

Oncollegiaal gedrag? Rechtstreeks transactie gesloten met oud(?)-opdrachtgever van collega-makelaar. Klacht ter zitting ingetrokken.

Een NVM-makelaar (beklaagde) neemt telefonisch contact met een ex-NVM-makelaar (klaagster) met de vraag of zij in een bepaalde wijk in een zeker dorp een pand te koop heeft. Daarop neemt klaagster contact op een klant die kort daarvoor een transactie had zien afketsen. Zij maken daarop een nieuwe courtage-afspraken. Vervolgens regelt klaagster een bezichtiging met de klant van beklagde maar dit leidt niet een transactie. Enige tijd later verneemt klaagster dat de klant van beklagde alsnog de woning heeft gekocht. Verkoper weigert courtage te betalen.

Beklaagde stelt dat, toen de verkoper hem rechtstreeks benaderde, hij deze nadrukkelijk vroeg of de zaak met klaagster had afgehandeld en dat deze toen antwoordde dat hij geen zaken meer met klaagster wilde doen. Klaagster verwijt beklagde oncollegiaal gedrag. Ter zitting van de raad verklaart beklagde dat hij er achteraf gezien beter aan had gedaan om verkoper nog nadrukkelijker te bevragen op het punt van afhandeling met klaagster en biedt zijn excuses aan. Daarop verklaart klaagster haar klacht in te trekken

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

mevrouw **Y. S. N.**, makelaar o.g. te W, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, klaagster,

tegen

de heer **J. H.**, makelaar o.g. te W, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 25 januari 2011, gericht aan de Vereniging, heeft klaagster tegen beklagde een klacht ingediend. Deze klacht is door de afdeling Consumentenvoorlichting bij brief van 27 oktober 2011 met bijlagen aan de Raad toegezonden. Het verschuldigde klachtgeld is op 25 oktober 2011 door de Vereniging ontvangen.
- 1.2. Tegen deze klacht heeft beklagde zich verweerd bij verweerschrift van 4 november 2011.
- 1.3. De klacht is mondeling behandeld door de Raad op zijn zitting van 19 januari 2012, waar partijen zijn verschenen. Door hen is een nadere mondelinge toelichting op deze klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Begin oktober 2010 heeft beklaagde telefonisch bij klaagster geïnformeerd of bij haar een twee-onder-een-kap-woning te koop was in de wijk V te S. Klaagster heeft toen contact gezocht met een klant van wie een transactie was geannuleerd wegens het niet rond krijgen van de financiering. Deze klant, de familie G te S, deelde klaagster mee dat zij de woning opnieuw te koop mocht aanbieden en klaagster heeft met G een courtageafspraken gemaakt maar die niet schriftelijk vastgelegd.
- 2.3. Klaagster heeft vervolgens een bezichtiging begeleid met de klant van beklaagde en is een prijsonderhandeling gestart die niet tot resultaat heeft geleid. Enkele maanden later vernam klaagster dat G in rechtstreeks contact met beklaagde alsnog een transactie had weten te bewerkstelligen met diens gegadigde en dat de woning was verkocht.
- 2.4. Het bleek klaagster dat G niet bereid was makelaarscourtage aan haar te voldoen. Een procedure bij de Geschillencommissie die klaagster naar aanleiding daarvan begon, heeft klaagster verloren omdat de Geschillencommissie oordeelde dat klaagster in verzuim was door de opdracht niet schriftelijk aan G te bevestigen. Dit verzuim werd in het nadeel van klaagster uitgelegd.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde jegens klaagster oncollegiaal heeft gehandeld en in strijd met wat een behoorlijk makelaar betaamt, door met een relatie van klaagster rechtstreeks zaken te doen en een transactie tot stand te brengen.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklaagde verweert zich met de stelling dat de relatie van klaagster, G, rechtstreeks contact met hem heeft opgenomen en dat G zei dat hij niet langer met klaagster zaken wilde doen. Beklaagde heeft toen aan G gezegd dat hij hierover klaagster diende te informeren, waarna G later aan beklaagde meedeelde dat hij dat had gedaan. Vervolgens heeft beklaagde de transactie begeleid als aankopend makelaar.
- 4.3. Onder de gegeven omstandigheden is beklaagde van oordeel dat hem tuchtrechtelijk geen verwijt valt te maken.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar J. H te W, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

5.2. Staande de zitting hebben partijen, die beiden makelaar zijn te W, hun geschillen uitgesproken. Beklaagde heeft aan klagster zijn excuses aangeboden voor het feit dat hij niet indringender aan G vragen heeft gesteld over het feit of hij aan de zakelijke relatie met klagster een einde had gemaakt en dat hij daarover klagster niet rechtstreeks heeft benaderd. Beklaagde benadrukt dat hij op geen enkele wijze desbewust de belangen van klagster heeft willen benadelen. Klagster heeft deze excuses van beklagde aanvaard en de Raad meegedeeld dat zij onder deze omstandigheden de klacht niet wenste te handhaven.

5.3. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad stelt de ingediende klacht buiten behandeling.

Aldus gewezen te Groningen op 19 januari 2012 door mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 27 maart 2012.