

Zaaknummer: 18-061

Datum uitspraak: 7 december 2018

Uitspraak

in de zaak van:

Z,
h.o.d.n. X
gevestigd te L,
Klager

tegen

K,
h.o.d.n. Y,
gevestigd te L,
Beklaagde

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 7 juni 2018;
 - het verweerschrift van Beklaagde met bijlagen van 22 augustus 2018;
 - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 28 september 2018; en
 - de aanvulling op het verweerschrift van Beklaagde van 22 oktober 2018.
- 1.2. Klager heeft de klacht eerst in behandeling gesteld van de klachtencommissie van VBO Makelaar. Na bestudering van de stukken is de klacht doorgeleid naar het tuchtcollege die de klacht in behandeling heeft genomen.
- 1.3. Op 16 november 2018 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klager in persoon en
 - Beklaagde in persoon, vergezeld van zijn echtgenote.
- 1.4. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd dat uitspraak zal worden gedaan op vrijdag 7 december 2018.

2. De feiten

- 2.1. Klager is makelaar, handelend onder de naam X, gevestigd te L. Klager is lid van VBO Makelaar sinds 20 januari 2017.
- 2.2. Beklaagde is makelaar, handelend onder de naam Y, gevestigd te L. Beklaagde is lid van VBO Makelaar sinds 4 september 2015.
- 2.3. In 2009 zijn Klager en Beklaagde samen een hypotheekkantoor gestart onder de naam xxx. Vervolgens hebben partijen daar enige tijd later een makelaarskantoor aan toegevoegd onder de naam xxx.
- 2.4. In 2015 is er tussen Klager en Beklaagde een conflict ontstaan en was er een verschil van inzicht in de bedrijfsvoering. Dit resulteerde in het besluit om ieder afzonderlijk verder te gaan.
- 2.5. De scheiding is niet zonder conflicten verlopen. Met betrekking tot het pand dat Klager en Beklaagde gezamenlijk huurden loopt een procedure, die heeft geleid tot een rechtszaak, waarin op 9 januari 2018 een zitting heeft plaatsgevonden.

3. De klacht en het verweer

- 3.1. Klager verwijt Beklaagde dat deze het hem onmogelijk maakt zijn makelaarswerk uit te voeren in hetzelfde werkgebied als Beklaagde en verwijst ter onderbouwing hiervoor naar de volgende voorvallen.
- 3.2. Na de zitting van de rechtszaak op 9 januari 2018 heeft Klager een bezichtiging voor zijn cliënt aangevraagd bij Beklaagde. Beklaagde gaf, naar zeggen van Klager, bij Klager aan dat deze de bezichtiging niet zou mogen bijwonen, waarna Klager de bezichtiging heeft geannuleerd.

3.3. In april 2018 is opnieuw een bezichtiging door Klager bij Beklaagde aangevraagd. Ook ten aanzien van deze bezichtiging is Klager te kennen gegeven dat hij niet welkom was. De cliënt van Klager heeft vervolgens zonder Klager de bezichtiging gedaan en koppelde terug naar Klager dat Beklaagde geprobeerd had erachter te komen hoe Klager aan zijn cliënten komt. Tevens had deze hem geprobeerd ervan te overtuigen dat hij beter naar Beklaagde en de hypotheekadviseurs, waarmee hij samenwerkt, zou kunnen overstappen.

3.4. Klager heeft namens zijn cliënt een bod gedaan, waarop Beklaagde reageerde dat de woning verkocht was, terwijl naar zeggen van Klager deze nog als onverkocht op internet stond en bleef staan.

3.5. Klager is van mening dat Klager door het handelen van Beklaagde geen onderhandelingspositie heeft en niet zijn werk voor zijn cliënten naar behoren kan uitvoeren, waardoor zijn cliënten worden benadeeld. Ook Beklaagde zou met zijn handelen zijn cliënten tekort doen. Klager wenst dat hier een einde aan komt.

3.6. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid van de klacht

4.1. De klacht betreft een verwijt aangaande het handelen door een VBO lid. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Klager kan worden aangemerkt als belanghebbende. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht ontvankelijk.

Verdere beoordeling van de klacht

4.2. Ter zitting is een geluidsfragment afgespeeld van een telefoongesprek van Beklaagde met Klager, waaruit blijkt dat Beklaagde Klager niet toelaat bij bezichtigingen bij objecten die bij Beklaagde in de verkoop staan. Dit wordt door Beklaagde ter zitting ook bevestigd. Beklaagde stelt dat hij Klager niet vertrouwd. Beklaagde geeft verder aan niet voor zichzelf in te staan indien hij Klager bij een bezichtiging zou tegenkomen.

Daarnaast wordt beklagde verweten dat hij zonder goede grond een bod dat met tussenkomst van Klager is uitgebracht heeft gepasseerd en in het biedproces niet transparant heeft gehandeld. Het tuchtcollege constateert dat de gestelde gang van zaken door beklagde niet deugdelijk is weersproken.

4.3. Het tuchtcollege beperkt de klacht tot de onder 4.2 genoemde feitelijkheden. Het tuchtcollege is het niet ontgaan dat nog veel andere punten tussen partijen in geschil zijn. Die lijken grotendeels samen te hangen met een stroef lopend scheidingsproces tussen vroegere zakelijke partners. Ter zitting heeft het tuchtcollege aangegeven in dat scheidingsproces geen rol te willen en kunnen spelen.

4.4. Ter beoordeling staat mitsdien de vraag of Beklaagde door aan Klager niet toe te staan zijn cliënten te vergezellen bij bezichtigingen en door geen open biedproces te hanteren voldoet aan de eisen die aan een goed en eerlijk makelaar zijn te stellen.

4.5. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waaronder een makelaar gerechtvaardigd een andere beroepsgenoot weigert een bezichtiging bij te wonen. Dat is bijvoorbeeld indien er gegronde – bewijsbare – redenen zijn om die andere beroepsgenoot ernstig ondeskundig of ernstig onbetrouwbaar te achten.

4.6. Bezwaren van deze aard zijn door Beklaagde niet aangevoerd. Reeds daaruit volgt dat Beklaagde zijn collega ten onrechte geweigerd heeft. Om die reden is dit onderdeel van de klacht gegrond.

4.7. Ten overvloede wijst het tuchtcollege er nog op dat iedere VBO makelaar uit hoofde van zijn opleiding, toetsing en certificering en vanwege het onderworpen zijn aan tuchtrecht geacht wordt deskundig en betrouwbaar ofwel goed en eerlijk makelaar te zijn. Deze vooronderstelling geldt ook voor iedere makelaar aangesloten bij een andere brancheorganisatie dan VBO waar opleiding toetsing en toezicht gewaarborgd zijn.

4.8. Indien een belangstellende al dan niet met tussenkomst van een aankoopmakelaar een bod uitbrengt bij de verkopende makelaar dient deze daarop adequaat te reageren. Een bericht veel later dat het bod te laag was volstaat niet. Ernstiger nog is het indien daarbij wordt gezegd dat een ander bod veel beter was en dat het object is verkocht terwijl voor die verkoop op dat moment geen onderbouwing kan worden gegeven. Ook dit onderdeel van de klacht is naar oordeel van het tuchtcollege gegrond.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Een VBO makelaar dient zich bewust te zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer, heeft te waken voor een onjuiste beeldvorming over collega makelaars en dient te voorkomen dat zijn handelen het belang van zijn cliënt en de cliënt van zijn collega schaadt. Het door Beklaagde weren van Klager bij bezichtigingen en het passeren van een bod schaadt de cliënten aan beide zijde. Zij worden daardoor het slachtoffer van een zakelijk geschil tussen makelaars. Een dergelijk handelen schaadt ook de reputatie van de vereniging waarvan beiden lid zijn.

5.2. Ter zitting heeft Beklaagde aangeven in te zien dat zijn handelen onjuist was. Het tuchtcollege vertrouwt erop dat Beklaagde in andere gevallen, waar klager niet bij betrokken is wel correct pleegt te handelen. Het tuchtcollege weegt mee in het voordeel van Beklaagde dat geen eerdere tuchtrechtelijke veroordeling bekend is.

5.3. Een en ander neemt niet weg dat er bij het tuchtcollege aanmerkelijke zorg is voor het toekomstig handelen van Beklaagde. Die zorg wordt ingegeven niet alleen door de wetenschap dat het zakelijk conflict tussen partijen nog steeds voortduurt, maar ook door de geclausuleerde toezegging van Beklaagde zich in de toekomst aan de gedragsregels te conformeren. Beklaagde geeft immers aan dat hij Klager in de toekomst zeker zal toelaten bij bezichtigingen maar dat hij – omdat hij niet voor zichzelf in staat – zich zal laten vervangen door een kantoormedewerker. Het tuchtcollege ziet dat als een onvolkomen acceptatie van Klager als volwaardig makelaar, collega en mede lid van dezelfde brancheorganisatie. Dit is immers een opstelling die steeds opnieuw uitleg richting in elk geval zijn eigen cliënt behoeft en waarin levensgroot het gevaar zit verborgen dat in die uitleg de rol van Klager ongunstig wordt uitgebeeld.

5.4. De op te leggen maatregel zal dan ook bestaan uit enerzijds een afrekening met het verleden bestaande uit een berisping, maar anderzijds een waarschuwing voor de toekomst bestaande uit een aanmerkelijke boete geheel voorwaardelijk opgelegd. Beklaagde is gehouden het bedrag van de boete te betalen indien binnen de proeftijd, die op drie jaar zal worden bepaald zich een incident van een zelfde aard opnieuw voordoet. Het tuchtcollege wijst erop dat alsdan dat nieuwe incident afzonderlijk zal worden beoordeeld en dan, gelet op de herhaling, zou kunnen leiden tot de conclusie dat voor Beklaagde geen plaats meer is in de vereniging.

5.5. Ingevolge artikel 6.6 van het Reglement kan het tuchtcollege bij gegrondbevinding van de klacht de kosten van de procedure voor rekening van beklagde laten komen. Beklaagde in deze bepaling is te verstaan als het lid VBO omdat de eigen aard van het tuchtrecht meebrengt dat de klager / niet-lid niet meer in rekening wordt gebracht dan het verschuldigde klachtrecht.

5.6. Omdat in dit geval klager en beklagde lid VBO zijn en samen gedurende een periode een zakelijke relatie hebben gehad ziet het tuchtcollege aanleiding te bepalen dat ieder van partijen de helft van de kosten van de procedure zal betalen.

5.7. Het door Klager betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;
- bepaalt dat wordt opgelegd de maatregel van
- een berisping;
- en voorts
- de oplegging van een boete ten bedrage van € 5.000;
 - bepaalt dat voornoemde boete slechts hoeft te worden betaald indien door het tuchtcollege wordt vastgesteld dat zich tussen partijen opnieuw een aan Beklaagde toe te rekenen incident heeft voorgedaan, dat gelijksoortig is aan de incidenten die in deze beslissing aan de orde zijn gekomen;
 - bepaalt de proeftijd op drie jaar, te rekenen vanaf de datum van deze beslissing;
- bepaalt dat kosten voor de behandeling van de klacht, die wordt begroot op € 1.800, voor rekening van Beklaagde en Klager gezamenlijk komen, ieder voor de helft, € 900;

-
- de penningmeester van VBO Makelaar wordt belast met de facturering en inning van deze bedragen. Betaling door Beklaagde en Klager dient te geschieden uiterlijk 31 december 2018;
 - het door klager betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en J. Ros op 7 december 2018 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter