

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM 23 maart 2010

Courtagegeschil. Tweezijdig optreden/belangenverstrengeling. Gelijktijdige betrokkenheid bij tuchtprocedure en ander procedures. Horen van getuigen.

Geen steun is in de regelgeving van de NVM te vinden dat een NVM-makelaar niet tegelijkertijd voor één en hetzelfde handelen of nalaten kan worden betrokken in zowel een tuchtrechtelijke procedure als in andere procedures.

Door wel een getuige namens klagers te horen en niet de door beklagde aangebrachte getuige heeft de raad van toezicht niet het beginsel van hoor en wederhoor geschonden nu het standpunt van laatstgenoemde getuige door diens schriftelijke verklaring bekend was.

De namens klagers/kopers gedane mededeling dat zij bereid waren om aan beklagde een bedrag te betalen kan niet als een opdrachtbevestiging worden gezien. De bewoordingen van de namens klagers optredende makelaar duiden erop dat beklagde namens verkopers optrad.

Door makelaar-koper te informeren dat intussen een bod van een andere gegadigde was binnengekomen en te adviseren een hoger bod uit te brengen, heeft beklagde zich ook de belangen van kopers aangetrokken. Daardoor is onduidelijkheid ontstaan over zijn positie en heeft hij de schijn van belangenverstrengeling in het leven geroepen.

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

Appellant/beklaagde, destijds lid van de vereniging, thans aangesloten NVM-lid, gevestigd en kantoorhoudende te T.

tegen

klagers, wonende te H en B,

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 17 oktober 2008 heeft de advocaat van klagers bij de NVM een klacht ingediend tegen appellant. De NVM heeft de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht Rotterdam. Deze heeft bij beslissing van 21 april 2009, verzonden op 28 april 2009, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellant ingediende klacht gegrond verklaard en is aan hem de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat appellant met een bedrag van € 2.302,98 dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.
- 1.2 Appellant heeft in zijn beroepschrift de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klagers hebben in hun verweerschrift verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van de in eerste instantie tussen

partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.5 Ter zitting van 17 november 2009 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:

- appellant in persoon, vergezeld van mr. P.H. Pijpelink;
- J.C.A. P. en A.C. P.-B., vergezeld van mr. drs. C.A. de Weerd.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Pijpelink heeft zich daarbij bediend van pleitnotities.

1.7 Op verzoek van de Centrale Raad van Toezicht heeft mr. Pijpelink aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht een fotokopie gezonden van een op 19 oktober 2007 door appellant verzonden telefax. Mr. Pijpelink heeft een fotokopie van zijn brief met bijlage verzonden aan mr. drs. C.A. de Weerd.

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 De naamloze vennootschap N.V. Landbouwmaatschappij “De Fredericapolder” heeft de eigendom van diverse onroerende zaken, tezamen vormende een akkerbouwbedrijf, gelegen in de gemeente R.. De aandeelhouders van de vennootschap geven aan de rentemeester R.H.G. K. opdracht om de mogelijkheden tot verkoop daarvan te onderzoeken. K. geeft aan appellant opdracht om de waarde van de onroerende zaken te taxeren met het doel om de uitkomst daarvan te vergelijken met de door hem daaraan toegekende waarde. Appellant deelt na uitvoering van zijn opdracht aan K. mee dat hij, als tot verkoop zou worden besloten, mogelijk een gegadigde kan aandragen.

2.3 Appellant bericht in 2007 aan de in N. vestigde agrarisch NVM-makelaar Ing. C.J. K., dat hij naast een ander agrarisch bedrijf in de provincie mogelijk in de gelegenheid zal komen om de onder 2.2 vermelde objecten te koop te kunnen aanbieden.

2.4 Klagers geven na de verkoop van hun boerderij in B. aan makelaar K. opdracht om te bemiddelen bij de aankoop van de hiervoor vermelde objecten. Tussen klagers en (het kantoor van) K. is een aankoopcourtage van 1% van de te betalen koopsom overeengekomen. Naast K. wordt ook de aan diens kantoor verbonden medewerker B. bij de uitvoering van de opdracht betrokken.

2.5 Klagers en K. bezichtigen de objecten en worden ter plaatse rondgeleid door K. en appellant. Bij brief van 22 oktober 2007 brengt B. namens klagers een bod uit van € 17.000.000,- op de in zijn brief vermelde onroerende zaken en andere activa. De brief is gericht aan (het kantoor van) appellant. In de brief is de navolgende passage opgenomen:

“Derhalve hebben partijen per heden ochtend een overeenstemming bereikt over de koopsom met bijbehorende activa (zie lijst hierboven) welke vervolgens door de betrokken notarissen/makelaars nader zullen worden uitgewerkt”.

2.6 In zijn telefax van 24 oktober 2007 aan klager bericht appellant het navolgende:

“Zoals besproken gaarne omgaand een bevestiging dat inzake de Fredericapolder de familie P. heeft aangegeven akkoord te zijn met:

Dat de passerende notaris zal zijn:

1. (...)

Bij onherroepelijke koopovereenstemming inzake aankoop van de Fredericapolder zal de familie P. onze courtagenota, zijnde 2% van de koopsom excl. BTW zal voldoen

2.7 Bij brief van 25 oktober 2007 deelt B. aan klagers het navolgende mee:

“Van de betrokken rentmeester en makelaar namens de verkopers hebben wij inmiddels de naam door gekregen van de notaris in T..

In deze ontvangen wij graag van u de bevestiging dat wij Notaris W. uit H. kunnen inschakelen voor het opstellen van de koopovereenkomst in samenspraak met notaris S..

Tevens ontvangen wij graag - op verzoek van de betrokken rentmeester en makelaar - de bevestiging dat u akkoord gaat met de betaling van de 2% excl. btw aan de voor de verkopers optredende partijen te voldoen op het moment dat de lokatie onherroepelijk wordt geleverd (juridische levering)”.

2.8 In zijn telefax van 3 november 2007 bericht appellant aan K. onder meer het navolgende:

“Het door u namens uw opdrachtgever uitgebrachte bod zal door de aandeelhouders van de NV Fredericapolder in een speciale aandeelhoudersvergadering worden behandeld. Deze speciale vergadering zal in de maand november 2007 plaatsvinden.

Pas als de aandeelhouders het bod accepteren is de koop definitief en kan daarna aktie worden ondernomen inzake de uiteindelijke juridische en feitelijke levering van het object.

In die zin heeft Rudi mij verzocht of ik aan jullie wil vragen nog geen akties te ontplooiën richting notaris etc tot dat definitief de aandeelhouders zich hebben uitgesproken over jullie aanbieding tot koop.

We moeten deze verkoop correct stap voor stap afwerken en mogen geen stappen overslaan.

Dit zou de verkoop kunnen stagneren en ik denk dat we allemaal niet willen.”

2.9 Op 6 november 2007 voeren appellant en K. telefonisch overleg. De inhoud daarvan bevestigt appellant in zijn telefax van 6 november 2007 aan K.. Het bericht heeft de navolgende inhoud:

“Zoals hedenochtend besproken graag een 2 tal bevestigingen.

1.

Brief welke door dhr B. is gezonden aan notaris S.. Graag een reactie dat deze door een misverstand is verzonden en geschreven, met excuses hiervoor en stellen dat deze brief als onbeschreven dient te worden beschouwd. Brief zenden aan mijn privé kantoorfax.

2.

Gaarne een brief van jullie kantoor waarin jullie bevestigen dat familie P. bij akkoord aankoop Fredericapolder akkoord hebben gegeven dat de passerende notaris zal zijn Mr. J. S. te T. en dat zij akkoord hebben gegeven onze courtagenota te voldoen van 2% van de aankoopsom excl BTW. Ook deze brief gaarne naar mijn privefax.”

In zijn telefax van 9 november 2007 (12.51) aan appellant reageert K. daarop met het navolgende bericht:

“Bij deze bericht ik u dat het schrijven verstuurd aan notaris S. van onze zijde voorbarig is geweest en dat wij in afwachting van de besluitvorming van de aandeelhouders vergadering de verstuurde email intrekken.

In afwachting van de uitspraak van de aandeelhouders vergadering medio november verblijven wij met vriendelijke groet.”

In de eveneens op 9 november 2007 door klager aan appellant verzonden telefax (13:01) is ondermeer de navolgende passage opgenomen:

“Bij deze bericht ik u dat de familie P. bij de onherroepelijk juridische levering van het object Fredericapolder akkoord gaat met de betaling van 2% exclusief btw t.b.v. de heer van H.”

2.10 In zijn telefax van 9 december 2007 informeert appellant K. over de laatste stand van zaken. Hij bericht hem dat op 12 december 2007 de aandeelhoudersvergadering zal plaatsvinden waarin door de aandeelhouders zal worden gestemd over de vraag of zij tot verkoop zullen overgaan of daarvan zullen afzien. In het bericht zijn voorts de navolgende passages opgenomen:

“Vaak zie je dat vlak voor zo'n vergadering er toch nog speciale zaken gebeuren (ABN-AMRO).

Bij de Fredericapolder dus ook. Er is afgelopen week een gesloten enveloppe binnen gekomen met het verzoek deze te openen tijdens de speciale aandeelhoudersvergadering. Het is een brief van een makelaar uit Rotterdam.

Ik heb een en ander uitgezocht en thans kan ik hierover een en ander meedelen.

Betreffende makelaar zou optreden namens het Havenschap van de haven van Rotterdam, waarbij ook genoemd moet worden dat het Havenschap van Zeeland met

het Havenschap Rotterdam een samenwerking heeft.

In de gesloten enveloppe zou een bod zitten van groot een bedrag van € 17.501.000,--

Voorwaarden zijn dezelfde als van de familie P..

Havenschap wil de Fredericapolder verwerven inzake verplaatsing van een akkerbouwer, zowel binnen als buitendijkse natuurcompensatie ivm uitbreiding van havenactiviteiten zowel in Zeeland als Rotterdam.

Ik denk dat het goed is dat je met de familie P. een gesprek aangaat en dit meld. Verkoop zal doorgaan en zal aan de hoogst biedende worden gegund. Als je de hoogste bieder wil zijn is dus € 17.502.000,-- voldoende.

De informatie die ik zojuist aan je heb doorgegeven heb ik van een volgens mij betrouwbare persoon. Wat hij mij heeft verteld heb ik jouw gemeld, ik heb dus niets zwart op wit gezien.

Als de familie P. een hoger bod wil doen kun je dan ervoor zorgen dat ik dat bod heb uiterlijk dinsdagavond. Ik kan het dan woensdagochtend met Rudi K. meegeven naar de vergadering en om dan de spanning wat te verhogen zal ik dan ook het bod in een gesloten enveloppe doen.

Een laatste opmerking die ik wil plaatsen is dat de grondprijzen hier wel blijven doorstijgen. Was in augustus de grondprijs tussen € 36.000,- € 40.000,- dan is het nu zo dat er niet meer onder de € 40.000,- wordt geboden. Dit ter informatie.”

- 2.11 In de door klagers mede ondertekende telefax van 11 december 2007 deelt K. aan appellant het navolgende mee:

“Met referentie aan onze bieding, d.d. 22 oktober 2007, willen wij, gezien de markt-omstandigheden, onze bieding verhogen tot € 18.000.100,00 k.k.

Zoals bekend geschiedt ons bod zonder financieringsvoorbehoud.

Verdere voorwaarden conform onze reeds gedane bieding d.d. 22 oktober 2007.”

- 2.12 Bij brief van 20 december 2007 deelt K. rechtstreeks aan klager J.C. P. mee dat de aandeelhouders in principe akkoord gaan met het uitgebrachte bod van € 18.000.100,--.

- 2.13 Op 8 mei 2008 zendt K. aan klagers zijn courtagenota die sluit op een bedrag van € 214.201,19 inclusief BTW. In het kader van het transport van de onroerende zaken op 15 mei 2008 betalen klagers deze courtage aan K..

- 2.14 Op 20 mei 2008 zendt appellant een courtagenota aan klagers. Hij maakt aanspraak op een courtage van 2% over de koopsom van € 18.000.000,--. Klagers weigeren het door appellant gevorderde bedrag van € 428.000,-- te voldoen. Op 15 september 2009 vordert appellant in rechte betaling van voormeld bedrag van klagers.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Klagers hebben, in de veronderstelling verkerende dat zij vanaf de zomer 2007 op basis van exclusiviteit hadden onderhandeld en voorts in de veronderstelling verkerende dat definitieve overeenstemming was bereikt over de koop van de onroerende zaken, door middel van de door B. op 22 oktober 2007 aan appellant verzonden brief tot uitdrukking gebracht dat zij bereid waren om 2% van de koopsom van € 17.000.000,- aan appellant te voldoen. De helft van dit bedrag zou bestemd zijn voor rentmeester K.. Nadat in november 2007 was gebleken dat geen sprake was van exclusiviteit met betrekking tot de onderhandelingen – er werd door meerdere gegadigden een bod uitgebracht – is vervolgens een koopprijs tot stand gekomen op een aanzienlijk hoger bedrag en gegeven die ontwikkeling bestond naar het oordeel van klagers geen basis meer voor de betaling van een courtage van 2% aan appellant en de rentmeester K..
- 3.3 Tegen die achtergrond achten klagers het feit dat appellant in strijd met de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers en in strijd met de Erecode van de NVM aan hen courtage in rekening heeft gebracht, klachtwaardig. Klagers verwijten appellant voorts dat hij zowel de verkopende partij als klagers heeft bijgestaan en hij zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De klacht is ingediend om appellant te beschadigen en te chanteren. Door de onduidelijke formulering van de klacht was appellant er tot het moment waarop deze ter zitting werd behandeld niet mee bekend waartegen hij zich moest verweren. Klagers hebben nagelaten om te vermelden op welke gedraging van appellant hun kritiek was gericht en aan welke specifieke norm zijn handelwijze moest worden getoetst. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht klagers dan ook in hun klacht ontvangen.
- 4.3 Appellant is in zijn mogelijkheden om verweer te voeren geschaad doordat klagers in de gelegenheid zijn gesteld om de klacht ter zitting aan te vullen. Ook de Raad van Toezicht heeft de klacht aangevuld door in zijn beslissing aandacht te besteden aan enkele aspecten die door klagers niet aan de orde zijn gesteld en de Raad van Toezicht is daardoor buiten de reikwijdte van zijn bevoegdheden getreden.
- 4.4 De Raad van Toezicht heeft miskend dat de klacht slechts betrekking heeft op een courtageschil. Hij heeft een onjuiste uitleg gegeven van artikel VI.8 van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De Raad van Toezicht heeft voorts ten onrechte geoordeeld dat een NVM-lid in verband met één en dezelfde handeling gelijktijdig zowel in een tuchtrechtelijke als in een andere procedure kan worden betrokken. Daardoor is inbreuk gemaakt op artikel 6 EVRM.

- 4.5 Door zonder vooraankondiging K. als getuige te horen, heeft de Raad van Toezicht gehandeld in strijd met het fundamentele rechtsbeginsel van hoor en wederhoor. Ten onrechte is aan appellant niet toegestaan om rentmeester K. als getuige te horen. De overweging dat de Raad van Toezicht met diens standpunt bekend was omdat een van hem afkomstige verklaring in het geding was gebracht, volstaat niet omdat ook van K. een schriftelijke verklaring was overgelegd.
- 4.6 Het eerste onderdeel van de klacht heeft betrekking op het in rekening brengen van courtage terwijl geen opdracht tot dienstverlening zou zijn verstrekt. Anders dan de Raad heeft overwogen had appellant de beschikking over de in de gewisselde telefaxberichten opgenomen beperkte opdrachtbevestiging.
- 4.7 Appellant heeft in het verleden in opdracht van de verkopende partij een taxatie uitgevoerd en uit dien hoofde bestond bij hem kennis over het object. Daardoor heeft appellant zich nuttig kunnen maken ten behoeve van klagers. Hij is echter niet voor twee partijen opgetreden en er is geen sprake geweest van belangenverstrengeling of het opwekken van de schijn daarvan, zodat ook het tweede onderdeel van de klacht ongegrond is.

5. **Het verweer**

- 5.1 Klagers hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Krachtens artikel 16 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan te allen tijde een klacht worden ingediend. Gegeven de formulering van de klacht in de brief van 17 oktober 2008 en de daarop ter zitting van 21 april 2009 van de Raad van Toezicht gegeven toelichting, beperkt de klacht zich niet tot het geschil over de courtage, maar heeft de klacht ook betrekking op het verwijt dat appellant zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstrengeling.
- 5.3 Klagers hebben aan appellant de vraag gesteld op welke wijze de verzending van zijn factuur aan hen zich verdraagt met de regelgeving van de NVM. Op deze vraag heeft appellant geen inhoudelijk antwoord gegeven en daardoor zagen klagers zich genoodzaakt om een klacht in te dienen. Dit levert, anders dan appellant aanvoert, geen misbruik van recht op. Voor de stelling dat de klacht is ingediend met het doel om appellant te beschadigen en te chanteren bestaat geen grond. Onjuist is de stelling van appellant dat het volgen van de tuchtrechtelijke procedure strijd zou opleveren met artikel 6 EVRM. Appellant is ook niet afgehouden van zijn grondrecht om de rechter te adiëren en hij heeft tegen klagers een vordering ingesteld bij de Rechtbank Middelburg. Ook in de tuchtrechtelijke procedure is voldaan aan de beginselen van behoorlijke rechtspraak.
- 5.4 In de brief van 17 oktober 2008 is duidelijk geformuleerd tegen welke handelwijze van appellant de kritiek van klagers was gericht. Onjuist is de stelling dat appellant tot het moment van de behandeling ter zitting niet bekend was tegen welke beschuldigingen hij zich moest verweren. Dat appellant daarmee bekend was blijkt ook uit het uitvoerige schriftelijke verweer dat door hem is gevoerd. In het voeren daarvan is appellant ook niet benadeeld.
- 5.5 Anders dan appellant heeft gesteld staat artikel VI lid 8 van de algemene voorwaarden

niet in de weg aan de indiening van een klacht. Voorts geldt dat dit artikel betrekking heeft op een tussen een NVM-lid en diens professionele opdrachtgever gerezen verschil van mening. Klagers hebben geen opdracht aan appellant gegeven zodat door hen ook geen beroep kon worden gedaan op dit artikel.

- 5.6 Appellant heeft in de procedure bij de Rechtbank Middelburg aanvankelijk gesteld dat door hem werd samengewerkt met rentmeester K. die optrad voor de verkopende partij. Tijdens de comparitie van partijen en in de daarop gevolgde conclusie van repliek heeft hij zich op het standpunt gesteld dat hij zou zijn opgetreden in opdracht van klagers op basis van een daartoe met K. gesloten overeenkomst van opdracht. Klagers hebben de Raad van Toezicht over deze wijziging van standpunt geïnformeerd ter ondersteuning van hun stelling dat appellant onduidelijkheid heeft laten bestaan over zijn positie. De klacht ziet mede op dat aspect zoals ook door de Raad van Toezicht is overwogen. Door deze toelichting te geven hebben klagers de klacht echter niet aangevuld. Anders dan door appellant is aangevoerd, heeft de Raad van Toezicht zich niet uitgelaten over de procedure bij de civiele rechter en is hij ook niet getreden buiten het toepassingsgebied van de klacht en de reikwijdte van zijn bevoegdheden. De Raad van Toezicht heeft op basis van de in de procedure gepresenteerde feiten een beslissing gegeven. Overigens biedt artikel 20 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM de mogelijkheid aan de Raad van Toezicht om een NVM-lid ambtshalve ter verantwoording te roepen en daaruit volgt dat de Raad van Toezicht niet is gebonden aan de klacht.
- 5.7 De Raad van Toezicht heeft niet verzuimd, zoals appellant heeft gesteld, om op de klacht te beslissen. Evenmin heeft hij het fundamentele beginsel van hoor en wederhoor geschonden door de getuige makelaar K. te horen, en niet ook rentmeester K.. Uit artikel 29 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM volgt dat de Raad van Toezicht bevoegd is om personen te horen maar daartoe niet is verplicht. Overigens waren klagers ook verbaasd over het feit dat de Raad van Toezicht het initiatief heeft genomen om K. te horen en zij waren daarover ook niet geïnformeerd.

6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 In oktober 2008 is de klacht tegen appellant ingediend. Op 1 januari 2009 is de regelgeving van de NVM gewijzigd. De Centrale Raad van Toezicht zal eerst ingaan op de vraag aan de hand van welke regelgeving de klacht moet worden beoordeeld. Artikel 92 van de statuten van de NVM die met ingang van 1 januari 2009 van kracht zijn, bepaalt dat ondermeer zaken met betrekking tot het tuchtrecht die aanhangig zijn op de dag voor het in werking treden van de gewijzigde statuten, worden afgehandeld overeenkomstig de op dat moment geldende regels en procedures door de toen daartoe bevoegde instanties. Aangezien de klacht tegen appellant is ingediend op 17 oktober 2008 is de vóór 1 januari 2009 geldende regelgeving van de NVM van toepassing.
- 6.2 In artikel VI van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers is een geschillenregeling opgenomen met betrekking tot aanspraken tot betaling van een NVM-lid jegens een cliënt. In lid 7 van dit artikel is bepaald – zakelijk weergegeven – dat na indiening van een verzoek bij de Adviescommissie Voorwaarden en Tarieven het NVM-lid niet meer de vrijheid heeft om de cliënt omtrent zijn aanspraak op andere wijze te betrekken. In lid 8 is bepaald dat tot het moment van indiening van het verzoek het NVM-lid een geding tegen de cliënt bij de burgerlijke rechter aanhangig kan maken. In-

dien het NVM-lid daartoe besluit zonder de in lid 8 vermelde voorwaarden in acht te nemen, dan heeft de cliënt het recht om alsnog behandeling door de commissie te bewerkstelligen door binnen veertien dagen nadien een verzoek bij de commissie in te dienen.

- 6.3 In artikel VI van voormelde voorwaarden is aldus een afbakening opgenomen tussen de twee rechtsgangen die kunnen worden gevolgd ingeval van een geschil over de aanspraak tot betaling van een NVM-lid. Uit dit artikel volgt niet, en dat geldt ook voor de overige regelgeving van de NVM, dat over het handelen of nalaten van het NVM-lid niet tegelijkertijd een oordeel van de tuchtrechter kan worden gevraagd. Daarvoor is geen steun te vinden in de regelgeving en anders dan appellant heeft aangevoerd, is dit ook niet de ratio van artikel VI.8 van de algemene voorwaarden. De Raad van Toezicht heeft met juistheid overwogen dat een NVM-lid terzake van één en hetzelfde handelen of nalaten, tegelijkertijd zowel in een tuchtrechtelijke procedure als in andere procedures kan worden betrokken. Anders dan appellant heeft aangevoerd staat ook artikel 6 EVRM hieraan niet in de weg.
- 6.4 Tussen appellant en klagers is een geschil gerezen over de aanspraak van appellant op betaling van een substantieel bedrag. Naar aanleiding van het voornemen van appellant om daarvan in rechte betaling te vorderen, hebben klagers aangekondigd dat zij het door hen gemotiveerd bekritiseerde standpunt van appellant en de door hem gevolgde handelwijze, ter beoordeling aan de tuchtrechter zouden voorleggen. Niet valt in te zien dat zij door onder de geschetste omstandigheden een klacht in te dienen misbruik van recht hebben gemaakt. Anders dan door appellant is aangevoerd kan het indienen van de klacht door klagers niet worden beschouwd als een poging tot chantage of een streven van klagers dat slechts gericht zou zijn op de beschadiging van appellant.
- 6.5 In de brief van 17 oktober 2008 van (de advocaat van) klagers is de klacht aldus geformuleerd:

“(…) De heer Van H. heeft in strijd met de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers en de Erecode NVM gehandeld, door de familie P. courtage in rekening te brengen zonder dat door hen een opdracht tot dienstverlening is gegeven, danwel door zowel de familie P. als de verkopende partij in de opdracht van de Fredericapolder bij te staan, waardoor sprake is van een belangenverstrengeling. Gewezen kan worden op de onderstaande drie bepalingen:

(…)”

Naast een schets met betrekking tot de gang van zaken ondersteund door tien producties, hebben klagers vervolgens in de brief vermeld welke specifieke bepalingen uit de NVM-regelgeving door appellant zouden zijn geschonden. De Centrale Raad van Toezicht verwerpt dan ook het standpunt van appellant dat de klacht “volstrekt onduidelijk is geformuleerd” en hij er daardoor niet mee bekend was waartegen hij zich moest verweren. Dit laatste verdraagt zich ook niet met het feit dat appellant in zijn brief van 26 februari 2009, waarbij enkele producties waren gevoegd, gemotiveerd verweer heeft gevoerd tegen de klacht. Uit de in de beslissing van de Raad van Toezicht opgenomen samenvatting van het door appellant ter zitting gevoerde verweer, blijkt overigens niet dat appellant ter zitting naar voren heeft gebracht dat de inhoud van de aan hem gerichte verwijten voor hem niet duidelijk of bekend waren.

- 6.6 De Raad van Toezicht heeft in zijn beslissing de klacht vermeld en daarbij – zo stelt de Centrale Raad van Toezicht vast – de in de brief van 17 oktober 2008 gehanteerde formulering daarvan (grotendeels) gevolgd. Niet is gebleken dat klagers ter zitting hun klacht hebben aangevuld en de Raad van Toezicht dit ten onrechte zou hebben toegelaten. Dat tijdens de behandeling ter zitting van de zijde van klagers in het kader van de op de klacht gegeven toelichting ondermeer is gewezen op het verloop van de civiele procedure, heeft niet geleid tot een aanvulling van de klacht.
- 6.7 Ook de Raad van Toezicht heeft, anders dan appellant heeft gesteld, de klacht niet aangevuld en is evenmin buiten zijn bevoegdheden getreden. De overwegingen van de Raad van Toezicht met betrekking tot het ontbreken van afspraken over samenwerking tussen appellant en Klaver, de courtage van 3% en de schijn van mogelijke belangenverstrengelingen hebben alle betrekking op de beoordeling van de beide onderdelen van de klacht. Anders dan appellant heeft aangevoerd heeft de Raad van Toezicht daardoor niet het terrein van de civiele rechter betreden.
- 6.8 Door makelaar K. te horen ter zitting en rentmeester K. niet, is door de Raad van Toezicht niet het beginsel van hoor en wederhoor geschonden. Het stond de Raad van Toezicht, gegeven ook artikel 29 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, vrij om daartoe te besluiten nu hij van oordeel was dat door de overlegging van een verklaring van rentmeester K. in de procedure, diens standpunt met betrekking tot de positie van partijen voldoende bekend was en bij de Raad van Toezicht kennelijk geen behoefte bestond om van rentmeester K. nadere informatie te verkrijgen.
- 6.9 Ten aanzien van de klacht overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt.
- 6.10 Appellant had niet de beschikking over een door klagers ondertekende opdrachtbevestiging tot bemiddeling bij aankoop. De door klagers mede ondertekende telefax van 25 oktober 2007 van Bink aan hen kan niet als zodanig worden beschouwd. In de laatste alinea daarvan is een passage opgenomen met betrekking tot het door klagers te betalen bedrag (2% exclusief btw) aan “de voor de verkopers optredende partijen”. In de eerste alinea van de brief is melding gemaakt van “de betrokken rentmeester en makelaar namens de verkopers”. Uit deze brief volgt niet dat appellant in de ogen van klagers voor hen is opgetreden, maar daarin is eerder een aanwijzing te vinden dat appellant namens de verkopende partij is opgetreden. Dit wordt niet anders indien, gegeven de door klagers gegeven toelichting inhoudende dat zij aanvankelijk bereid waren om naast het aangeboden bedrag van € 17.000.000,-- nog 2% van die som te betalen, de telefax van 25 oktober 2007 wordt gelezen in samenhang met de op 24 oktober 2007 door appellant aan makelaar K verzonden telefax. In zijn telefax van 3 november 2007 aan K. spreekt appellant over “het door u namens uw opdrachtgever uitgebrachte bod zal door de aandeelhouders van de NV Fredericapolder in een speciale aandeelhoudersvergadering worden behandeld”. Voorts heeft hij in het vervolg op deze passage ook melding gemaakt van “jullie aanbieding tot koop”. Tot slot geldt dat K. in zijn door klagers ondertekende brief van 11 december 2007 heeft gesproken over “onze bieding”. Ook de inhoud van deze correspondentie biedt geen steun voor de stelling van appellant dat door klagers een aankoopopdracht aan hem was verstrekt.
- 6.11 De verklaring van rentmeester K. doet daaraan niet af. Deze heeft daarin immers niet meer gemeld dan dat hij in een eerder stadium aan appellant opdracht had gegeven om

de onroerende zaken te taxeren waarna deze vervolgens aan hem de vraag had gesteld of de rentmeester hem wilde informeren indien tot verkoop daarvan zou worden besloten. Rentmeester K. heeft voorts vermeld dat hij zich samen met appellandt ervan heeft overtuigd of makelaar K. als een serieuze partij kon worden beschouwd en daaraan heeft hij toegevoegd dat appellandt K. zou ondersteunen bij de aankoop en hij daartoe ook goed in staat was “omdat Van H. door zijn taxatie al een goed inzicht had in hetgeen te koop was en dus de koper optimaal zou kunnen informeren en adviseren”. In zijn door klagers in het geding gebrachte verklaring van 12 maart 2009 heeft makelaar K. vermeld dat appellandt en rentmeester K. de “boerderij” te koop aanboden en als verkopend makelaar de belangen van de verkopende partij hebben gediend.

- 6.12 Op grond van al het voorgaande verwerpt de Centrale Raad van Toezicht de stelling van appellandt dat aan hem door klagers opdracht tot bemiddeling bij aankoop was verleend. Dit brengt met zich dat appellandt krachtens de regelgeving van de NVM in beginsel geen aanspraak kon maken op courtage en hij dan ook van klagers ten onrechte om de betaling daarvan heeft verzocht, nu ook niet is gebleken van een overeengekomen collegiale samenwerking tussen makelaar K. en appellandt.
- 6.13 Appellandt heeft in opdracht van rentmeester K. de onroerende zaken getaxeerd. Blijkens de verklaring van de rentmeester K. heeft hij enige tijd nadien aan appellandt meegedeeld dat de aandeelhouders van de vennootschap tot verkoop van de onroerende zaken wilden overgaan. In zijn brief van 21 februari 2009 aan de Raad van Toezicht heeft appellandt bevestigd dat de rentmeester K. aan hem in november 2006 heeft meegedeeld dat de aandeelhouders verkoop overwogen en hij in december 2006 aan makelaar K. heeft bericht dat waarschijnlijk een groot akkerbouwbedrijf in Zeeland te koop zou komen. Uit deze brief van appellandt volgt voorts dat hij samen met rentmeester K. op 3 juli 2007 aan makelaar K. informatie heeft verstrekt over het bedrijf en op 26 juli 2007 door makelaar K. het bedrijf is bezocht. Op 12 oktober 2006 hebben makelaar K. en klagers het bedrijf bezichtigd in het bijzijn van K. en appellandt, waarbij appellandt blijkens zijn brief een deel van de bezichting van het bedrijf heeft geleid omdat rentmeester K. daartoe op dat moment niet in de gelegenheid was. Uit deze gang van zaken volgt dat appellandt, samen met rentmeester K., aan makelaar K. en diens opdrachtgevers de bij hem bekende informatie over het akkerbouwbedrijf heeft verstrekt.
- 6.14 In zijn brief van 21 februari 2009 heeft appellandt er melding van gemaakt dat hij na de bezichting op 12 oktober 2006 in de auto van makelaar K. is blijven zitten en door hem de kwestie van een aan hem te betalen financiële vergoeding is aangesneden. In deze brief komt de navolgende passage voor:
- “Als ik dan samen met K. in de auto van K. blijf zitten bespreek ik met K. dat als maatschap P. koper wordt zij mij 2% exclusief BTW dient te betalen, daar ik vind dat ik in hun opdracht naar een passende boerderij heb gezocht en dit bedrijf niet heb aangeboden aan andere gegadigden en dit ook niet zal doen.”
- 6.15 Uit het verloop van de feitelijke gang van zaken als weergegeven onder 6.13 en 6.14, gelezen in samenhang met de onder 6.15 opgenomen passage volgt naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht dat appellandt in die fase de belangen van de verkopende partij heeft behartigd. In de daaropvolgende fase heeft appellandt door in zijn telefax van 9 december 2007 makelaar K. te informeren over het feit dat door de verkopende partij een van een Rotterdamse makelaar afkomstige en tijdens de aandeelhoudersvergadering

te openen brief is ontvangen waarin vermoedelijk een schriftelijk bod is opgenomen, en door onder verwijzing daarnaar aan makelaar K. te adviseren om het eerder uitgebrachte bod te verhogen naar € 17.502.000,--, heeft appellant zich ook de belangen van klagers aangetrokken. Aldus is door toedoen van appellant onduidelijkheid ontstaan over zijn positie en heeft hij de schijn van belangenverstrengeling in het leven geroepen en dat is tuchtrechtelijk laakbaar.

- 6.16 De beide onderdelen van de klacht zijn gegrond. De Centrale Raad van Toezicht acht de door de Raad van Toezicht opgelegde straf juist. De Centrale Raad van Toezicht acht termen aanwezig om appellant te belasten met de betaling van de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht in beide instanties.
- 6.17 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van 21 april 2009 van de Raad van Toezicht 's-Gravenhage voorzover de klacht gegrond is verklaard en aan appellant de straf van berisping is opgelegd.
- 7.2 Vernietigt de beslissing voor het overige.
- 7.3 Bepaalt dat appellant terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.055,98 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 Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.T. Anema, mr. H.W. Pot, K. Hoen en R. Wijmenga in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 23 maart 2010.