

Collegialiteit. Ongepaste acquisitie.

Een makelaar (klager) verwijt een collega makelaar (beklaagde) oncollegiaal gedrag. Beklaagde zou verschillende opdrachtgevers van klager (actief) hebben benaderd met de bedoeling om een verkoopopdracht te verkrijgen terwijl hij wist dat klager de verkopend makelaar was.

De Raad heeft in geen van de door klager aangedragen voorbeelden kunnen vaststellen dat beklagde eigener beweging heeft geprobeerd om van een van de opdrachtgevers van klager een verkoopopdracht te krijgen. De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard.

DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer D., [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging,
[adres],

klager ,

tegen

de heer C., [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging,
[adres],

beklaagde .

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Op 25 januari 2013 heeft klager bij de NVM een klacht ingediend tegen beklaagde. De NVM heeft de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht.
- 1.2. In zijn brief van 25 januari 2013 heeft klager de gronden aangevoerd waarop zijn klacht is gebaseerd.
- 1.3. Beklaagde heeft in zijn brief van 8 april 2013 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.4. Klager heeft op 23 april 2013 een brief gestuurd aan beklaagde met een afschrift daarvan aan de Raad.
- 1.5. Beklaagde heeft op 23 april 2013 een brief met 2 bijlagen gestuurd aan de Raad.
- 1.6. Ter zitting van 6 mei 2013 heeft de Raad in persoon gehoord de heer Z. als gevolmachtigde van de heer D., alsmede beklaagde en diens collega, mevrouw G. (lid van de vereniging).
De heer Z. heeft zich bediend van een pleitnota.

2. De feiten

2.1. Klager en makelaar X te H. bieden collegiaal het pand aan de [adres 1] te koop aan. De eigenaar van dat pand verzocht, buiten klagers om, aan beklaagde uit te kijken naar een koper. Beklaagde had een zoeker in zijn bestand met wie hij, als verkopend makelaar, het pand wilde bezichtigen.

Klager heeft daarop, na overleg met makelaar X, aan beklaagde laten weten dat het niet gewenst was dat beklaagde zich als derde makelaar met de verkoop zou bemoeien. De bezichtiging is vervolgens in overleg door makelaarskantoor X uitgevoerd.

2.2. Voorts: nadat de woning aan de [adres 2] was verkocht kreeg het kantoor van beklaagde de taxatieopdracht voor de financiering. Voor de opname was een afspraak gepland samen met de medewerkers van klager doch beklaagde kwam 15 minuten eerder en heeft toen niet gewacht op de medewerkers van klager om samen de woning binnen te gaan.

2.3. Verder: de eigenaar van de woning aan de [adres 3], voor wie klager als verkopend makelaar optrad, heeft beklaagde benaderd omdat hij een woning op 200 meter afstand in 53 dagen had verkocht. Die eigenaar heeft uiteindelijk besloten niet over te stappen naar beklaagde maar de woning in de verkoop te laten bij klager.

2.4. En tot slot: de eigenaar van [adres 4] heeft beklaagde benaderd en dat is inmiddels een collegiale opdracht met klager geworden.

3. De klacht

3.1. Klager verwijt beklaagde dat die zijn opdrachtgevers (actief) benaderde met de bedoeling om van die verkopers een verkoopopdracht te krijgen terwijl hij wist dat klager de verkopend makelaar was. Daarbij gaf beklaagde aan dat hij, kennelijk in tegenstelling tot klager, wel kopers voor die woningen zou hebben.

- 3.2. Bij het pand te C. [adres 1] is beklaagde volgens klager over de schreef gegaan door rechtstreeks aan de eigenaar, buiten klager om, de sleutel te vragen voor een bezichtiging met een gegadigde.
- 3.3. De oncollegiale opstelling van beklaagde blijkt verder uit het feit dat hij 15 minuten eerder dan het afgesproken tijdstip voor taxatie de woning in V. [adres 2] binnengaat zonder te wachten tot klager samen met hem op de afgesproken tijd naar binnen zou gaan.
- 3.4. Beklaagde maakt er een gewoonte van om andere makelaars in een kwaad c.q. negatief daglicht te stellen door het te doen voorkomen dat hij zelf wél kopers kan vinden voor een woning door zijn (beklaagdes) werkwijze.

4. Het verweer

- 4.1 Beklaagde betwist dat hij zelf contact legt met opdrachtgevers van andere makelaars. Hij kent geen andere makelaars die de klacht onderschrijven, behalve makelaarskantoor X die door klager is aangespoord om dat te doen. Beklaagde geeft per pand zijn verweer aan.
- 4.2 [adres 1].
Beklaagde is gevraagd om voor S. een aanbieding te doen voor de verkoop van 6 nieuwbouwwoningen. Een belanghebbende hierin is de eigenaar van het pand te C. [adres 1]. Deze heeft tijdens de toelichting op deze aanbieding aangegeven beklaagde graag te betrekken bij de verkoop van zijn eigen woning. Toen beklaagde telefonisch met die eigenaar sprak over de wensen van een zoeker in zijn bestand om de woning te bezichtigen, heeft de eigenaar aangegeven die bezichtiging met zijn beide collegiale verkoopmakelaars af te stemmen.

Toen hierbij bleek dat de inzet van beklaagde als eventuele derde makelaar niet gewenst was heeft hij van die bezichtiging afgezien en is die uitgevoerd door makelaarskantoor X.

4.3. [adres 2]

Beklaagde was inderdaad vroeger dan het met klager afgesproken tijdstip bij de betreffende woning. Hij heeft aangebeld en gevraagd of hij al terecht kon of dat hij even moest wachten. Hij is toen ontvangen door de ouders van de verkopers en heeft dus ook niets besproken met de opdrachtgevers.

4.4. [adres 3]

De eigenaar van dit pand heeft beklaagde benaderd om te komen praten omdat hij (beklaagde) een pand op 200 meter afstand in 53 dagen had verkocht. Beklaagde heeft aan die eigenaar zijn dienstverlening toegelicht. Hierbij hoort dat hij actief werkt met een groot en actueel zoekersbestand en dat hij hier vaak snelle verkopen mee bereikt. De eigenaar heeft echter besloten niet over te stappen en de woning in verkoop te laten bij klager mede vanwege de hoge intrekkingskosten.

4.5. [adres 4]

De eigenaar van deze woning heeft beklaagde benaderd voor verkoop en verhuur van zijn woning omdat er naar zijn mening te weinig gebeurde en omdat beklaagdes kantoor op 50 meter afstand ligt van die woning. De eigenaar woont in V. en beklaagde heeft het pand van diens buurman verkocht. Uiteindelijk is [adres 4] een collegiale opdracht geworden samen met klager.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht houdt in dat het oncollegiaal is als een makelaar een eigenaar/verkoper, van wie hij weet dat hij al een verkopend makelaar heeft, benadert met de bedoeling om van die verkoper een verkoopopdracht te krijgen.
- 5.2. De Raad heeft in geen van de 4 voorbeelden kunnen vaststellen dat beklagde eigener beweging heeft geprobeerd om van een van de opdrachtgevers van klager een verkoopopdracht te krijgen. Niet is uitgesloten dat door een nadere verklaring van een betrokken verkoper hierover duidelijkheid kan worden verkregen, maar klager heeft ter zitting een en andermaal verklaard deze niet in deze klachtprocedure te willen betrekken. De grondslag van de klacht is niet komen vast te staan met als gevolg dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.
- 5.3. Voor wat de taxatie in V. [adres 2] betreft, heeft beklagde erkend dat hij zich inderdaad 15 minuten eerder dan afgesproken bij de te taxeren woning heeft gemeld en dat hij aan de aanwezige (schoon)ouders van de eigenaar gevraagd heeft of zij er bezwaar tegen hadden dat hij alvast zou beginnen met de opname. De Raad is van oordeel dat het meer collegiaal was geweest om even te wachten op klager maar hij oordeelt deze handelwijze niet klachtwaardig, mede vanwege het feit dat de woning al was verkocht.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de NVM:

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, vicevoorzitter, de heer H.J. van den Berg, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

6 juni 2013

mr. Th.A.J. Verster
vicevoorzitter

4 juni 2013

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris