



20-108 RvT West

Afspraak tot collegiale verkoop geschonden? Geschil ligt ook onder de rechter. Ernstig verstoorde collegiale verhoudingen.

Klager en beklagde zijn beide kantoren in hetzelfde werkgebied. Klager verkoopt namens zijn opdrachtgever een stuk grond ten behoeve van een nieuwbouwproject. Beklaagde brengt vervolgens een ontwikkelaar aan. Klager en beklagde spreken af om dat nieuwbouwproject collegiaal te verkopen. De ontwikkelaar verkoopt het project via beklagde door aan een derde die vervolgens beklagde inschakelt bij de verkoop van de op een ander terrein te bouwen woningen zonder klager daarbij te betrekken.

De raad van toezicht constateert dat de vraag of beklagde oncollegiaal handelde afhankelijk is van de vraag of beklagde gehouden was om klager bij de doorverkoop te betrekken en of de ontwikkelaar daartoe bereid was. Die vraag ligt voor bij de civiele rechter. Daarom kan de raad geen uitspraak doen of sprake is van oncollegiaal gedrag.

Gezien de ernstig verstoorde collegiale verhoudingen tussen kantoren die in hetzelfde werkgebied opereren, geeft de raad partijen in overweging om een mediator in te schakelen.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

B MAKELAARDIJ V.O.F.

kantoorhoudend te M,
klaagster,

contra:

1. **H VASTGOEDADVISEURS B.V.**
2. **De heer J. H.,**
kantoorhoudend te G
beklaagden,

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 30 maart 2020 en doorgezonden aan de Raad op 17 april 2020. Het verweer is vervat in een op 6 juli 2020 namens beklagden ingediend



verweerschrift. Op 9 september 2020 heeft klagster nog een aanvullend stuk (dagvaarding) ingediend. Per brief van 11 september 2020 heeft beklagde een aanvullend stuk (definitieve conclusie van antwoord) ingediend.

2. Per mail van 14 september jl. heeft klager een nader stuk ingediend. Gelet op het late tijdstip van indiening (minder dan 2 dagen voor de mondelinge behandeling van de klacht) én het feit dat de in dit stuk aangehaalde gebeurtenissen dateren van ná de indiening van de klacht laat de Raad dit nader stuk buiten beschouwing.
3. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 16 september 2020. Ter zitting waren aanwezig klagster in persoon van de heren W. en M. B, bijgestaan door mr. A.G.A. van Rappard alsmede beklagden in persoon van de heer P. H, bijgestaan door mr. J.J. Wittekamp.
4. 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 in strijd met een tussen klagster en beklagden gemaakte schriftelijke afspraak om nieuwbouwwoningen collegiaal te verkopen de betreffende nieuwbouwwoningen te verkopen zonder klagster daarbij op enige wijze te betrekken.
5. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat over de vraag of beklagden gehouden waren om klagster collegiaal bij de verkoop te betrekken een civiele procedure aanhangig is. In deze procedure betogen beklagden gemotiveerd dat beklagden niet gehouden waren om klagster collegiaal bij de verkoop te betrekken. In die procedure betogen beklagden verder – subsidiair – dat het feit dat klagster niet collegiaal bij de verkoop is betrokken voortvloeit uit interne of externe omstandigheden.
6. De Raad merkt de klacht aan als te zijn ingediend tegen beklagde 1 (NVM-lid) als partij bij de met klagster gemaakte afspraken en tegen beklagde 2 als verantwoordelijk NVM-Makelaar.
7. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) klagster is in 2017 in opdracht van een voormalig tuinder opgetreden als verkopend makelaar van een aantal in M gelegen percelen;
 - b) door bemiddeling van klagster zijn de betreffende percelen in 2017 aan projectontwikkelaar Novaform verkocht;
 - c) de betreffende percelen zijn gelegen in een groter gebied waarop de ontwikkeling van woningbouw is geprojecteerd;
 - d) de partij die voor N de aankoop van de percelen begeleidde is net als Novaform een zakelijke relatie van beklagden;



- e) per mail van 12 juli 2017 hebben beklaagden in samenhang met de verkoop van de percelen aan Novaform voor zover van belang het volgende aan klagster bevestigd:

"Bij deze bevestigen wij de door ons gemaakte mondelinge afspraken:

Indien Novaform op bovengemelde locatie overgaat tot herontwikkeling, dan heeft ons kantoor met Novaforum intentieafspraken gemaakt over de verkoop van deze nieuw te bouwen woningen.

Zodra wij de officiële verkoop opdracht ontvangen, zullen wij u hierover informeren.

Wij zullen de verkoop van de nieuw te bouwen woningen in plangebied Poeldijker Dorp, collegiaal laten plaatsvinden.

De kosten en courtage opbrengsten van die betrokken verkoop zal worden gedeeld op basis van 50% / 50% men dien verstande dat de inspanningsverplichting ook op diezelfde basis dient plaats te vinden. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal de courtage en de kosten worden gedeeld op basis van ieders inzet.

Indien er door intern of externe omstandigheden geen inzet kan worden geleverd binnen het project, dan zal een eenmalige bonus van euro 20.000 (excl. btw) worden uitbetaald."

- f) Novaform heeft de betreffende percelen aan de gemeente/Bouwfonds verkocht en in hetzelfde ontwikkelgebied van de gemeente een ander voor woningbouw bestemd perceel geleverd gekregen;
- g) beklaagden zijn begin 2020 in opdracht van Novaform met een op het sub f) bedoelde perceel ontwikkeld woningbouwproject in verkoop gegaan zonder dat klagster collegiaal bij die verkoop is betrokken;
- h) in maart 2020 heeft klagster via haar advocaat beklagde 1 gesommeerd om klagster collegiaal bij de verkoop van het woningbouwproject te betrekken;
- i) tussen klagster en beklagde loopt thans bij de rechtbank Den Haag een civiele procedure.



6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Tussen klagster en beklaagden bestaat blijkens de overgelegde processtukken een diepgaand verschil van mening over de inhoud en reikwijdte van de tussen beklaagden en klagster gemaakte afspraken, onder meer ook over de vraag of de vastlegging door beklaagden per mail van 12 juli 2017 overeenstemt met de mondeling gemaakte afspraken. Verder staat tussen klagster en beklaagden ter discussie of sprake was van interne of externe omstandigheden als bedoeld in de hiervoor aangehaalde bevestigingsmail van 12 juli 2017.
8. Of en in hoeverre klagster dan wel beklaagden civielrechtelijk in haar recht staat/staan is niet ter beoordeling van de Raad, maar aan de civiele rechter. Het antwoord op de vraag of beklaagden zich in strijd met de NVM Erecode jegens klagster oncollegiaal hebben gedragen door het project in opdracht van Novaform te verkopen is afhankelijk van de civielrechtelijke vraag of beklaagden gehouden waren om klagster collegiaal te betrekken bij die verkoop. Nu de Raad laatstbedoelde vraag niet kan beantwoorden kan de Raad niet tot de conclusie komen dat beklaagden zich aldus oncollegiaal jegens klagster hebben gedragen.
9. In de civiele procedure staat daarnaast tussen partijen ter discussie of er sprake is van interne of externe omstandigheden waardoor klagster geen inzet kan leveren, in welk geval klagster recht zou hebben op de in de e-mail van 12 juli 2017 bedoelde bonus. Daarbij is naar het oordeel van de Raad onder meer van belang of Novaform al dan niet bereid was om klagster als collegiaal betrokken verkoopmakelaar in te schakelen en zo nee, in hoeverre beklaagden op die beslissing van Novaform invloed hebben uitgeoefend. Met betrekking tot dit laatste heeft de Raad niet kunnen vaststellen of, zoals klagster stelt maar beklaagden betwisten, beklaagden klagster bij Novaform in diskrediet hebben gebracht.
10. In aanvulling op het vorengaande merkt de Raad op dat sprake is van een hoog opgelopen zakelijk conflict. Ter zitting heeft de Raad bevestigd gezien dat dit zakelijke conflict de onderlinge collegiale verhoudingen ernstig heeft aangetast, ook al hebben klagster en beklaagden gepoogd om tot een minnelijke oplossing te komen. Temeer nu klagster en beklaagden werkzaam zijn in hetzelfde werkgebied geeft de Raad partijen twee zaken ernstig in overweging. Ten eerste om te proberen om hun geschillen onder (bege)leiding van een daartoe geëquipeerd persoon, bijvoorbeeld als mediator, tot een oplossing te brengen. Ten tweede dat partijen de wijsheid dienen op te brengen door zich – indien aan de orde - over en weer te onthouden van gedragingen die hun opdrachtgevers schade toe kunnen brengen of anderszins belasten met de geschillen die hen verdeeld houden.
11. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2020



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
H. Hofman, lid en
mr. J.A. Huijgen, secretaris.

A.F.L. Geerdes

J.A. Huijgen