken over de gewenste informatie. R verzendt aan P.B. op 22 maart 2008 per e-mail een rapport van “Monumentenwacht 2007” en zegt de verzending op diezelfde dag toe van een lijst van zaken en de NVM-vragenlijst.

### **B-laan 25**

R biedt dit woonhuis op 2 mei 2007 te koop aan. Met P.B. maakt hij de afspraak dat zij dit op 5 mei 2007 kan bezichtigen met haar opdrachtgevers. Deze benaderen R rechtstreeks waarna zij in de gelegenheid worden gesteld om het woonhuis op 2 mei 2007 te bezichtigen. Op die datum brengen de opdrachtgevers ook een bod uit. Op 2 mei 2007 vraagt R per e-mail aan de gemeente B om bodeminformatie. In haar e-mail van 2 mei 2007 doet P.B. een voorstel op basis van een koopsom van € 825.000,-- en zij verbindt daaraan een voorwaarde in verband met het ontbreken van bodeminformatie. In zijn brief van 3 mei 2007 deelt R mee dat de verkopers bereid zijn om een koopsom van € 820.000,-- te aanvaarden, indien de met betrekking tot de ondergrondse olietank gestelde voorwaarden vervallen. In zijn brief vermeldt R dat in de NVM-koopakte vijf clausules zullen worden opgenomen waaronder een ouderdoms- en asbestclausule, een “clausule olietank” en een clausule met betrekking tot de uitkomst van een bouwkundige keuring.

Bij brief van 4 mei 2007 bericht P.B. dat haar opdrachtgevers het voorstel aanvaarden onder de voorwaarde dat de koopakte op 4 mei 2007 wordt ondertekend. Zij verzoekt om toezending op voorhand van de “voorbeeldclausules”. R bericht in zijn reactie van 4 mei 2007 daarop dat hij

van de gemeente B nog geen mededeling heeft ontvangen over de ondergrondse olietank en stelt voor om uiterlijk op 11 mei 2007 de koopakte te ondertekenen. Hij verzoekt uiterlijk op 4 mei 2007 om een reactie en stelt dat zijn opdrachtgevers zich nog volledig vrij achten. P.B. deelt in haar brief van 4 mei 2007 mee dat kan worden afgewikkeld op basis van een koopsom van € 820.000,-- onder voorbehoud van de uitkomst van een bouwkundige keuring en partijen op 11 mei 2007 de koopakte ondertekenen. Zij voegt daaraan toe dat de verkopers tot 12 mei 2007 zijn gebonden. R en P.B. wisselen op 9, 10 en 11 mei 2007 van gedachten over de inhoud van de koopakte in op die data verzonden e-mails.

### **M-weg 13**

In haar e-mail van 8 november 2006 brengt P.B. aan R een bod uit van € 1.460.000,--. Naar aanleiding daarvan bericht R in zijn e-mail van 10 november 2006 dat een andere makelaar vervolgens een “achtergrondvoorstel” heeft gedaan. R nodigt P.B. in zijn e-mail van 10 november 2006 uit om uiterlijk op 11 november 2006 om 12.00 uur een uiterste bod te doen. Hij deelt voorts mee dat zijn opdrachtgever uit de alsdan uitgebrachte biedingen een keuze zal maken. Hij voegt daaraan toe dat de beide bieders daarna zullen worden geïnformeerd over elkaars bod. P.B. deelt in haar e-mail van 11 november 2006 aan R mee dat de voorgestelde gang van zaken voor haar opdrachtgevers aanleiding is om het op 8 november 2006 uitgebrachte bod in te trekken. R verklaart zich bereid om inzage te geven in het door de andere partij uitgebrachte bod nadat deze geen beroep meer kan doen op de ontbindende voorwaarde. Op 15 december 2006 zendt R dit bod dat is gebaseerd op een koopsom van € 1.512.500,-- aan P.B. door.

### **H-laan 37**

In haar e-mail van 12 september 2008 brengt P.B. een openingsbod uit van € 825.000,-- op dit door R te koop aangeboden woonhuis. Het bod wordt gedaan onder het voorbehoud van financiering en bouwkundige keuring. In zijn e-mail van 14 september 2008 bericht R dat hij op 15 september 2008 op dit bod zal reageren. In zijn e-mail van 15 september 2008 deelt R mee dat zijn opdrachtgever niet wil reageren op het openingsbod op grond van het grote aantal bezichtigingen door gegadigden. Diezelfde avond bezichtigen de opdrachtgevers van P.B. niettemin het woonhuis met een architect. In zijn e-mail van 16 september 2008 bericht R aan P.B. dat haar opdrachtgever in de gelegenheid wordt gesteld om op die dag om 15.30 uur een eindvoorstel uit te brengen. Deze besluit om een dergelijk bod niet uit te brengen.

### **D-weg 19**

Naar aanleiding van een door R op dit woonhuis uitgebracht bod bericht P.B. in haar op 4 juni 2007 om 9.30 uur verzonden e-mail, dat haar opdrachtgever zijn voorstel tot 14.00 uur op die dag gestand doet. Wegens zijn afwezigheid op kantoor leest R dit bericht eerst na 14.00 uur. In zijn e-mail van 7 juni 2007 geeft R als zijn mening dat P.B. zich er van had moeten overtuigen dat R op de hoogte was gekomen van de gestelde korte termijn.

### **A-laan 94**

Met betrekking tot dit woonhuis is de aanvankelijk overeengekomen transportdatum 31 juli 2009 op verzoek van de opdrachtgever van R na overleg gewijzigd in 21 augustus 2009. Naar aanlei-

ding van de vervolgens opgekomen vraag welke partij de tot 21 augustus 2009 verschuldigde servicekosten dient te dragen, heeft R in zijn e-mail van 25 juli 2009 aan P.B. bericht dat haar opdrachtgever moet beslissen of hij het laatste door de van de door hem bijgestane koopster gedane voorstel aanvaardt. In haar e-mail van 29 juli 2009 deelt P.B. aan R mee dat zij de in de e-mail van 25 juli 2009 opgenomen opmerking over haar opdrachtgever misplaatst acht. Daarbij gaat het om de navolgende opmerking:

*“Als verkoper zich op het verkeerde been gezet voelt moet hij m.i. niet akkoord gaan met het voorstel van E Wonen. Het is nu van eerste belang dat verkoper aangeeft akkoord te gaan met het voorstel c.q. daarvan af te willen zien.”*

### 3. **De klacht**

- 3.1 Tegen R zijn in de brief van 24 september 2009 de navolgende klachten ingediend.
- 3.2 R heeft gehandeld in strijd met de Regels 1, 4 en 7 van de Erecode, door met betrekking tot de woonhuizen gelegen aan de E-weg 84, N-laan 59 en B-laan 2 rechtstreeks de opdrachtgevers van P.B. en J.B. te benaderen.
- 3.3 Rr heeft gehandeld in strijd met de Regels 1 en 7 van de Erecode en de Regels 5 en 6 van de Gedragscode NVM Afdeling [...] door onduidelijk en onbetrouwbaar te communiceren met betrekking tot de woonhuizen gelegen aan de W-laan 10, B-laan 25, M-weg 13 en de H-klaan 37.
- 3.4 R heeft gehandeld in strijd met Regel 7 van de Erecode door het voeren van moeizaam overleg en het doen van negatieve uitlatingen over P.B. en J.B., onder meer in het kader van zijn bemoeieningen met betrekking tot de woonhuizen gelegen aan de D-weg 19 en de A-laan 96.

### 4. **Het hoger beroep van P.B.**

- 4.1 P.B. heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Bij de behandeling van de klachten is geen goede procesorde gevolgd. De Raad van Toezicht was aanvankelijk niet bereid om de door partijen ingediende klachten te behandelen, om vervolgens te besluiten om de over en weer ingediende klachten gezamenlijk te behandelen. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht toelaatbaar geacht dat R zowel ter zitting van 15 september 2011 als ter zitting van 27 januari 2012 zijn klachten heeft gewijzigd. Op verzoek van R heeft een medewerker van de NVM een onderzoek ingesteld onder de in B gevestigde makelaars. P.B. is in het kader daarvan niet gehoord. Het verslag van dit onderzoek is wel aan R maar niet aan P.B. gezonden. In zijn e-mail van 6 februari 2012 heeft de algemeen voorzitter van de NVM voor deze gang van zaken zijn verontschuldigen aangeboden. Ondanks daartegen gemaakt bezwaar heeft de Raad van Toezicht aan R de gelegenheid geboden om dit verslag in het geding te brengen. De Raad van Toezicht heeft ter zitting tot uitdrukking gebracht dat partijen er niet op konden rekenen dat aan alle over en weer ingediende kritiepunten aandacht zou worden besteed. Voor de voortgezette behandeling op de zitting van 27 januari 2012 is slechts twee uur gereserveerd. Uit de gehele gang van zaken blijkt dat van een objectieve behandeling geen sprake is geweest.

- 4.3 Anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen hebben P.B. en J.B. hun klachten niet beperkt tot de door hen bekritiseerde handelwijze van R met betrekking tot het woonhuis aan de B-laan 2. De Raad van Toezicht heeft nagelaten om een oordeel te geven over de verwijten die zijn gemaakt met betrekking tot de bemoeiingen van R ten aanzien van de andere vermelde woonhuizen.
- 4.4 R heeft over de aankoop van het woonhuis aan de B-laan 2 rechtstreeks onderhandeld met de opdrachtgever van P.B. en J.B., terwijl de aan hen verstrekte opdracht formeel nog niet was beëindigd. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht deze handelwijze toelaatbaar geacht nu deze opdrachtgever rechtstreeks aan R had meegedeeld dat hij de opdracht zou beëindigen. Omdat geen verantwoordelijkheid kon worden gedragen voor het tussen R en de opdrachtgever bereikte onderhandelingsresultaat, hebben P.B. en J.B., anders dan R bewust onjuist heeft verklaard, het initiatief moeten nemen om de opdracht te beëindigen.
- 4.5 De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat zowel R als B zich onvoldoende hebben ingespannen om de tussen hen bestaande geschillen niet te laten escaleren. B betwist dat zij niet bereid is geweest om medewerking te verlenen aan een voortvarende afwikkeling van de behandeling van de klachten. Tegen de achtergrond van het feit dat ondanks aandringen van P.B. gedurende een periode van meer dan anderhalf jaar door de Raad van Toezicht geen kans werd gezien om de klachten te behandelen, geeft de met de secretaris van de Raad van Toezicht gevoerde correspondentie over de vaststelling van een datum voor de behandeling ter zitting blijk van een bepaalde mate van vooringenomenheid van de Raad van Toezicht dan wel de secretaris daarvan.

## 5. **Het hoger beroep van J.B.**

- 5.1 J.B. heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De Raad van Toezicht heeft in zijn beslissing onvoldoende onderscheid gemaakt tussen de verschillende partijen. Het gevolg daarvan is dat niet duidelijk wordt welke beslissing ten aanzien van welke partij is genomen. Door de wijze van behandeling van de klachten ontstaat het beeld van een vooringenomen, partijdige en naar willekeur handelend tuchtrechtelijk college.
- 5.3 De beslissing is ondeugdelijk gemotiveerd omdat daarin niet is vermeld welke regel van de Erecode is geschonden. In de toelichting op Regel 7 van de Erecode is vermeld dat uit het collegialiteitsprincipe niet voortvloeit dat aan het vrije ondernemerschap beperkingen worden gesteld. De Raad van Toezicht is ten onrechte voorbijgegaan aan het feit dat op het moment waarop Rigter met betrekking tot de B-laan 2 rechtstreeks overleg voerde met de in aankoop geïnteresseerde partij, de aan P.B. en J.B. verstrekte aankoopopdracht nog niet was geëindigd. R heeft er bewust aan mee gewerkt dat zijn collegae buiten spel werden gezet en werden genoodzaakt om de opdracht te beëindigen. Voorts geldt dat de verhoudingen tussen de leden van de NVM niet worden beheerst door de regels van de Erecode, maar door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

## 6. **Het verweer van R tegen het hoger beroep van P.B.**

- 6.1 R heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.

6.2 P.B. heeft namens K met R onderhandeld over de aankoop van het woonhuis gelegen aan de Blaas 2. Zij heeft de door R in het concept van de koopakte opgenomen ouderdomsclausule verworpen. Op 23 september 2006 is K door P.B. uitgenodigd om over de inhoud van een dergelijke clausule overleg te voeren in aanwezigheid van een door haar benaderde advocaat. K heeft de mogelijke bemoeiingen van een advocaat niet in zijn belang en oplossingsgericht geoordeeld en hij heeft R nog op 23 september 2006 thuis opgezocht en overgebracht dat hij aan P.B. had medegedeeld dat hij de onderhandelingen in rechtstreeks overleg met R wilde afronden omdat hij zich niet kon verenigen met de door P.B. geadviseerde benadering. R mocht er op grond van deze mededeling van K vanuit gaan dat deze de opdracht had beëindigd.

## 7. **Het verweer van R tegen het hoger beroep van J.B.**

7.1 R heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.

7.2 Omdat P.B. in feite handelt onder leiding van J.B. is niet goed een scheiding aan te brengen tussen hun handelen.

7.3 Door de mededeling van de eigenaren van het woonhuis aan de E-weg 84 dat zij aan R opdracht tot verkoop hadden gegeven, was J.B. bekend met het feit dat R als verkopend makelaar optrad. Hij heeft P.B. op de hoogte gebracht van deze aan hem verstrekte informatie. Uit de in het geding gebrachte verklaringen volgt dat J.B. niettemin heeft getracht als nog de verkoopopdracht te verkrijgen door aan te bieden om een offerte uit te brengen.

## 8. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

8.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft eerst (ambtshalve) te beslissen of de Raad van Toezicht de op de klacht van toepassing zijnde statuten en reglementen heeft toegepast.

8.2 Appellante heeft op 24 september 2009 een klacht bij de NVM ingediend. Het Reglement Tucht-rechtspraak NVM is op 1 januari 2010 gewijzigd, terwijl de statuten zijn gewijzigd op 15 januari 2010. Op de procedure van de klacht zijn derhalve van toepassing het tot 1 januari 2010 geldende reglement en de statuten zoals die tot 15 januari 2010 luiden.

8.3 Ingevolge het Reglement Tucht-rechtspraak NVM, zoals dat op 1 januari 2009 in werking is getreden en op 1 januari 2010 is gewijzigd, bestaat de Raad van Toezicht uit drie natuurlijke personen (artikel 2) waaraan een rechtsgeleerd secretaris is toegevoegd die in de Raad van Toezicht een adviserende stem heeft (artikel 3).

8.4 De beslissing van 13 februari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht is weliswaar genomen door drie natuurlijke personen, doch één van deze personen is de secretaris. De secretaris heeft derhalve niet slechts geadviseerd, doch ook beslist. Dit is weliswaar in overeenstemming met de procedure die is voorgeschreven met betrekking tot klachten die vanaf 1 januari 2010 worden ingediend, doch in strijd met het Reglement Tucht-rechtspraak 2009, dat gelet op de indiening van de klacht op 24 september 2009 van toepassing is.

8.5 Nu de beslissing van de Raad van Toezicht Utrecht is genomen in een samenstelling die strijdig is met het Reglement Tucht-rechtspraak NVM 2009, is de beslissing met dit reglement in strijd en

vernietigt de Centrale Raad van Toezicht op deze grond de beslissing.

- 8.6 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 8.7 Het onder 3.2 opgenomen klachtonderdeel heeft betrekking op de door R gevolgde handelwijze met betrekking tot de woonhuizen gelegen aan de E-weg 84, N-laan 59 en B-laan 2 in B.. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.

#### **E-weg 84**

- 8.8 Niet bestreden is dat de desbetreffende familie O. als “zoeker” bij R stond ingeschreven en gedurende de periode 1 december 2007 tot 9 juli 2008 door middel van 17 e-mails is geïnformeerd over het aanbod van woonhuizen door R. In het kader van de uitvoering van zijn opdracht als verkopend makelaar was niet onbegrijpelijk dat R, nadat hij had vernomen dat P.B. tijdens zijn afwezigheid rechtstreeks aan zijn opdrachtgevers had verzocht om haar in de gelegenheid te stellen om het woonhuis te mogen bezichtigen dat nog niet publiekelijk te koop werd aangeboden, aan zijn binnendienstmedewerkster opdracht heeft gegeven om alle bij zijn kantoor ingeschreven “zoekers” door middel van een e-mail op de hoogte te brengen van het feit dat het woonhuis op korte termijn te koop zou worden aangeboden. Nu het desbetreffende bericht niet specifiek en exclusief aan deze partij was gericht, maar aan de gehele groep ingeschreven “zoekers”, kan in dit geval niet worden geoordeeld dat R rechtstreeks en op ontoelaatbare wijze een opdrachtgever van P.B. heeft benaderd.

#### **N-laan 59**

- 8.9 Gebleken is dat de opdrachtgever van P.B., nadat deze tijdens de onderhandelingen rechtstreeks de opdrachtgevers van R had benaderd maar door deze direct naar R is verwezen, telefonisch overleg heeft gevoerd met R. P.B. heeft vervolgens een door haar opdrachtgever opgestelde schriftelijke weergave van de inhoud van dit telefoongesprek op 12 april 2006 aan R verzonden met het verzoek om haar naar aanleiding daarvan te berichten. Uit het dossier blijkt niet dat P.B. tegen deze gang van zaken destijds bezwaar heeft gemaakt. Dat R telefonisch van gedachten heeft gewisseld met haar opdrachtgever is weliswaar in strijd met Regel 4 van de Erecode, maar onder de geschetste omstandigheden, waaronder het feit dat de opdrachtgever van R rechtstreeks werd benaderd door de opdrachtgever van P.B. en de onderhandelingen in feite aan diens zijde door P.B. zijn gevoerd, acht de Centrale Raad van Toezicht de handelwijze van R in dit geval niet tuchtrechtelijk laakbaar.

#### **B-laan 2**

- 8.10 Uit de in de procedure overgelegde stukken blijkt dat P.B. in haar brief van 19 september 2006 aan R heeft bevestigd dat haar opdrachtgever dit woonhuis heeft gekocht voor € 2.372.500,-- zonder voorbehouden en op de gebruikelijke in de NVM koopakte opgenomen condities. Daarna is overleg gevoerd over de formulering van een aantal artikelen in de koopakte. R heeft het verwijt dat hij het initiatief zou hebben genomen om daarover rechtstreeks met de opdrachtgever van P.B. van gedachten te wisselen gemotiveerd betwist. R heeft betoogd dat de opdrachtgever van P.B. haar initiatief om in de fase van de afronding van de onderhandelingen de bijstand van een advocaat in te roepen niet als productief heeft beschouwd en deze daarom heeft besloten om R rechtstreeks te benaderen. Dat P.B. juridische ondersteuning had ingeroepen blijkt uit een e-mail



van 25 september 2006 van deze opdrachtgever aan haar. R heeft zich beroepen op de e-mail van 25 september 2006 van deze opdrachtgever aan P.B. waarin deze heeft meegedeeld dat hij had besloten om rechtstreeks contact met R te zoeken om de naar zijn oordeel ontstane impasse te doorbreken die met betrekking tot de formulering van enige artikelen in de koopakte was ontstaan. R heeft voorts verwezen naar de e-mail van 26 september 2006 van de opdrachtgever van P.B. waarin deze heeft vermeld dat hij rechtstreeks met R contact heeft gezocht nadat hij P.B. daarover van tevoren had geïnformeerd. R heeft tot slot gesteld dat, toen hij in het desbetreffende weekend van 23/24 september 2006 rechtstreeks door de opdrachtgever van P.B. werd benaderd om overleg te voeren, deze aan hem had meegedeeld dat hijzelf rechtstreeks met R wilde gaan afwikkelen en R op die mededeling, die door hem werd beschouwd als een aankondiging van de beëindiging van de opdracht aan P.B., is afgegaan.

- 8.11 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het weliswaar op de weg van R had gelegen om P.B. direct na het weekend te informeren over zijn overleg met haar opdrachtgever, maar door dit onder de geschetste omstandigheden na te laten heeft R niet tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld nu P.B. al op 25 september 2006 omstreeks 12.00 uur aan haar opdrachtgever schriftelijk heeft bericht dat zij had besloten om de opdracht terug te geven.
- 8.12 Het onder 3.2 opgenomen klachtonderdeel is ongegrond.
- 8.13 Het onder 3.3. opgenomen klachtonderdeel heeft betrekking op de door R gevolgde handelwijze met betrekking tot de woonhuizen gelegen aan de W-laan 10, B-laan 25, M-weg 13 en H-laan 37 in B.. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.

#### **W-laan 10**

- 8.14 P.B. verwijt R dat hij met betrekking tot dit door hem te koop aangeboden woonhuis onvolledige informatie heeft verstrekt en de te volgen procedure niet voldoende duidelijk heeft geschetst. R heeft deze kritiek weersproken. Hij heeft daarbij gewezen op een door hem per e-mail van 22 maart 2008 aan P.B. verzonden rapport en een eerder op die dag al per telefax aan P.B. verzonden "NVM vragenlijst" en een "lijst van zaken". Weliswaar had P.B. op 18 maart 2008 al om informatie verzocht, maar R was voor de verstrekking daarvan, zoals hij ook aan P.B. heeft voorgehouden, afhankelijk van zijn opdrachtgever. Tegenover de betwisting van R heeft P.B. haar verwijt onvoldoende onderbouwd.

#### **B-laan 25**

- 8.15 De kritiek van P.B. heeft betrekking op de wijze waarop de onderhandelingen over dit woonhuis zijn gevoerd. Zij heeft haar standpunt dat de door de R gevolgde handelwijze in strijd is met Regel 1 van de Erecode niet onderbouwd of toegelicht. Uit het dossier blijkt dat R in zijn brief van 3 mei 2007 als voorwaarde heeft gesteld dat in de koopakte een clause zou moeten worden opgenomen met betrekking tot een olietank. Door al in dat stadium deze voorwaarde in zijn reactie op het door P.B. uitgebrachte bod aan de orde te stellen heeft R niet gehandeld in strijd met Regel 1 van de Erecode. Daargelaten de status van de door P.B. overgelegde Gedragscode NVM Afdeling [...] heeft R voldaan aan de daarin opgenomen aanbeveling om tijdens de onderhandelingen melding te maken van de wens om van de inhoud van de NVM koopakte af te wijken.

#### **M-weg 13**

8.16 Uit het dossier blijkt dat R, nadat P.B. op 8 november 2006 een openingsvoorstel had gedaan, in zijn e-mail van 10 november 2006 aan haar heeft bericht welke procedure zou worden gevolgd bij de verkoop van dit woonhuis. R heeft deze procedure vervolgens ook daadwerkelijk gevolgd. Door in een eerste reactie op het door P.B. uitgebrachte openingsbod schriftelijke informatie te verstrekken over de omgang met andere bidders heeft R de hiervoor vermelde gedragscode van de Afdeling [...] niet geschonden.

### **H-laan 37**

8.17 Op het openingsvoorstel van P.B. heeft R schriftelijk gereageerd met de mededeling dat dit niet werd aanvaard en geen onderhandelingen gevoerd zouden worden gezien de door diverse partijen getoonde belangstelling voor de mogelijke aankoop van het woonhuis. Aangezien nog geen sprake was van het voeren van onderhandelingen heeft R, anders dan door P.B. gesteld, niet gehandeld met aanbeveling 5 van voormelde gedragscode.

8.18 De slotsom is dat ook het onder 3.3 opgenomen klachtonderdeel ongegrond is.

8.19 Het onder 3.3. geformuleerde klachtonderdeel heeft betrekking op de door R gevolgde handelwijze met betrekking tot de woonhuizen gelegen aan de D-weg 19 en de A-laan 96. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.

### **D-weg 19**

8.20 Nu aan R op 4 juni 2007 om 9.30 uur door P.B. is bericht dat aan hem tot 14.00 uur de gelegenheid werd geboden om op het voorstel van haar opdrachtgever te reageren, is niet onbegrijpelijk of onheus dat R in zijn e-mail van 7 juni 2007 heeft bericht dat hij van mening was dat P. B. zich er zorgvuldigheidshalve van had moeten vergewissen of hij kennis had genomen van deze door haar gestelde korte termijn.

### **A-laan 94**

8.21 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de door R in zijn e-mail van 29 juli 2009 en hierboven onder 2.2 weergegeven passage in de context van de tussen P.B. en R gewisselde correspondentie niet als ongepast moet worden gekwalificeerd.

8.22 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat ook het onder 3.4 opgenomen klachtonderdeel ongegrond is.

8.23 De beslissing van 13 februari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht kan niet in stand blijven.

8.24 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## **9. Beslissing in hoger beroep**

9.1 Vernietigt de beslissing van 13 februari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht.

9.2 Verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, drs. A.P.Z. van der Houwen, W. van Haselen en F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 4 december 2013.