

**Collegialiteit. Uitlatingen over collega. Oneigenlijk gebruik klachtrecht.**

*Nadat de samenwerking tussen makelaar X en makelaar Y was beëindigd, hebben de ex-compagnons diverse (civiele) procedures tegen elkaar gevoerd. In deze zaak verwijten partijen elkaar opnieuw onjuiste en belastende uitspraken te hebben gedaan.*

*De Raad stelt vast dat over de feiten die het eerste onderdeel van de klacht van X betreffen, al eerder uitspraak is gedaan en verklaart dit onderdeel van de klacht daarom niet ontvankelijk. De klacht van X wordt verder gedeeltelijk gegrond verklaard. De klacht van Y acht de Raad in alle onderdelen gegrond. De Raad overweegt verder dat het er alle schijn van heeft dat het klager(s) voornamelijk te doen is om de ander d.m.v. een klacht te raken en dat klager(s) oneigenlijk gebruik van het klachtrecht maken. De Raad geeft beide klagers een berisping en voorwaardelijke boete van EUR 3000,--.*

DE RAAD VAN TOEZICHT BREDA VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **X**, verbonden aan [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging, wonende te [adres], klager in conventie, beklagde in reconventie, hierna te noemen "X",

Tegen:

de heer **Y**, verbonden aan [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te [adres] beklagde in conventie, klager in reconventie, hierna te noemen "Y".

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Op 14 februari 2014 heeft X zijn klacht tegen Y, vergezeld van 8 producties, ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, die deze klacht per brief van 3 maart 2014 heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. Per brief van 6 maart 2014 heeft de secretaris van de Raad aan Y verzocht binnen 4 weken een verweerschrift in te dienen en per brief van 12 maart 2014 heeft hij partijen bericht dat de Raad van Toezicht de behandeling van de klacht heeft bepaald op 29 april 2014 om 10.30 uur.
- 1.3. Op 8 april 2014 is het verweerschrift van Y, vergezeld van 7 bijlagen, door de secretaris van de Raad toegezonden aan X.
- 1.4. Per mail van 15 april 2014 heeft X de Raad verzocht de datum van behandeling op te schorten omdat partijen een mediationtraject startten.
- 1.5. Per mail van diezelfde dag heeft Y eenzelfde verzoek gedaan, onder vermelding dat die ochtend een zitting geweest was bij de Centrale Raad van Toezicht waarbij partijen op initiatief van de voorzitter daarvan hebben afgesproken een mediationpoging te wagen.
- 1.6. Per mail van 11 juli 2014 verzoekt X de Raad om de klacht verder in behandeling te nemen omdat de mediationpoging mislukt is.
- 1.7. Per brief van 7 augustus 2014 bericht de secretaris van de Raad partijen dat de behandeling van de klacht is bepaald op 6 oktober 2014 om 14.00 uur.

- 1.8. Per mail van 16 september 2014 zendt X de uitspraak van 10 september 2014 van de Centrale Raad van Toezicht, welke als productie 8 aan het dossier wordt toegevoegd.

De zitting van 6 oktober 2014 vindt geen doorgang.

- 1.9. Per brief van 14 oktober 2014 zendt de secretaris van de Raad aan X de van Y ontvangen CD met de opname van het gesprek op 8 januari 2013 tussen X, E. en W. De transcriptie daarvan is al als bijlage 6 door Y overgelegd.

- 1.10. Ter zitting van 17 november 2014 om 15.00 uur hoort de Raad partijen in persoon. X legt zijn aantekeningen ter zitting over.

Nadat blijkt dat X van de secretaris van de Raad geen expliciet verzoek heeft gekregen om een verweerschrift in te dienen tegen de door Y in reconventie ingediende klacht wordt de behandeling aangehouden tot de zitting van 22 december 2014 om 14.00 uur en wordt X in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken een verweerschrift in te dienen. (Na het verzoek van partijen d.d. 15 april 2014 om de behandeling van de klachten aan te houden zijn de op 17 april 2014 gedateerde brieven van de secretaris van de Raad aan partijen niet meer verzonden. Daarin werd X in de gelegenheid gesteld een verweer in te dienen).

- 1.11. Per mail van 28 november 2014 wordt door X het verweerschrift tevens inhoudende een vermeerdering van klacht ingediend.

- 1.12. Ter zitting van 22 december 2014 hoort de Raad partijen in persoon. Y legt daarbij zijn aantekeningen ter zitting over tegen het verweerschrift van X en tegen de verzwaring van de klacht door X. Desgevraagd zegt Y geen bezwaar te hebben tegen die verzwaring van de klacht door X.

Nadat nog gesproken is over het grote aantal klachten over en weer en nadat in het kader daarvan ook is gebleken, dat er al 6 mediationpogingen geweest zijn, geeft de voorzitter van de Raad partijen opnieuw in overweging om hun klachten over en weer in te trekken. Partijen zullen daarover nadenken en zij zullen de Raad nader berichten.

- 1.13. Per mail van 13 januari 2015 verzoekt de secretaris van de Raad partijen om de Raad op de hoogte te willen stellen van de stand van zaken na hun onderling overleg en per mail van 8 april 2015 herhaalt hij dat verzoek.
- 1.14. Per mail van 16 april 2015 reageert X en per mail van 22 april 2015 reageert Y dat zij nog in gesprek zijn.
- 1.15. Per mail van 8 juli 2015 verzoekt de secretaris van de Raad partijen te willen berichten of beide klachten over en weer worden ingetrokken dan wel of zij een uitspraak wensen.
- 1.16. Per mail van 31 juli 2015 verzoekt X de Raad om uitspraak te doen.

## **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. Partijen Y en X waren compagnons tot 31 december 2008. Hun onderneming is begin 2009 failliet verklaard. Sindsdien hebben zij klachten tegen elkaar ingediend bij de Raad van Toezicht Breda en hebben zij diverse civiele procedures tegen elkaar gevoerd.

Dit heeft geleid tot verschillende uitspraken en bovendien een aantal mediations die geen van allen een oplossing van het geschil tussen partijen tot resultaat hebben gehad.

- 2.3. In de onderhavige zaak hebben partijen wederom over en weer klachten tegen elkaar ingediend en tegelijkertijd weer een mediationpoging ondernomen die niet tot resultaat heeft geleid zodat zij de Raad verzocht hebben uitspraak te doen.

### 3. De klacht van X

1.

X verwijt Y dat deze de waarheid geweld aandoet in diens publiekelijke reacties op het kort gedingvonnis d.d. [datum] van de Rechtbank Oost-Brabant (blijkens een publicatie op “[naam website]”, bijlage 3 bij het klaagschrift) en op de uitspraken d.d. [datum] van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM (zie de publicatie op “[naam website]” van [datum], bijlage 7 bij het klaagschrift).

2.

X vat zijn klacht als volgt samen:

- a. Y geeft aan al zijn relaties alsmede op internet aan, dat klager wordt vervolgd door het Openbaar Ministerie. Dit is onjuist.
- b. De voorzieningenrechter geeft aan dat Y hiermee onrechtmatig jegens klager heeft gehandeld.
- c. Y publiceert op [naam website] diverse “halve waarheden”.
- d. Klager geeft beknopt aan wat de uitspraken van de Centrale Raad van Toezicht van de NVM zijn en wat de voorzieningenrechter heeft beslist.
- e. Y doet opnieuw zeer bewust de waarheid ernstig geweld aan met zijn reactie op [naam website] en handelt klachtwaardig (zie hierna onder 4.)

3.

Ter toelichting voert X nog aan, dat Y op “[naam website]” nalaat te vermelden dat de voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat hij onrechtmatig heeft gehandeld jegens X.

4.

Voorts voert X ter toelichting op zijn klacht inzake de publicatie in “[naam website]” dat Y daarin in strijd met de waarheid bericht, dat het onjuist is “dat de rechtbank in Den Bosch (in het vonnis van [datum]) heeft geoordeeld dat Y onrechtmatige uitlatingen heeft gedaan”. X verwijst daartoe naar de overweging onder 4.4 van dat vonnis:

*Aldus komt de voorzieningenrechter tot het voorlopige oordeel dat de (vooralsnog ongefundeerde) mededeling van Y, dat X vervolgd wordt door het Openbaar Ministerie, onrechtmatig is jegens X terwijl de overige mededelingen in het e-mailbericht voorshands niet als onrechtmatig worden beschouwd.*

5.

Tot slot heeft X in zijn verweerschrift tegen de klacht van Y zijn klacht tegen Y nog verzwaaard. Volgens hem doet Y de waarheid regelmatig geweld aan, waarbij hij uitlatingen van Y in verschillende (klacht) procedures als voorbeelden noemt. Bovendien beschuldigt hij Y van een foutieve publicatie op zijn eigen website en het redigeren van een foutief persbericht inzake de uitreiking aan Y van het makelaarsstafje.

#### 4. Het verweer van Y

1.

Y is van mening dat ook in het NVM tuchtrecht het “ne bis in idem”-beginsel van toepassing is.

Hij wijst erop dat de Raad van Toezicht Breda op [datum] de klacht van X ongegrond heeft verklaard, welke over dit onderwerp (het eerste onderdeel van de klacht) ging.

2.

Het is de journalist van “[naam website]” die aanwezig was op de zitting van de voorzieningenrechter, en niet Y, die het gewraakte bericht op zijn website heeft gezet.

3.

Niet Y, maar X, heeft als eerste een persbericht de wereld ingestuurd dat op “[naam website]” is gepubliceerd. Y heeft daarop noodgedwongen gereageerd.

4.

Ook de beschuldigingen als genoemd in X’s “klachtverzwaringen” heeft Y in zijn laatste verweer van de hand gewezen.

5. **De klacht van Y**

1.

Y verwijt X, dat deze Y hardnekkig blijft lasteren, zwart maken en beschadigen, daarmee steevast handelend in strijd met de artikelen 1 en 7 (van de Erecode). Het is volgens hem X die halve waarheden verspreidt en een onjuiste beeldvorming creëert zoals in diens persbericht (productie 6 bij de klacht van X). Daardoor wordt Y genoodzaakt om te reageren.

2.

In zijn uitspraak van 31 januari 2014 heeft de Centrale Raad van Toezicht (sub 6.6) immers ook de handelwijze van X tuchtrechterlijk laakbaar geacht en de klacht van Y in zoverre gegrond geoordeeld.

3.

Verder verwijt Y X, onder verwijzing naar de verklaringen van twee journalisten (bijlage K4 en K6) en de transcriptie van de bandopname (bijlage K7) van een gesprek tussen X en een journalist, dat X steeds weer de pers zoekt om Y zwart te maken. Blijkens die bandopname zou X onder meer expliciet hebben gezegd (doelend op Y): “Ik verdenk hem van fraude oplichting en paulianeus handelen, dat is het benadelen van mij”.

#### 6. **Het verweer van X**

X betwist dat hij halve waarheden verspreidt en een onjuiste beeldvorming creëert. Hij heeft de journalisten niet benaderd, zij hebben dat gedaan. Y heeft geen gebruik gemaakt van de door de journalist van de [...] geboden mogelijkheid tot wederhoor.

#### 7. **De beoordeling**

##### **Inzake de klacht van X**

Inderdaad heeft de Raad eerder op 13 november 2013 uitspraak gedaan inzake een klacht van X over hetzelfde feit. Het onder a. genoemde onderdeel van de klacht is daarom niet ontvankelijk.

Het onder b. genoemde onderdeel betreft geen klacht.

Voor wat betreft de publicatie in “[naam website]” oordeelt de Raad, dat niet is komen vast te staan, dat Y voor het gewraakte bericht verantwoordelijk is. De daartoe aangevoerde argumentatie van X is door Y toereikend weerlegd.

Het onder d. genoemde onderdeel bevat evenmin een klacht.

Y heeft niet betwist, dat de reactie in “[naam website]” van hem afkomstig is. Ter verklaring van die reactie voert hij evenwel aan, dat hij daartoe door de op X’s persbericht gebaseerde publicatie in “[naam



website]” gedwongen was, teneinde een onjuiste beeldvorming over hem te corrigeren.

Ofschoon de Raad begrip heeft voor de wens van Y om onjuiste beeldvorming over zijn persoon te corrigeren, ontslaat hem dat niet van zijn zorgvuldigheidsplicht jegens zijn ex-compagnon en medelid van de NVM. Het moge zo zijn, dat de rechtbank in haar vonnis op een onderdeel tot het oordeel komt, dat geen sprake is van onrechtmatig gedrag zijdens X, op een ander onderdeel komt de rechtbank wel tot dat oordeel. In dat opzicht is dit onderdeel van de klacht gegrond.

Klagers bezwaren als verwoord in de zo door hem genoemde klachtverzwaringen hebben voornamelijk betrekking op uitlatingen van Y in verschillende (klacht)procedures. Deze uitlatingen, indien al onjuist, zijn onderdeel van Y's stellingname in die procedures en hebben daarom een andere strekking dan uitlatingen naar het publiek. Gelet hierop en mede gelet op de aard van de desbetreffende beweringen, ziet de Raad onvoldoende aanleiding deze jegens X klachtwaardig te oordelen. Wel acht de Raad het onjuist, dat een NVM-lid een gedeeltelijk onjuist of onvolledig artikel op zijn website plaatst, indien die onjuistheid of onvolledigheid kennelijk ten nadele strekt van een medelid.

### **Inzake de klacht van Y**

Gelet op de overgelegde stukken stelt de Raad vast, dat X zich herhaalde malen op eigen initiatief en onnodig negatief en incorrect over Y en diens handelen heeft uitgelaten.

Het door X aan “[naam website]” verzonden persbericht (productie 6 bij de klacht van X) is onvolledig en tendentieus, waar het suggereert, dat alleen Y onzorgvuldig jegens de ander zou hebben gehandeld. Terecht wijst Y er op, dat

ook X volgens de Centrale Raad jegens Y laakbaar had gehandeld, zodat ook de klacht van Y op dat onderdeel gegrond werd geoordeeld.

Uit de door Y overgelegde verklaringen van W en de transcriptie van bandopnames van besprekingen tussen X en een journalist valt af te leiden, dat X zich welbewust en zonder goede reden negatief en grievend over zijn ex-compagnon heeft uitgelaten. De Raad acht zo'n handelwijze oncollegiaal en laakbaar. Ook in dat opzicht is de klacht van Y gegrond.

### **Inzake beide klachten**

Het komt de Raad overigens voor, dat partijen in deze een oneigenlijk gebruik van het klachtrecht maken. Mede gelet op de aard van de diverse klachtonderdelen heeft het er alle schijn van, dat het klager(s) voornamelijk te doen is om de ander door middel van een klacht te raken. Het lijkt er niet op, dat zij zich veel aan Regel 8 van de Erecode gelegen laten liggen en dat acht de Raad ongewenst en verwerpelijk. Mede gelet hierop komt de Raad tot de navolgende beslissing.

De klacht van X is voor wat betreft het laatste onderdeel van de oorspronkelijke klacht gegrond.

De klacht van Y is evenzeer gegrond.

De Raad geeft beklaagde Y op grond hiervan een berisping alsmede een boete van € 3.000,00, deze boete evenwel voorwaardelijk.

En voor de klacht van Y geeft de Raad aan beklaagde X eveneens een berisping alsmede een boete van € 3.000,00 en ook deze boete voorwaardelijk.

Beide boetes zijn in zoverre voorwaardelijk, dat zij vooralsnog niet verschuldigd zijn, maar elk voor zich pas verschuldigd worden, indien en voor zover de ter zake veroordeelde beklagde zich binnen drie jaar, gerekend vanaf de dag van de uitspraak opnieuw schuldig maakt aan klachtwaardig gedrag jegens de klager en een klacht daarover vervolgens ook gegrond wordt verklaard. De kosten worden bij helften over partijen verdeeld.

## 8. **Beslissing**

### 8.1. **Beslissing op de klacht van X**

- Legt aan Y de straf op van een berisping en een voorwaardelijke geldboete van € 3.000,00.
- Bepaalt dat, indien Y binnen drie jaar na het wijzen van deze beslissing opnieuw door de tuchtrechter wordt veroordeeld voor tuchtrechtelijk laakbaar handelen jegens X, hij deze boete verschuldigd zal zijn aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein.
- Bepaalt dat Y ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht een bijdrage van € 3.452,00 te vermeerderen met eventuele BTW 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.

### 8.2. **Beslissing op de klacht van Y**

- Legt aan X de straf op van een berisping en een voorwaardelijke geldboete van € 3.000,00.

- Bepaalt dat, indien X binnen drie jaar na het wijzen van deze beslissing opnieuw door de tuchtrechter wordt veroordeeld voor tuchtrechtelijk laakbaar handelen jegens Y, hij deze boete verschuldigd zal zijn aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein.
- Bepaalt dat X ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht een bijdrage van € 3.452,00 te vermeerderen met eventuele BTW 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 Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 21 oktober 2015.