

## **Collegialiteit. Contact opnemen met opdrachtgever van collega.**

Een verkopend makelaar (klaagster) verwijt de makelaar van een gegadigde (beklaagde) oncollegiaal gedrag. Beklaagde wordt met name verweten dat hij, nadat het eindbod van zijn opdrachtgever was afgewezen en het bod van een derde door de verkoper wel was geaccepteerd, per brief contact met de verkoopster heeft opgenomen.

De Raad stelt vast dat beklagde zonder tussenkomst van klaagster, en zonder haar toestemming, de opdrachtgeefster van klaagster heeft benaderd. Hiermee heeft beklagde in strijd met regel 4 van de Erecode gehandeld. Dit voorschrift is niet uitsluitend van kracht tot het moment waarop een koopovereenkomst tot stand komt. Immers, ook in de fase daarna duurt de belangenbehartiging van de opdrachtgever door de makelaar voort, en zijn derhalve tevens de regels inzake de collegialiteit van toepassing. Beklaagde heeft ook regel 7 van de Erecode overtreden. Hierbij baseert de Raad zich op de in de brief van beklagde verwoorde twijfel aan het verkoopproces, en meer in het bijzonder dat de opdrachtgeefster van klaagster een uiteindelijk betere verkoopprijs had kunnen bedingen.

### **De loop van de procedure**

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van de heer W. van [naam makelaarskantoor] gevestigd te A., hierna te noemen klaagster, gericht tegen makelaar de heer O. van [naam makelaarskantoor, gevestigd te A., hierna te noemen beklagde. Deze klacht is bij de Raad ontvangen op 25 mei 2012. Beklaagde heeft hierop gerepliceerd bij brief van 5 juli 2012. Vervolgens heeft klaagster gerepliceerd bij brief van 12 oktober 2012, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 8 november 2012.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 6 februari 2013 is namens klaagster verschenen de heer W. Beklaagde is in persoon verschenen.

### **DE FEITEN**

Klaagster heeft als verkopend makelaar een tweetal panden aan de [adressen] gezamenlijk te koop aangeboden, hierna te noemen het pand.

Beklaagde heeft namens zijn opdrachtgevers, derhalve als kopend makelaar, op 27 maart 2012 een bod uitgebracht van € 3.425.000,=. Op 29 maart 2012 heeft klaagster aan beklagde een tegenbod gedaan van € 4.400.000,=.

Op 3 april 2012 heeft beklagde aan klaagster een als eindvoorstel omschreven schriftelijk bod uitgebracht van € 3.650.000,=, geldend tot 5 april 2012. Bij de verzending per e-mail van dat bod op 3 april 2012 heeft beklagde tevens laten weten:

*‘Zoals reeds telefonisch aangegeven is dit echt het maximale wat mijn cliënten willen betalen anders komen ze er niet uit.’*

Op 17 april 2012 heeft klaagster beklagde laten weten met dat bod niet akkoord werd gegaan. Daarbij vermeldde klaagster eveneens:

*‘Mocht dit bedrag wel bespreekbaar worden laat ik jouw dat t.z.t. weten.’*

Op 23 april 2012 heeft klagster aan beklagde telefonisch doorgegeven dat het pand inmiddels was verkocht aan een andere gegadigde.

Op 10 mei 2012 heeft beklagde aan de opdrachtgeefster van klagster een brief geschreven, hierna te noemen de brief. Hierin schrijft beklagde:

*‘Wetende waarvoor het pand nu verkocht is, stellen wij onze twijfels aan het verkoopproces. Onze cliënten waren bereid deze koopsom te betalen en zelfs meer maar die mogelijkheid is ons niet gegund geweest.*

*Wij hebben begrepen dat de koopovereenkomst met de huidige partij getekend is maar dat er nog een voorbehoud van financiering op rust. Mocht deze partij toch problemen ondervinden met de financiering weet dan dat onze cliënten direct kunnen schakelen.’*

## **DE KLACHT**

Klagster heeft naar voren gebracht dat beklagde zich niet collegiaal heeft opgesteld door zich rechtstreeks tot de cliënt van klagster te wenden.. Hiermee heeft beklagde in strijd gehandeld met de Erecode van de NVM en derhalve, zo meent klagster, heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

## **VERWEER**

Beklagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

## **DE BEOORDELING**

Klagster heeft aangevoerd dat de brief een suggestief en ongefundeerd schrijven betrof. Deze handelwijze van beklagde was ongehoord en moet beklagde zeer kwalijk worden genomen. Bovendien is de reputatie van het kantoor van klagster als geheel alsmede de persoon van de desbetreffende makelaar in het geding gekomen. Door dit alles heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld, zo meent klagster.

Beklagde heeft als verweer aangevoerd dat zijn eindvoorstel op 3 april 2012 werd gedaan zonder financieringsvoorbehoud om vervolgens pas op 17 april 2012 een afwijzing door klagster te ontvangen, zij het onder vermelding dat als het bod van beklagde alsnog bespreekbaar werd contact met beklagde zou worden gezocht. Op 18 april 2012 heeft evenwel beklagde telefonisch geprobeerd klagster te bewegen alsnog met de wederzijdse opdrachtgevers om de tafel te gaan zitten, waarop door klagster niet werd ingegaan. Wel werd daarbij gezegd dat het pand niet onder de € 4.000.000,= zou worden verkocht. Toen evenwel op 23 april 2013 beklagde telefonisch werd bericht dat het pand aan een andere gegadigde was verkocht, werd ook duidelijk dat het voor € 3.750.000,= van de hand was gegaan, nota bene met voorbehoud van financiering. Er was dus in wezen sprake van een dusdanig klein verschil met het eindbod van beklagde dat onbegrijpelijk is, zo meent beklagde, dat hij niet alsnog door klagster in de gelegenheid werd gesteld een bod te mogen uitbrengen. Daarbij dient te worden bedacht, zo heeft beklagde aangevoerd, dat getuige zijn overgelegde overzicht het onderhandelingsproces van 19 maart 2012 tot 23 april 2012 heeft geduurd. Er was dus sprake van een serieus onderhandelingsproces met de opdrachtgeefster van beklagde als serieuze gegadigde, en beklagde heeft genoeg signalen afgegeven dat zijn

opdrachtgeefster willend genoeg was. De brief was uitsluitend bedoeld om de opdrachtgeefster van klaagster te laten weten dat via beklagde alsnog en snel in onderhandeling kon worden getreden. Beklaagde is van mening dat de taak van de verkopend makelaar is om een zo optimaal mogelijk resultaat te bewerkstelligen voor zijn cliënt. en hij achtte het tevens in het belang van de opdrachtgeefster van klaagster om die te berichten gelijk in de brief is geschied. Op grond hiervan, zo meent beklagde, kan niet worden gemeend dat hem tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt.

De Raad overweegt als volgt.

In de Erecode is in het tweede lid van regel 4 ten aanzien van het NVM-lid onder meer het volgende bepaald:

*‘Raakt hij in onderhandeling met een collega, dan benadert hij diens opdrachtgever uitsluitend via die collega.’*

De Raad stelt vast dat beklagde met zijn brief van 10 mei 2012 zonder tussenkomst van klaagster, en zonder haar toestemming, de opdrachtgeefster van klaagster heeft benaderd. Hiermee heeft beklagde gehandeld in strijd met genoemde regel van de Erecode. De Raad wijst erop dat in de toelichting op deze bepaling het volgende staat vermeld:

*‘Dat is niet alleen en in de eerste plaats een kwestie van collegiaal fatsoen. Juist in de onderhandelingsfase heeft de opdrachtgever belangenbehartiging door zijn eigen deskundigen nodig en mag hij niet worden overvallen door een derde of de wederpartij.’*

De Raad merkt op dat hier bedoeld voorschrift niet uitsluitend van kracht is tot het moment waarop een koopovereenkomst tot stand komt. Immers, ook in de fase daarna duurt de belangenbehartiging van de opdrachtgever door de makelaar voort, en zijn derhalve tevens de regels inzake de collegialiteit van toepassing.

De Raad wijst er verder op dat in regel 7 van de Erecode het volgende is bepaald:

*“Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers goede contacten onderhouden met hun collega’s en maken zich niet schuldig aan oneerlijke concurrentie. Zij voorkomen dat hun medewerkers zich zonder noodzaak tegenover derden negatief uitlaten over collega’s of over hun optreden.”*

De Raad is van mening dat beklagde met zijn handelwijze eveneens deze regel heeft overtreden. Hierbij baseert de Raad zich op de in de brief verwoorde twijfel aan het verkoopproces, en meer in het bijzonder dat de opdrachtgeefster van klaagster een uiteindelijk betere verkoopprijs had kunnen bedingen. Hiermee heeft beklagde zich negatief over klaagster uitgelaten en zich oncollegiaal getoond.

De Raad kan beklagde evenmin volgen in zijn verweer dat in redelijkheid had mogen worden verwacht, gelet op de duur en de aard van de onderhandelingen, dat beklagde alsnog in de gelegenheid zou worden gesteld een bod uit te brengen, nadat zijn bod van 3 april 2012 was verworpen. Mede tegen die achtergrond, zo begrijpt de Raad, is beklagde tot verzending van de brief gekomen. De Raad wijst erop dat beklagde evenwel zelf zijn bod van 3 april 2012 als eindvoorstel aan klaagster heeft voorgelegd, nota bene onder de expliciete vermelding in de begeleidende e-mail dat een hoger bedrag via beklagde niet te verwachten was.

De Raad is van mening dat beklaagde door de genoemde regels van de Erecode te overtreden het vertrouwen in de stand der makelaar heeft ondermijnd. De klacht is derhalve **gegrond**.

## **DE BESLISSING**

Nu de Raad hierboven bij de behandeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klaagster, inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen, als **gegrond**.

Ingevolge artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. In dit geval acht de Raad een strafmaatregel op zijn plaats. Beklaagde heeft met zijn handelen twee regels van de Erecode geschonden, in welk verband de Raad als maatregel een **waarschuwing** oplegt. Eveneens heeft de Raad overwogen of en in hoeverre eveneens als maatregel beklaagde een boete dient te worden opgelegd. De Raad is tot deze overweging gekomen gelet op de ernst van de handelwijze van beklaagde en het feit dat beklaagde met betrekking hiertoe niet van inkeer of van een gewijzigde zienswijze heeft blijk gegeven. De Raad ziet evenwel van een boete af gelet op de opgelegde waarschuwing en omdat beklaagde niet beschikt over een tuchtrechtelijk verleden.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde met inachtneming van artikel 33 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Makelaarsvereniging Amsterdam dient te voldoen een bedrag van € **2.200,-** (zegge: tweëntwintighonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M., Mr J.P van Harseler, Mw. Mr L. Klein, J.B. Boerman, P.H. Roos en Mr. R. Vos, op 6 februari 2013, ondertekend op 20 februari 2013.

Mr J.P. Harseler, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein