

(zie ook CRvT 13-2495)

Beëindiging collegiale opdracht. Overname opdracht die beweerdelijk verkocht was aan collega. Pand afgemeld waardoor indruk is gewekt dat afmelder de transactie tot stand bracht.

Twee makelaars die jarenlang samen de makelaarspraktijk uitoefenden gaan uit elkaar. De ene makelaar beschuldigt zijn oud-compagnon die voor zichzelf is begonnen, o.a. van paulianeus handelen en oplichting. Deze makelaar treedt toe tot een bestaand kantoor ter plaatse.

De kantoren van beide oud-compagnons voeren enige opdrachten gezamenlijk uit. Vanwege de beschuldigingen aan zijn adres is deze makelaar niet langer bereid om de opdrachten collegiaal ten uitvoer te brengen en laat dit de opdrachtgevers weten. De raad van toezicht achtte dit laatste onjuist en beklagde kwam tegen dit oordeel in hoger beroep niet op.

De beweerdelijk door beklagde overgenomen opdrachten blijken in werkelijkheid al eerder aan deze te zijn verstrekt.

De afmelding door beklagde van een pand dat in werkelijkheid door appellant was verhuurd, is onjuist. Hierdoor laat beklagde een onjuiste beeldvorming ontstaan.

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

G.W., aangesloten NVM-makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te T, appellant/klager,

tegen

H.K., aangesloten NVM-makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te T, beklagde/verweerder in hoger beroep.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 9 augustus 2012 heeft appellant bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen beklagde. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Breda. In de beslissing van 13 april 2013, verzonden op 16 april 2013, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde ingediende klacht gedeeltelijk gegrond verklaard en is aan beklagde de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat beklagde met een bedrag van € 2.854,65 dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. Bij brief van 1 mei 2013, ontvangen op 7 mei 2013, is appellant tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 Appellant heeft in zijn brief van 14 juli 2013 de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn verweerschrift van 30 juli 2013 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 7 november 2013 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- appellant in persoon bijgestaan door mr. B.M. Stroetinga;
- beklagde in persoon.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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 Appellant is als aangesloten NVM-makelaar verbonden aan LN Bedrijfsmakelaars evenals A. N. (hierna: N). Beklaagde en N hebben sinds 1994 gezamenlijk de makelaarspraktijk uitgeoefend. Eind 2008 deelt beklagde aan appellant mee dat hij de samenwerking beëindigt en begin 2009 start beklagde een eigen makelaarskantoor. Enkele maanden daarna zijn twee vennootschappen waarin N en beklagde gezamenlijk de makelaarspraktijk uitoefenden in staat van faillissement verklaard. De curator verkoopt de opdrachtenportefeuille die vervolgens is ingebracht in LN Bedrijfsmakelaars.

2.3 LN Bedrijfsmakelaars voert met het door beklagde begin 2009 opgerichte makelaarskantoor K Bedrijfshuisvesting enkele gezamenlijke opdrachten uit. Aanvoerende dat N hem bij voortduring in een kwaad daglicht stelt, deelt beklagde op 6 augustus 2012 aan appellant mee dat hij wordt genoodzaakt om maatregelen tegen N te treffen. Op 6 augustus 2012 deelt beklagde aan appellant daarnaast mee dat hij zich niet langer in staat acht om op collegiale wijze uitvoering te geven aan de gezamenlijke opdrachten en hij de desbetreffende opdrachtgevers zal aanbieden om de mede aan zijn kantoor gegeven opdrachten te beëindigen. Op 6 augustus 2012 verzendt beklagde aan LN Bedrijfsmakelaars een brief waarin hij, onder verwijzing naar voormelde reden, meedeelt dat hij de gezamenlijke opdrachtgevers zal aanbieden om de opdracht aan zijn kantoor te beëindigen.

2.4 Bij brief van 6 augustus 2012 bericht beklagde aan de gezamenlijke opdrachtgevers dat hij de collegiale opdracht met onmiddellijke ingang wil beëindigen. LN Bedrijfsmakelaars ontvangt van deze opdrachtgevers fotokopieën van deze brief. Naar aanleiding daarvan wijst zij er in haar brief van 9 augustus 2012 aan beklagde op dat zij niet op de hoogte is van het door hem gestelde verwijt en beklagde de belangen van de opdrachtgever schaadt door de collegiale opdracht te beëindigen waarvoor deze opdrachtgevers bewust hebben gekozen.

2.5 In haar brief van 9 augustus 2012 aan de gezamenlijke opdrachtgevers deelt LN Bedrijfsmakelaars mee dat voor de eenzijdige beëindiging van de opdrachten geen gewichtige reden bestaat als bedoeld in artikel 7:408 lid 2 BW.

2.6 Op 13 augustus 2012 dagvaardt beklagde N en vordert hij in kort geding dat N - samengevat - wordt verboden om jegens derden uitlatingen te doen met de strekking of inhoud dat beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan oplichting en/of paulianeus handelen. De voorzieningenrechter wijst de vordering toe bij vonnis van 6 december 2012.

2.7 De eigenaar van een kantoorgebouw gelegen aan de R-baan 195-197 geeft medio 2010 aan meerdere makelaarskantoren opdracht tot verhuur daarvan, waaronder aan LN Bedrijfsmakelaars en K Bedrijfshuisvesting. LN Bedrijfsmakelaars slaagt in de verhuur daarvan. K Bedrijfshuisvesting, maar ook een ander makelaarskantoor melden dit object af in het uitwisselingssysteem van de NVM.

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 hij onmiddellijk na het op 6 augustus 2012 gevoerde overleg zonder aankondiging brieven heeft verzonden aan de gezamenlijke opdrachtgevers waarin de mededeling is opgenomen dat hij de collegiale opdracht beëindigt omdat hij zich niet langer in staat acht om met N samen te werken omdat deze hem voortdurend in een kwaad daglicht stelt.

3.3 Appellant verwijt beklagde voorts dat hij zonder daarvoor enige vergoeding te betalen opdrachten heeft overgenomen die door de curator waren verkocht en vervolgens waren ingebracht in LN Bedrijfsmakelaars.

3.4 Tot slot verwijt appellant beklagde dat deze een te huur aangeboden bedrijfspand heeft afgemeld omdat dit was verhuurd, terwijl beklagde met betrekking tot dit object geen opdracht tot verhuur heeft gekregen.

4. **Het hoger beroep**

4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Appellant heeft van de curator van het gefailleerde makelaarskantoor N de opdrachtenportefeuille gekocht. Beklaagde was van dat kantoor mede-eigenaar en directeur en als BOG-makelaar heeft vooral beklagde de contacten met de opdrachtgevers onderhouden. Appellant heeft beklagde er meerdere malen op aangesproken dat niet toelaatbaar is dat hij de uitvoering van door LN Bedrijfsmakelaars gekochte opdrachten heeft overgenomen. Naar het oordeel van appellant heeft beklagde ten onrechte het standpunt ingenomen dat voor deze opdrachtgevers de mogelijkheid bestaat om hun opdrachten in te trekken om deze vervolgens aan K Bedrijfshuisvesting te geven.

4.3 K Bedrijfshuisvesting heeft ten onrechte het kantoorpand aan de R-baan 195-197 in T in het uitwisselingssysteem van de NVM aangemeld en afgemeld omdat aan haar geen opdracht tot verhuur daarvan was gegeven. Deze handelwijze is in strijd met het op 9 november 2009 gepubliceerde beleid van het Algemeen Bestuur ten aanzien van (volledige) bemiddelingsopdrachten en deeldiensten in relatie tot het aanmelden van panden in het uitwisselingssysteem. Sinds 2009 heeft K Bedrijfshuisvesting vele malen in strijd met dit beleid gehandeld. Het gevolg daarvan is geweest dat ook andere makelaars in de regio daartoe zijn overgegaan.

5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De curator heeft de opdrachtportefeuille niet verkocht aan LN Bedrijfsmakelaars maar aan een andere vennootschap. In de aan het faillissement voorafgaande periode zijn duidelijke afspraken gemaakt over de wijze waarop daarna met de opdrachten zou worden omgegaan. Beklaagde heeft zich aan deze afspraken gehouden en appellant heeft hem nooit verweten dat hij in strijd daarmee zou hebben gehandeld. Met betrekking tot nagenoeg alle opdrachten die op een door beklagde samengestelde lijst zijn vermeld geldt dat deze waren verstrekt aan het door beklagde al in begin 2009 opgerichte makelaarskantoor.
- 5.3 De eigenaar van het kantoorpand aan de R-baan 195-197 in T heeft opdracht gegeven tot verhuur daarvan aan vier makelaarskantoren, waaronder LN Bedrijfsmakelaars en K Bedrijfshuisvesting. LN Bedrijfsmakelaars is geslaagd in de verhuur daarvan en heeft courtage ontvangen. Nadat een huurovereenkomst tot stand is gekomen heeft K Bedrijfshuisvesting, evenals één van de andere opdrachtnemers, in het besloten uitwisselingssysteem van de NVM het object als verhuurd afgemeld. Dit systeem wordt slechts door enkele [plaatselijke] bedrijfsmakelaars geraadpleegd. Onjuist is de stelling van appellant dat K Bedrijfshuisvesting de regelgeving op dit punt voortdurend zou overtreden.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 In hoger beroep heeft appellant geen grief ingesteld tegen het onder 3.2 opgenomen en door de Raad van Toezicht Breda gegrond bevonden klachtonderdeel. Beklaagde is tegen dit oordeel niet in incidenteel hoger beroep gekomen. Nu de Centrale Raad van Toezicht geen aanleiding ziet om over dit onderdeel van de klacht ambtshalve een oordeel te geven behoeft dit klachtonderdeel in hoger beroep geen bespreking.
- 6.2 Beklaagde heeft aangevoerd dat de curator de opdrachtenportefeuille, anders dan appellant heeft gesteld, niet aan LN Bedrijfsmakelaars heeft verkocht maar aan een andere vennootschap waarvoor appellant werkzaam was. Met betrekking tot de door appellant in het geding gebrachte lijsten waarop volgens appellant diverse objecten zijn vermeld van door LN Bedrijfsmakelaars van de curator overgenomen opdrachten die door K Bedrijfshuisvesting vervolgens zouden worden uitgevoerd, heeft beklagde gesteld dat het daarbij in nagenoeg alle gevallen is gegaan om opdrachten die voorafgaande aan het faillissement al aan K Bedrijfshuisvesting waren toegescheiden of waarover was afgesproken dat aan de onderneming van beklagde werd toegestaan om deze opdrachten voort te zetten. Tegenover deze betwisting heeft appellant zijn stelling niet voldoende onderbouwd, zodat klachtonderdeel 3.3 feitelijke grondslag mist en ongegrond moet worden verklaard.
- 6.3 Beklaagde heeft erkend dat LN Bedrijfsmakelaars is geslaagd in de verhuur van het bedrijfspand gelegen aan de R-baan 195-197 in T, maar dat hij zelf dit object heeft afgemeld als zijnde “verhuurd” in het uitwisselingssysteem van de NVM. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel

dat beklagde door dit bedrijfspand af te melden ten onrechte de indruk heeft gewekt dat zijn makelaarskantoor er in is geslaagd om een huurovereenkomst tot stand te brengen. Tegenover appelland is deze handelwijze niet juist omdat beklagde daardoor heeft zorg gedragen voor onjuiste beeldvorming al bedoeld in Regel 1 van de Erecode. Daaraan doet niet af dat ook andere opdrachtgevers dit object op dezelfde wijze hebben afgemeld zoals beklagde onbetwist heeft gesteld. Ook het door beklagde ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht nog aangevoerde verweer dat de wijze van afmelding het gevolg is geweest van een vergissing en geen sprake is geweest van opzettelijk handelen, maakt dat niet anders. Het onder 3.4 opgenomen klachtonderdeel is gegrond.

- 6.4 Hoewel naast het eerder door de Raad van Toezicht gegrond bevonden klachtonderdeel ook het onder 3.4 vermelde klachtonderdeel gegrond is, ziet de Centrale Raad van Toezicht geen aanleiding om een andere dan de door de Raad van Toezicht opgelegde straf op te leggen. Aangezien in hoger beroep het onder 3.4 opgenomen klachtonderdeel gegrond wordt verklaard bestaat aanleiding om beklagde te belasten met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht in beide instanties. De Centrale Raad van Toezicht zal de uitspraak waarvan beroep om praktische redenen geheel vernietigen en opnieuw rechtdoen.
- 6.5 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 13 april 2013 van de Raad van Toezicht Breda.
- 7.2 Verklaart de onder 3.2 en 3.4 opgenomen klachtonderdelen gegrond.
- 7.3 Verklaart het onder 3.3 opgenomen klachtonderdeel ongegrond.
- 7.4 Legt aan beklagde de straf van berisping op.
- 7.5 Bepaalt dat beklagde ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.841,65,- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 31 januari 2014.