



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

19-29 RvT West

Ref: 27/131.794

RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Verstrekken van vertrouwelijke informatie aan derde. Geen onbetrouwbare en niet-deskundige afhandeling opdracht.

Klager is eigenaar van een pand dat hij via beklagde te koop aanbiedt. Daarop wordt tussen klager en een onderneming onderhandeld. Er komen diverse versies van een koopovereenkomst op tafel maar er wordt niet getekend. Dan ontstaat discussie over de vraag of er wilsovereenstemming tussen partijen is ontstaan. Als op een dag de advocaat van de vermeende koper onverwacht op het makelaarskantoor verschijnt, geeft de medewerker die de zaak behandelt, alle correspondentie aan de advocaat mee.

De raad van toezicht is van oordeel dat die correspondentie een vertrouwelijk karakter heeft en dus niet had mogen worden verstrekt. Dat de medewerker zich onverhoeds geconfronteerd zag met de advocaat van de tegenpartij van zijn opdrachtgever en dacht dat hij verplicht was om aan diens verzoek gevolg te geven, is geen excuus. Dat geldt ook de stelling dat de rechter de makelaar ook wel gedwongen zou hebben om de stukken af te geven.

Het gebeurde rechtvaardigt niet de stelling dat het makelaarskantoor zijn opdracht onbetrouwbaar en ondeskundig heeft afgewikkeld.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

T & M SL., gevestigd te A, Spanje
klaagster,

contra:

P MAKELAARS, kantoorhoudende te G
beklaagde,



1. De klacht is door klagster ingediend per mail van 9 oktober 2018 en doorgezonden aan de Raad op 23 oktober 2018. Het verweer is vervat in een op 26 november 2018 namens beklagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 22 februari 2019. Ter zitting waren aanwezig klagster, in de persoon van de heer T C, bijgestaan door mr. Broeseliske alsmede beklagde in de persoon van de heer B, bijgestaan door mr. Van Eijsden.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagster er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door zonder voorafgaand overleg met, laat staan instemming van klagster alle correspondentie tussen klagster en beklagde aan de advocaat van de (beweerd) koper te verstrekken. De klacht houdt verder in dat beklagde de aan haar verstrekte bemiddelings-opdracht niet betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk heeft uitgevoerd en bij de uitvoering van die opdracht tegenstrijdige belangen heeft gediend.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat van het verstrekken van vertrouwelijke informatie geen sprake is geweest. Beklagde voelde zich overvallen door het bezoek van de advocaat van S B.V. en meende dat zij aan diens verzoek om de correspondentie te overhandigen gevolg moest geven. Beklagde voert verder aan dat de betreffende informatie sowieso via de rechter had moeten worden verstrekt. Beklagde betwist zich schuldig te hebben gemaakt aan belangenvestrengeling.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) Aan beklagde is door klagster in 2014 de opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van het aan klagster toebehorende appartement aan de Van der G-sstraat 33 te G;
 - b) De feitelijke werkzaamheden in het kader van de opdracht werden (grotendeels) verricht door kandidaat-makelaar B, werkzaam voor beklagde;



- c) In april 2014 is door S B.V. een bod uitgebracht op het appartement van €335.000 k.k.; één van de bestuurders van klaagster wilde met dit bod instemmen, de andere bestuurder niet;
 - d) Beklaagde heeft vervolgens na overleg met klaagster in oktober 2014 een tegenbod gedaan van €350.000 k.k. dat door S B.V. is geaccepteerd;
 - e) Van 2014 tot 2018 zijn er diverse concepten voor een koopovereenkomst gecirculeerd, waarbij evenwel nooit een koopovereenkomst is getekend;
 - f) Begin 2018 gaf klaagster aan beklagde aan dat er geen wilsovereenstemming was over de verkoop;
 - g) Beklaagde heeft daarop richting klaagster gereageerd met de mededeling dat er naar zijn mening wél sprake was van een koopovereenkomst;
 - h) Op 6 april 2018 heeft de advocaat van S B.V. het kantoor van beklagde bezocht;
 - i) Bij dit bezoek heeft beklagde aan de advocaat van S B.V. de correspondentie tussen klaagster en beklagde, onder meer in de vorm van uitgedraaide WhatsApp-gesprekken, meegegeven;
 - j) Klaagster is door S B.V. in gebreke gesteld waarna S B.V. is overgegaan tot het leggen van conservatoir beslag gevolgd door een bodemprocedure;
 - k) In deze procedure is kort voor de mondelinge behandeling van de klacht een schikking getroffen tussen klaagster en S B.V.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Artikel 2 Erecode NVM houdt onder meer in dat het NVM-lid en de NVM-makelaar vertrouwelijke informatie voor zich houden totdat een rechter, arbiter of bindend adviseur hen noodzaakt die informatie prijs te geven. Naar het oordeel van de Raad gaat het bij de door beklagde aan de advocaat van S B.V. verstrekte informatie - de onderlinge correspondentie tussen klaagster en beklagde - bij uitstek om vertrouwelijke informatie als bedoeld in artikel 2 van de Erecode NVM. Beklaagde had deze dan ook voor zich dienen te houden en niet aan de



advocaat van S B.V. mogen verstrekken. Hetgeen daartegenover door beklagde is aangevoerd - de behandelend persoon was kandidaat-makelaar, had nog nooit een advocaat van een wederpartij over de vloer gehad en verkeerde in de veronderstelling tot verstrekking verplicht te zijn - doet daaraan niet af. Evenmin doet daaraan af dat beklagde door de rechter verplicht zou kunnen worden om de betreffende informatie te verstrekken. Afgezien van de vraag of dat inderdaad zo is, strekt artikel 2 Erecode NVM ertoe de opdrachtgever van de makelaar ertegen te beschermen dat de makelaar zonder rechterlijke of arbitrale tussenkomst vertrouwelijke informatie aan derden verstrekt. Dit onderdeel van de klacht acht de Raad gegrond.

8. Het onderdeel van de klacht dat aanvoert dat beklagde de aan haar verstrekte bemiddelingsopdracht niet betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk heeft uitgevoerd, en daarbij tegenstrijdige belangen heeft gediend acht de Raad evenwel niet gegrond. De omstandigheid dat door beklagde is aangedrongen op ondertekening van de koopovereenkomst door klagster noch de omstandigheid dat S B.V. zonder omhaal akkoord ging met het tegenbod van € 350.000 rechtvaardigen de conclusie dat beklagde zich zou hebben schuldig gemaakt aan belangenverstremgeling of anderszins de bemiddelingsopdracht niet naar behoren zou hebben uitgevoerd. Het is de Raad ook anderszins niet gebleken dat beklagde bij de uitvoering van de bemiddelingsopdracht niet de belangen van klagster maar die van S B.V. heeft gediend, dit onverminderd het feit dat beklagde, zoals hiervoor overwogen, de correspondentie met klagster voor zich had moeten houden.
9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht deels gegrond is. De Raad acht een berisping passend. Voor een veroordeling van beklagde in de door klagster in verband met de indiening en behandeling van de klacht gemaakte kosten van rechtsbijstand is geen plaats aangezien de in artikel 32, eerste lid, van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM bedoelde *op de behandeling van de zaak vallende kosten* niet zien op de door de klagster gemaakte kosten van rechtsbijstand.

Uitspraak doende:

verklaart de klacht gegrond, legt aan beklagde de straf op van berisping;



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

veroordeelt beklaagde tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van €2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak. .

Verstaat dat aan klagster het door haar betaalde klachtgeld van €100,- zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk zal zijn geworden.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2019

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,

W.F. Klap, lid en

Mr. J.A. Huijgen, secretaris.