

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Ongeoorloofde samenwerking met niet-NVM-lid (art. 12 Reglement Lidmaatschapszaken). Besluit tot oplegging boete vernietigd.

De NVM constateert dat op hetzelfde adres als waarop een NVM-onderneming is gevestigd een makelaardij zit die geen lid van de NVM is. Beide ondernemingen maken gebruik van hetzelfde telefoonnummer. Enig aandeelhouder van het NVM-lid is een NVM-makelaar, diens zoon die geen NVM-makelaar is, is eigenaar van de niet-NVM-onderneming. Beide bedrijven maken gebruik van een e-mailadres waarin de familienaam (die dus hetzelfde luidt) voorkomt. Als naar het inzicht van de NVM het NVM-lid er niet alles aan heeft gedaan om te voorkomen dat de schijn wordt gewekt dat structureel wordt samengewerkt met een niet-NVM-er, legt zij een boete op die laatstgenoemde bestrijdt.

De Centrale Raad is van oordeel dat de NVM niet in redelijkheid tot oplegging van een boete heeft kunnen overgaan. De NVM verwijt slechts dat de schijn van ongeoorloofde samenwerking is gewekt en niet daadwerkelijke samenwerking. De kwestie van de verwarrende e-mailadressen is pas bij de boete-oplegging genoemd en dat eerder moeten zodat het kantoor de gelegenheid had gehad om dit te herstellen. Verder zijn beide ondernemingen in hetzelfde bedrijfsverzamelgebouw gehuisvest en dat feit is zonder nadere motivering door de NVM onvoldoende om een boete te rechtvaardigen.

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

A MAKELAARDIJ O/G B.V. (hierna: “A”), gevestigd te Almere,
verzoekster,

tegen

HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A. (hierna: “het Algemeen Bestuur”),
gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein,
verweerster.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 A heeft bij brief van 21 december 2018 tijdig de Centrale Raad van Toezicht op grond van artikel 24 lid 2 van het Reglement Lidmaatschap en Aansluiting (hierna: "RLA") verzocht zich uit te laten over de beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM (hierna: "de CL") van 28 november 2018. Bij deze beslissing is aan Alnova een boete opgelegd van € 2.500,-. A heeft in deze brief tevens de gronden aangevoerd waarop haar verzoek is gebaseerd.
- 1.2 De CL heeft namens het Algemeen Bestuur in haar brief van 15 februari 2019 tegen het verzoek verweer gevoerd.
- 1.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de tussen Alnova en de CL gewisselde correspondentie.
- 1.4 Ter zitting van 24 september 2019 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - namens A: de heer B. van R.;
 - namens de CL: mevrouw C. Wijkamp en de heer C.M.J. Cramer.

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 A is lid van de NVM. Volgens het uittreksel van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (hierna: het Handelsregister) van 28 september 2018 is A op 24 december 2002 opgericht en op 31 december 2002 ingeschreven. De handelsnamen zijn 'A Van R Makelaardij', 'A Makelaardij o/g BV' en 'Van Rooij Woningmakelaars'. De onderneming is gevestigd aan R nr 22 te A. Het internetadres is www.A.....Makelaardij.nl en het e-mailadres 'info@A....Makelaardij.nl'. A heeft een vast telefoon- en faxnummer. Enig aandeelhouder en bestuurder is Van R Holding B.V.. C... A.... (roepnaam: B) van R is directeur en aandeelhouder van Van R Holding B.V. B van R is NVM makelaar.
- 2.3 K van R is de zoon van B van R. K van R drijft de onderneming Van Rj Bedrijfsmakelaars B.V. Van R Bedrijfsmakelaars B.V. is geen lid van de NVM. Volgens het uittreksel van het Handelsregister van 20 september 2018 is Van R Bedrijfsmakelaars B.V. op 1 december 2015 opgericht en op 4 december 2015 ingeschreven. De handelsnamen zijn 'Van R Bedrijfsmakelaars B.V.' en 'Van R Bedrijfsmakelaars'. Ook deze onderneming is gevestigd aan R nr 22 in A. Het telefoonnummer is een 06-nummer. Het e-mailadres is 'k....@vanr.....nl'. Enig aandeelhouder en bestuurder is T Holding B.V. K. B. van R is enig aandeelhouder en bestuurder van T Holding B.V. K van R is geen NVM makelaar.
- 2.4 Bij aangetekend verzonden brief van 9 oktober 2018 heeft de CL aan A bericht dat zij van mening is dat A artikel 12 RLA heeft overtreden. Volgens de CL duidt de gezamenlijke huisvesting, het gebruiken van hetzelfde telefoonnummer en het via Funda in Business licentie van A faciliteren van Van R Bedrijfsmakelaars BV op een structurele samenwerking met een makelaardijonderneming die geen lid is van de NVM. De CL meldt dat aan deze overtreding per ommegaande een einde moet komen. De CL zal

beoordelen of aan de overtreding consequenties moeten worden verbonden, waarbij ook zal worden betrokken of A de vereiste aanpassingen heeft gerealiseerd.

- 2.5 A heeft bij e-mail van 17 oktober 2018 betwist dat zij heeft gefaciliteerd dat Van R Bedrijfsmakelaars zich als NVM-makelaar kan voordoen. Samengevat wijst A erop dat:
- Van R Bedrijfsmakelaars in 2016 is verzelfstandigd, waarna Van R en A elk een apart aanmeldnummer op Funda kregen;
 - A veronderstelde dat Funda de pagina ‘Funda in Business’ had verwijderd, die pagina ook niet meer actief werd gebruikt en na de melding van de CL in overleg met Funda die pagina direct is gewijzigd;
 - weliswaar in hetzelfde bedrijfsgebouw zowel A als Van R Bedrijfsmakelaars een ruimte huren, maar dat zij ieder een zelfstandige kantoorruimte hebben die op verschillende verdiepingen zijn gelegen;
 - er een gezamenlijk telefoonnummer is maar dat dit spoedig eindigt door de omzetting van ISDN naar VOIP, waarna beide ondernemingen afzonderlijke telefoonnummers zullen hebben.
- 2.6 Bij aangetekend verzonden brief van 28 november 2018 heeft de CL aan A bericht dat A er niet alles aan heeft gedaan om te voorkomen dat de schijn wordt gewekt dat er een samenwerking is tussen A en Van R Bedrijfsmakelaars. Weliswaar is de pagina ‘Funda in Business’ gewijzigd, maar Van R Bedrijfsmakelaardij B.V. maakt net als A gebruik van e-mailadressen die eindigen op “@vanr.....nl” en beide ondernemingen gebruiken hetzelfde telefoonnummer en houden op hetzelfde adres kantoor. Aan A is wegens overtreding van artikel 12 RLA op basis van artikel 24 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting een boete opgelegd van € 2.500,-. In de brief heeft de CL A opgeroepen om binnen twee weken na dagtekening van de brief ervoor te zorgen dat het e-mailadres ‘b...@vanr.....nl’ wordt gewijzigd naar een e-mailadres van A en te realiseren dat een apart telefoonnummer wordt gerealiseerd.
- 2.7 A heeft in een e-mail van 12 december 2018 aan de CL bericht dat het telefoonnummer is veranderd, de zakelijke e-mail van A niet meer de extensie ‘@van....nl’ heeft, de contactgegevens van A bij de Kamer van Koophandel, de NVM en Funda zijn aangepast en er “te koop” borden met het nieuwe telefoonnummer van A zijn besteld.

3. **Het verzoek**

- 3.1 A heeft aan de Centrale Raad van Toezicht op grond van artikel 24 lid 2 RLA verzocht om zich uit te spreken over de vraag of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot oplegging van een boete van € 2.500,- is gekomen. A verzoekt de Centrale Raad van Toezicht dan ook te bepalen dat de boete niet wordt opgelegd. Daartoe heeft A, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 3.2 Ten eerste meent A dat de CL haar heeft misleid door artikel 12 RLA slechts gedeeltelijk in de brief van 9 oktober 2018 weer te geven. De CL heeft niet vermeld dat samenwerking met een niet-NVM-lid wel is toegestaan, indien aannemelijk wordt gemaakt dat binnen de betreffende samenwerkingsvorm niet-leden op geen enkele wijze voordeel hebben van diensten en know-how die door de vereniging aan de NVM-leden worden versterkt. Volgens A is hiervan sprake, omdat de gezamenlijke telefonie van A en Van R Bedrijfsmakelaars aan A geen voordeel biedt.

Ten tweede stelt A dat zij zich als NVM-makelaar presenteert en Van R Bedrijfsmakelaars uitdrukkelijk als ongebonden makelaar.

Ten derde gebruikt A in al haar uitingen het e-mailadres info@a....makelaardij.nl. Slechts het e-mailadres van de directeur luidt b...@vanr.....nl, hetgeen ook zijn eigen naam is. Dat e-mailadres wordt echter altijd gebruikt in combinatie met de bedrijfsnaam A. Ook merkt A op dat de CL in haar eerste communicatie over het handelen in strijd met artikel 12 RLA niets heeft opgemerkt over het gebruik van dit e-mailadres.

Tot slot stelt A dat de CL in haar besluit heeft gemeld dat met de kosten van beroep, indien de verweerder in het ongelijk wordt gesteld, gewoonlijk een bedrag van € 2.650,- is gemoeid. Volgens A is dat geen eerlijke procedure, nu de kosten van het beroep hoger zijn dan de opgelegde boete.

4. **Het verweer van de CL**

4.1 De CL voert verweer en verzoekt de Centrale Raad van Toezicht te bepalen dat het beroep van A ongegrond wordt verklaard, met veroordeling van A in de kosten van de procedure. Voor de aan A gemaakte verwijten over de structurele samenwerking met Van R Bedrijfsmakelaars B.V. verwijst de CL naar haar besluit.

4.2 De CL erkent dat zij pas in het besluit tot oplegging van de boete bezwaar heeft gemaakt tegen het gebruik van het e-mailadres van A voorzover dat eindigt op '@vanr.....nl'. Weliswaar blijkt uit het e-mailadres de naam van de NVM Makelaar maar de andere onderneming Van R Bedrijfsmakelaars B.V. gebruikt e-mailadressen en een website eindigt op '@vanr.....nl', zodat volgens de CL vanuit de markt verwarring kan ontstaan ten behoeve van welke onderneming het e-mailadres van de NVM Makelaar wordt gebruikt.

4.3 De CL heeft hieraan toegevoegd dat het e-mailadres niet de grondslag is geweest voor het opleggen van de boete. Bepalend voor de boete zijn geweest de combinatie van het vestigingsadres, de pagina 'Funda in Business' en het gedeelde telefoonnummer. Nadat A de pagina 'Funda in Business', het telefoonnummer en het e-mailadres had aangepast heeft de CL ervan afgezien te verlangen dat de gezamenlijke huisvesting zou worden beëindigd.

4.4 De CL voert aan dat A terecht heeft opgemerkt dat in haar besluit artikel 12 RLA niet volledig is geciteerd. De CL heeft uitsluitend benoemd wat het uitgangspunt van het artikel is. Indien A voldoende omstandigheden had genoemd waaruit de CL had kunnen opmaken dat sprake was van de uitzonderingssituatie als genoemd in dit artikel, dan zou die uitzonderingen in artikel 12 RLA zijn toegepast en zou de CL niet tot oplegging van een boete zijn gekomen.

5. **Beoordeling van het verzoek**

5.1 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat zij heeft te beoordelen het door de CL genomen besluit van 28 november 2018. Op grond van artikel 24 lid 2 RLA komt haar slechts een marginale toets toe. Dit betekent dat de Centrale Raad van Toezicht heeft na te gaan of de CL op basis van de toen bekende feiten en omstandigheden in redelijkheid tot haar besluit heeft kunnen komen. Bij deze beoordeling is uitgangspunt de redenen die de CL in het besluit van 28 november 2018 aan de opgelegde boete ten grondslag heeft gelegd.

- 5.2 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat artikel 12 RLA bepaalt dat het een NVM-lid niet is toegestaan anders dan uit een normale beroepsuitoefening voortvloeiende incidentele basis samen te werken, in welke vorm dan ook, met een onderneming, zijnde een niet-NVM-lid. Deze bepaling leidt uitzondering indien aannemelijk wordt gemaakt dat binnen deze samenwerkingsvorm het niet-lid op geen enkele wijze voordeel heeft gehad van diensten en know-how die door de vereniging aan de NVM-leden wordt verstrekt.
- 5.3 De redenen van de CL voor het opleggen van de boete staan in de derde alinea van het besluit van 28 november 2018. In de eerste zin wordt in algemene zin opgemerkt dat A niet “alles heeft gedaan om te voorkomen dat de schijn wordt gewekt dat er een samenwerking is tussen uw onderneming en Van R Bedrijfsmakelaars B.V.”. Uit deze eerste zin blijkt dat de CL A geen daadwerkelijke ongeoorloofde samenwerking verwijt, maar “niet alles” heeft gedaan om de schijn van samenwerking te voorkomen. Vervolgens wordt als reden genoemd het gebruik van het e-mailadres ‘b...@vanr.....nl’. Hiermee kan volgens de CL de schijn van samenwerking worden gewekt omdat “de bedrijfmakelaardij ook gebruik maakt van e-mailadressen afsluitend met @vanr.....nl”. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht kan de CL op zichzelf in redelijkheid bezwaar tegen het gebruikte e-mailadres maken. A heeft er evenwel terecht op gewezen, hetgeen ook door de CL is erkend, dat eerst in het besluit van 28 november 2018 tegen het gebruik van dit e-mailadres bezwaar is gemaakt. In een geval als het onderhavige brengt een redelijke uitoefening van de bevoegdheden door de CL mee dat een lid eerst in de gelegenheid wordt gesteld een door de CL geoordeelde met de RLA strijdige handelwijze te herstellen. De CL lijkt zelf ook deze mening te zijn toegedaan door in het verweer en ter zitting te verklaren dat het e-mailadres niet ten grondslag aan de boete heeft gelegen. Dat standpunt blijkt niet uit de tekst van het besluit. In het besluit is juist expliciet gemeld dat het gebruik van het e-mailadres heeft meegewogen. Dit leidt ertoe dat de CL of ten onrechte het e-mailadres aan haar besluit ten grondslag heeft gelegd of haar besluit ondeugdelijk heeft gemotiveerd en wellicht een onjuiste afweging heeft gemaakt door zoals gemeld het e-mailadres mee te wegen terwijl dit niet de bedoeling is geweest.
- In het besluit wordt in een tussenzin slechts opgemerkt “ondanks het wijzigen van de Fundapagina”. Kennelijk is hiermee bedoeld dat de CL in het besluit heeft meegewogen het verwijt ten aanzien van de pagina “Funda in Business”. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, kan deze omstandigheid op zichzelf de opgelegde boete niet dragen. In de brief van 9 oktober 2018 heeft de CL A op deze pagina gewezen. A heeft direct die pagina gewijzigd en de CL erop gewezen dat zij zich niet bewust was van die pagina en dat die pagina ook niet is gebruikt. Dit laatste is door de CL ook niet bestreden, zodat de pagina “Funda in Business” een administratieve omissie is geweest. Een administratieve omissie kan, zonder nadere toelichting, de opgelegde boete niet rechtvaardigen.
- Na de vermelding van het hiervoor aangehaalde e-mailadres worden als redenen genoemd dat de schijn van samenwerking “wordt versterkt door het gebruik van eenzelfde telefoonnummer en hetzelfde vestigingsadres”. Het telefoonnummer is een terecht verwijt en is ook zo spoedig mogelijk door A gewijzigd. De beide ondernemingen huren ruimte in een bedrijvengebouw. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, is deze enkele omstandigheid – zeker na het beëindigen van het gezamenlijke telefoonnummer – onvoldoende een boete te dragen.

5.4 Gelet op het voorgaande, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de CL niet in redelijkheid tot het besluit van 28 november 2018 heeft kunnen komen. Volledigheidshalve wijst de Centrale Raad van Toezicht erop dat de CL gerechtigd is zich opnieuw over de situatie te beraden en in het licht van deze uitspraak en de alsdan bekende feiten en omstandigheden een nieuw standpunt in te nemen, welk standpunt zo nodig door de Centrale Raad van Toezicht kan worden getoetst.

6. **Slotsom**

6.1 Het voorgaande brengt met zich dat de Centrale Raad van Toezicht het besluit van de CL van 28 november 2018 zal vernietigen. Aan de vraag of A de proceskosten dient te dragen komt de Centrale Raad van Toezicht daardoor niet toe.

6.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing op het verzoek**

7.1 Vernietigt het besluit van de NVM van 28 november 2018 waarin aan A een boete van € 2.500,-- is opgelegd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, E. Getreuer, lid en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 28 november 2019.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris