

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

Vraag wie in feite de opdrachtgever van de makelaar was. Geen vertrouwelijke informatie aan derden verstrekken.

Klager is sinds 2007 eigenaar van een groot kantoorcomplex. Als de huurder in 2019 vertrekt, informeert een belegger/ontwikkelaar (I) de makelaar over de mogelijke verkoop en suggereert een zakenrelatie van hem - belegger/ontwikkelaar II - te benaderen omdat hij denkt dat de eigenaar niet aan hem wil verkopen. De makelaar doet dat en belegger II en de makelaar sluiten een aankoopopdracht. Vervolgens koopt belegger II. Als ontbindende voorwaarde wordt opgenomen het definitief verlenen van een omgevingsvergunning.

Enige tijd later verneemt klager dat kort voordat hij aan belegger II verkocht, er een koopovereenkomst met nagenoeg dezelfde inhoud was gesloten tussen de beleggers II en I. Belegger I maakt vervolgens bezwaar tegen de aanvraag omgevingsvergunning zodat hij meer tijd krijgt voor de financiering. Die stap wordt hem door de rechter op verzoek van klager ontzegd. Als de omgevingsvergunning definitief is moet belegger II afnemen van klager en vervolgens I van II. De financieringen komen niet rond en het complex wordt aan een ander verkocht.

De klacht van klager dat de makelaar niet voor belegger II optrad maar in werkelijkheid voor belegger I is niet bewezen en is derhalve ongegrond. De makelaar heeft terecht geen informatie verstrekt aan klager over de betrokkenheid van belegger I bij de onderhandelingen. Zijn opdrachtgever was immers belegger II.

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

B G B.V.

kantoorhoudende te G,
appellante/klaagster in eerste aanleg,

tegen

de heer **B.A.M. B.**, aangesloten NVM-Makelaar,
kantoorhoudende te L,
geïntimeerde/beklaagde in eerste aanlegó

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 17 mei 2021 en het hierop volgende klachtformulier van 4 juni 2021 heeft appellante/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) via tussenkomst van de NVM klachtcoördinator een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 19 januari 2022, verzonden bij brief van 25 januari 2022, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Klaagster heeft bij brief van 26 januari 2022 hoger beroep ingesteld. Bij beroepschrift van 14 maart 2022 heeft zij de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Geïntimeerde (hierna: de Makelaar) heeft bij brief van 25 april 2022 zijn verweerschrift ingediend.
- 1.4 Bij e-mail van 24 juni 2022 heeft klaagster de Centrale Raad van Toezicht verzocht te bepalen dat door de Makelaar nog nadere stukken in het geding worden gebracht. Hierop heeft de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht aan klaagster bij e-mail van 29 juni 2022 bericht dat partijen tot 14 dagen voor de mondelinge behandeling de gelegenheid hebben om stukken in het geding te brengen en dat voor de door klaagster gevraagde stukken ter zitting aandacht kan worden gevraagd.
- 1.5 De mondelinge behandeling heeft op 13 juli 2022 via een videoverbinding plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - namens klaagster: de heer W.W. van S.;
 - de Makelaar in persoon.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.5 Ter uitvoering van de op de zitting gemaakte afspraken heeft de Makelaar bij e-mail van 19 juli 2022 aanvullende stukken toegestuurd. Klaagster heeft bij e-mail van 26 juli 2022 op deze stukken gereageerd. Bij e-mail van 4 augustus 2022 heeft de Makelaar gereageerd op de reactie van klaagster, waarna nog een reactie van klaagster bij e-mail van 6 augustus 2022 is gevolgd.

2. **De feiten**

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Klaagster is een dochtervennootschap van W B.V. (hierna: W). De heer W.W. van S. (hierna: Van S) is enig aandeelhouder van W. Klaagster en andere dochtervennootschappen van W exploiteren onroerend goed in de regio G.
- 2.2 Klaagster heeft in 2007 gekocht en daarna in 2008 in eigendom gekregen het voormalig KPN-complex, gelegen aan de R nr 13 te G (hierna veelal: het KPN-complex). Klaagster had dit complex door middel van een zogenaamde 'sale and leaseback' constructie van KPN gekocht. Er is overeengekomen dat de huurovereenkomst met KPN maximaal 12 jaar zou duren. Klaagster was voornemens het KPN-complex na het vertrek van KPN te transformeren tot 200 zelfstandige woonstudio's met enkele commerciële ruimten. Voor het realiseren van deze transformatie is op 3 mei 2017 aan klaagster de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunning 1) verleend.
- 2.3 KPN heeft het complex begin 2019 verlaten. In ieder geval in vastgoedkringen in G ging het gerucht dat koop van het KPN-complex bespreekbaar was. In oktober 2019 hebben twee partijen

bij klaagster biedingen uitgebracht.

- 2.4 In het verweerschrift en ter zitting heeft de Makelaar verklaard dat de heer C, directeur/aandeelhouder van P Real Estate B.V., hem in oktober 2019 telefonisch heeft benaderd en hem over de mogelijke verkoop van het KPN-complex heeft geïnformeerd. Volgens de Makelaar vond de heer C het een interessant complex maar dacht C dat klaagster het niet aan hem wilde verkopen. De heer P van Y B.V. (hierna: Y) was een zakenrelatie van hem die, nog steeds volgens C, het object graag wilde kopen. Volgens de Makelaar heeft C hem gevraagd P te bellen. De Makelaar kende P en C uit een verkoopopdracht van nieuwbouw appartementen in Amsterdam.
- 2.5 De Makelaar heeft daarop telefonisch contact opgenomen met Y. Y bleek inderdaad in het KPN-complex geïnteresseerd te zijn. Het kantoor waar de Makelaar aan is verbonden, K Onroerend Goed (hierna: het Makelaarskantoor), en Y hebben een overeenkomst van opdracht tot dienstverlening getekend, gedateerd 18 oktober 2019. In de overeenkomst is opgenomen dat de opdracht betrekking heeft op de aankoop van het KPN-complex, dat een courtage van 0,75% exclusief btw is verschuldigd dat op de datum van de juridische levering van het KPN-complex door de notaris via de nota van afrekening moet worden betaald en dat als Y de opdracht intrekt geen intrekingskosten zijn verschuldigd.
- 2.6 Diezelfde dag, 18 oktober 2019, heeft de Makelaar telefonisch contact opgenomen met klaagster. De Makelaar heeft te kennen gegeven dat hij een koper voor het KPN-complex had, te weten Y vertegenwoordigd door P. Hierop heeft klaagster Y in de gelegenheid gesteld deel te nemen aan het biedingsproces betreffende het KPN-complex.
- 2.7 Klaagster en Y hebben over de verkoop van het KPN-complex overeenstemming bereikt. Klaagster heeft bij e-mail van 5 november 2019 aan notaris mr. J.J. Plas (hierna: de notaris) gevraagd de koopovereenkomst op te stellen. In de e-mail is onder meer opgenomen:
“Vanavond heb ik overeenstemming bereikt over de verkoop van mijn KPN-complex aan Bas R. P cq aan zijn vennootschap Y voor een koopsom van € 17.600.000 kosten koper (...) Namens Bas P heeft [de Makelaar] de onderhandelingen gevoerd. Wil jij de koopakte zsm opstellen en deze aan [de Makelaar] en Bas ter goedkeuring mailen. Voor de voorwaarden zie hieronder onze correspondentie. (...)
Ik stel voor dat wij deze transactie voorlopig geheim houden en dat wij eerst het traject met de gemeente voor de nieuwe vergunning doorlopen. (...)”
Vervolgens heeft de notaris een concept-koopovereenkomst opgesteld.
- 2.8 Klaagster heeft voor een aantal optimalisaties in het KPN-complex bij de gemeente een revisievergunning (hierna: Omgevingsvergunning 2) aangevraagd. De aanvraag is op 19 november 2019 ingediend.
- 2.9 Nadat nog enige wijzigingen in de door de notaris opgestelde concept-koopovereenkomst waren aangebracht, is de definitieve koopovereenkomst vastgesteld en op 20 november 2019 op het kantoor van de notaris door beide partijen ondertekend. In de koopovereenkomst is onder meer opgenomen dat de koopprijs € 17.600.000,- k.k. bedraagt, Y binnen een week na het tekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom van € 200.000,- onder de notaris moet storten (art. 6) en dat Y geen financieringsvoorbehoud heeft (art. 19 lid 3). De eigendomsoverdracht zal via de akte van levering eerst plaatsvinden op de zevende kalenderdag nadat de Omgevingsvergunning 2 onherroepelijk is verleend (art. 1). Klaagster en Y hebben het recht de koopovereenkomst te

ontbinden indien niet uiterlijk op 1 september 2020 de Omgevingsvergunning 2 onherroepelijk is verstrekt (art. 19 lid 1).

Y heeft de waarborgsom op 26 november 2019 tijdig onder de notaris gestort.

- 2.10 Op enig moment, maar ruimschoots na ondertekening van de koopovereenkomst door klaagster en Y, is klaagster ermee bekend geraakt dat Y het KPN-complex had doorverkocht aan P Real Estate B.V. (hierna: P Real Estate). Inhoudelijk is de koopovereenkomst tussen Y en P Real Estate nagenoeg identiek aan de koopovereenkomst die tussen klaagster en Y is overeengekomen. Verschillen zijn dat in de koopovereenkomst met P Real Estate de koopsom € 50.000,- hoger is en dat er geen waarborgsom overeengekomen is. Artikel 8 inzake de waarborgsom is in deze koopovereenkomst doorgehaald. In het overgelegde exemplaar van de koopovereenkomst is in de kantlijn – kennelijk later door klaagster - een handgeschreven opmerking gemaakt, die luidt: *“Géén waarborgsom! Omdat C/P € 200.000 reeds heeft betaald aan Bas P → vervolgens heeft Bas P 200.000 betaald aan de notaris.”*
- De bepalingen omtrent (het tijdstip van) levering alsmede de buitengerechtelijke ontbindingsmogelijkheid zijn identiek als die in de koopovereenkomst tussen klaagster en Y. De koopovereenkomst tussen Y en P Real Estate is ook gedateerd op 20 november 2019. De ondertekening heeft in een wegrestaurant in Drachten plaatsgevonden, anderhalf uur vóór de ondertekening van de koopovereenkomst met klaagster.
- 2.11 Het Makelaarskantoor heeft voor zijn werkzaamheden met betrekking tot de aankoop van het KPN-complex een factuur gedateerd 9 december 2019 ten name van Y opgesteld. Het gedeclareerde bedrag is € 132.000,- inclusief btw.
- 2.12 Het college van B&W heeft bij besluit van 13 januari 2020 Omgevingsvergunning 2 aan klaagster verleend.
- 2.13 Op 3 februari 2020 is door C (directeur van P Real Estate) bezwaar gemaakt tegen Omgevingsvergunning 2. Op grond van de beide koopovereenkomsten werd met het indienen van het bezwaarschrift Omgevingsvergunning 2 nog niet onherroepelijk, zodat daarmee de juridische eigendomsoverdracht van het KPN-complex (en daarmee ook de betaling van de koopsom) werd uitgesteld en voor (in ieder geval) Y en P Real Estate de mogelijkheid werd behouden de koopovereenkomst(en) te ontbinden als de Omgevingsvergunning 2 op 1 september 2020 nog niet onherroepelijk zou zijn.
- 2.14 Klaagster heeft bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen een kort geding tegen C aanhangig gemaakt en gevorderd dat C wordt veroordeeld om het tegen Omgevingsvergunning 2 ingediende bezwaarschrift in te trekken. Volgens klaagster handelde C met het instellen en handhaven van het bezwaarschrift onrechtmatig, althans maakt hij van het recht misbruik. Bij vonnis van 22 april 2020 heeft de voorzieningenrechter de vordering van klaagster afgewezen.
- 2.15 De bezwaarschriftencommissie heeft op 15 mei 2020 advies uitgebracht aan het college van B&W. Het advies luidde kort samengevat dat de door C tegen de Omgevingsvergunning 2 aangevoerde bezwaren ongegrond waren en dat het bestreden besluit in stand kon blijven. Bij besluit op bezwaar van 18 mei 2020 heeft het college van B&W de bezwaren van C ongegrond verklaard.
- 2.16 Klaagster heeft C opnieuw voor de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland,

locatie Groningen in kort geding gedagvaard en gevorderd dat C zou worden verboden om in beroep te komen van de beslissing op bezwaar, danwel – zo er reeds beroep zou zijn ingesteld – een gebod om het beroep in te trekken. Bij vonnis van 26 juni 2020 (ECLI:NL:RBNNE:2020:2258) heeft de voorzieningenrechter geconcludeerd dat het bezwaar van C tegen Omgevingsvergunning 2 samenhang met zijn wens om het KPN-complex zelf aan te kunnen kopen. Door het maken van bezwaar hoopte C hiermee meer tijd te krijgen voor de financiering van de aankoop van het pand. Daarvoor is het bezwaar volgens de voorzieningenrechter niet bedoeld. Alles overwegend heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat sprake was van zodanig uitzonderlijke omstandigheden, dat gerechtvaardigd is dat het C wordt verboden om beroep bij de bestuursrechter in te stellen tegen het besluit op bezwaar van 18 mei 2020. Daarmee werd de vordering van klaagster toegewezen.

2.17 Als gevolg daarvan werd Omgevingsvergunning 2 na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk, zodat Y van klaagster en vervolgens P Real Estate van Y het KPN-complex op uiterlijk 3 juli 2020 moest(en) afnemen.

2.18 Y is de met klaagster gesloten koopovereenkomst niet nagekomen, aangezien zij financieel niet in staat bleek om de overeengekomen koopprijs te voldoen. Dit heeft geleid tot een juridisch geschil tussen klaagster en Y.

Op 7 april 2021 heeft in Varsseveld een bespreking tussen klaagster en Y plaatsgevonden, waarbij klaagster was vergezeld van de notaris. De notaris heeft tijdens de bespreking aantekeningen gemaakt en op 4 maart 2022 de volgende schriftelijke verklaring afgelegd:

“(…) Dit geschil is ontstaan vanwege de koopovereenkomst en niet nagekomen aankoopverplichtingen door Y van [het KPN-complex]. Bij deze bespreking ben ik op uw verzoek meegegaan als uw adviseur.

Tijdens deze bespreking zijn door mij staccato aantekeningen gemaakt op mijn laptop. Onder meer is door mij woordelijk het volgende genoteerd:

Bas: 200.000 is al geïncasseerd; die heeft C betaald

...

[De Makelaar] trad informeel op voor C. Was op de hoogte van de ABC. Vlak daarvoor bij Vd Valk koopakte ondertekend met C.

Ter toelichting:

- a. C is door mij hier gebruikt als de afkorting van de derde partij, koper partij, te weten de heer C. De € 200.000 is de volgens de koopovereenkomst tussen u en Y overeengekomen waarborgsom.*
- b. het woord ‘informeel’ bevat een typfout en dient te luiden ‘informeel’. Tijdens de bespreking werd door P aangegeven dat P en [de Makelaar] voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst met u op mijn kantoor (waarbij P en [de Makelaar] aanwezig waren), een ondertekenafpraak hadden met C bij hotel Van der Valk.”*

Uiteindelijk hebben klaagster en Y een schikking getroffen. Onderdeel van de schikking was dat de koopovereenkomst werd ontbonden.

2.19 Het KPN-complex is door klaagster in december 2020 aan een andere partij verkocht en geleverd. De koopsom bedroeg € 20.500.000,-.

2.20 Volgens opgave van de Makelaar heeft Y de courtagenota van het Makelaarskantoor van 9

december 2019 niet voldaan en is daarover een regeling getroffen.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht van klaagster als volgt opgevat. De klacht houdt in dat de Makelaar in werkelijkheid niet de makelaar was van Y, maar van C/P Real Estate, dat het honorarium van de Makelaar niet door Y maar door C/P Real Estate is betaald en dat de Makelaar in die hoedanigheid heeft meegewerkt aan de samenspanning tussen Y enerzijds en C/P Real Estate anderzijds jegens klaagster.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 17 mei 2021 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd door de Ledenraad op 16 december 2020, van toepassing is.

omvang van het beroep

- 4.2 Klaagster heeft de klacht in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voorgelegd.
- 4.3 In de kern verwijt klaagster de Makelaar dat hij klaagster heeft voorgehouden op te treden voor Y, terwijl hij tegenover klaagster heeft verzwegen dat hij in werkelijkheid de belangen behartigde van C/P Real Estate. Door dit optreden is klaagster ernstig benadeeld.
- 4.4 Voor de beoordeling van deze klacht gaat het eerst en vooral om de vraag of de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Anders dan de Raad van Toezicht acht de Centrale Raad van Toezicht voor de beantwoording van die vraag niet relevant of klaagster nagelaten heeft onderzoek te doen naar Y en/of de doorverkoop aan P Real Estate contractueel had kunnen voorkomen.
Als de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld moet een straf worden bepaald. Bij het bepalen van de hoogte van de strafmaat wordt onder meer acht geslagen op de aard en ernst van de tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging in het concrete geval en in dat kader kunnen op klaagster betrekking hebbende aspecten – zoals mogelijkheden tot onderzoek en contractuele afspraken - meewegen.
- 4.5 Voor de beoordeling van de klacht betreft de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder de regels 1 en 2 van de Erecode.
In regel 1 is onder meer opgenomen dat een NVM-makelaar in zijn communicatie waakt voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.
In regel 2 van de Erecode is bepaald dat de NVM-Makelaar naar beste vermogen tegemoet komt aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben, en hij beschermt en bevordert

hun belangen. Vertrouwelijke informatie houdt hij voor zich totdat een rechter, arbiter of bindend adviseur hen noodzaakt die informatie prijs te geven.

feitenvaststelling

- 4.6 Klaagster heeft in hoger beroep aangevoerd dat de Raad van Toezicht de feiten te summier en op onderdelen onjuist heeft vastgesteld.
- 4.7 De Centrale Raad van Toezicht heeft met inachtneming van dit verwijt de feiten opnieuw vastgesteld. De Centrale Raad van Toezicht merkt daarbij op dat aan de (Centrale) Raad van Toezicht een grote vrijheid toekomt te bepalen welke feiten hij voor de beoordeling van de klacht relevant acht en vaststelt. Anders dan klaagster kennelijk veronderstelt rust op de (Centrale) Raad van Toezicht geen verplichting alle (mogelijke) feiten op te sommen die niet uitdrukkelijk zijn betwist.

wie is/zijn opdrachtgever(s)

- 4.8 In dit geval staat vast dat de Makelaar tijdens de onderhandelingen over de aankoop van het KPN-complex aan klaagster over zijn positie heeft verklaard dat hij de belangen van Y behartigt. In deze procedure is verder komen vast te staan dat C/P Real Estate in een telefoongesprek de Makelaar heeft gewezen op de mogelijkheid het KPN-complex te kopen, dat Y - een zakenrelatie van C/P Real Estate - in de aankoop van het KPN-complex geïnteresseerd was, dat C/P Real Estate veronderstelde dat klaagster het KPN-complex niet aan hem/haar wilde verkopen en dat de Makelaar werd verzocht contact op te nemen met Y. Ook is komen vast te staan dat de tekst van de koopovereenkomst tussen Y en P Real Estate nagenoeg gelijklopend is aan de tekst van de koopovereenkomst tussen Y en klaagster, dat de beide koopovereenkomsten op dezelfde dag zijn getekend, dat de koopovereenkomst tussen Y en P Real Estate eerst is getekend in een wegrestaurant in welk wegrestaurant de Makelaar toen ook aanwezig was. Voorts is voldoende aannemelijk geworden dat Y de waarborgsom van € 200.000,- aan de notaris heeft betaald nadat zij dat bedrag van C/P Real Estate had ontvangen en dat Y gelet op haar honorarium van € 50.000,- kennelijk met P Real Estate heeft afgesproken dat P Real Estate het honorarium van het Makelaarskantoor van € 132.000,- voor haar rekening zou nemen.
- 4.9 In de tuchtprocedure heeft de Makelaar nadrukkelijk het standpunt ingenomen dat Y zijn opdrachtgever was, zijn kantoor met Y een overeenkomst van opdracht heeft gesloten, hij tijdens de onderhandelingen over de tekst van de koopovereenkomst tussen Y en klaagster geen contact met C/P Real Estate heeft gehad, hij tijdens de onderhandelingen die werden afgesloten met de koopovereenkomst tussen Y en klaagster op 20 november 2019 niet wist dat Y een afspraak met C/P Real Estate heeft gemaakt tot doorverkoop en dat de koopovereenkomst tussen Y en P Real Estate buiten zijn aanwezigheid is getekend. Volgens de Makelaar is hij eerst na de ondertekening van de koopovereenkomst met klaagster op enig moment te weten gekomen dat Y het KPN-complex aan P Real Estate had doorverkocht. Y heeft de contacten en afspraken met C/P Real Estate tijdens de onderhandelingen voor hem verborgen gehouden.
- 4.10 Gelet op deze betwisting is op basis van hetgeen onder 4.8 is komen vast te staan en als voldoende aannemelijk is geacht, niet bewezen dat C/P Real Estate tijdens de onderhandelingen met klaagster (mede) de opdrachtgever van de Makelaar was.

4.11 Klaagster heeft ter ondersteuning van de stelling dat de Makelaar, zij het informeel, optrad voor C/P Real Estate en tijdens de onderhandelingen weet had van de tussen Y en P Real Estate afgesproken constructie, een beroep gedaan op de verklaring van de notaris. In die verklaring geeft de notaris weer wat de heer P van Y tijdens een bespreking in april 2021 tussen klaagster en Y zou hebben verklaard.

De Makelaar heeft die verklaring van de notaris bestreden en daarbij onder meer een beroep gedaan op een daarna afgegeven verklaring van de heer P van Y van 4 juli 2021.

Bij deze stand van zaken levert ook de verklaring van de notaris onvoldoende bewijs op. Ook al heeft P van Y tijdens de bespreking gezegd wat de notaris daarover heeft verklaard, dan nog is het mogelijk dat die verklaring, gelet op het gemotiveerde verweer van de Makelaar, niet de werkelijke gang van zaken weergeeft en dus onjuist is.

4.12 De Centrale Raad van Toezicht wijst erop dat op zichzelf denkbaar is, wat klaagster veronderstelt, dat C/P Real Estate zijn zakenrelatie Y heeft gevraagd het KPN-complex te kopen en gelijktijdig aan hem/haar door te verkopen, de Makelaar hen beide in de aankoop begeleidt, C/P Real Estate de courtagenota van het Makelaarskantoor zal voldoen, Y voor haar inspanningen € 50.000,- ontvangt, welk bedrag in de hogere koopsom wordt verdisconteerd en dat de Makelaar van deze ABC-constructie op de hoogte is gesteld en voor de tekst van de koopovereenkomst steeds (ook) met C/P Real Estate contact heeft gehad.

De bewijsstukken zijn echter onvoldoende om deze denkbare gang van zaken zodanig aannemelijk te achten dat vaststaat dat de Makelaar in de onderhandelingen ook, of zelfs met name, de belangen van C/P Real Estate heeft behartigd en daardoor in strijd met de waarheid klaagster heeft voorgehouden dat hij (alleen) voor Y optrad.

De Centrale Raad van Toezicht weegt daarin mee dat hetgeen in deze procedure is komen vast te staan, eveneens mogelijk maakt dat de gang van zaken is geweest zoals de Makelaar (steeds) heeft verklaard.

Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat hij niet de mogelijkheid heeft derden, zoals C of P, onder ede te horen, zodat verder onderzoek achterwege blijft.

vertrouwelijke informatie

4.13 Klaagster heeft na de koopovereenkomst de Makelaar indringend bevraagd over zijn wetenschap van de betrokkenheid van C/P Real Estate bij de onderhandelingen en de rol die Y daarin heeft gespeeld. Gelet op regel 2 van de Erecode heeft de Makelaar terecht het standpunt ingenomen dat hij ter bescherming van de belangen van Y die de Centrale Raad van Toezicht als zijn opdrachtgever heeft te beschouwen, daarover geen mededeling heeft te doen.

4.14 In deze procedure is ook niet komen vast te staan dat het de Makelaar is geweest die de door klaagster verstrekte tekeningen betreffende het KPN-complex aan C/P Real Estate heeft doorgestuurd.

5. Slotsom

5.1 Voor de beoordeling van een klacht gaat het eerst en vooral om de vraag of een NVM-makelaar en/of NVM-makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Voor de beoordeling is het handelen van de klager niet relevant.

Als een NVM-makelaar en/of NVM-makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld

moeten voor het bepalen van de hoogte van de straf alle relevante feiten en omstandigheden worden betrokken, waaronder ook relevante gedragingen van de klager.

- 5.2 Aan de (Centrale) Raad van Toezicht komt een grote vrijheid toe te bepalen welke feiten voor de beoordeling van een klacht relevant zijn. Op de (Centrale) Raad van Toezicht rust geen verplichting alle (mogelijke) feiten op te sommen die niet uitdrukkelijk zijn betwist.
- 5.3 Gelet op de gemotiveerde betwisting door de Makelaar is op basis van hetgeen onder 4.8 is komen vast te staan en als voldoende aannemelijk is geacht, niet bewezen dat C/P Real Estate tijdens de onderhandelingen met klaagster (mede) de opdrachtgever van de Makelaar was.
- 5.4 Op grond van regel 2 van de Erecode heeft de Makelaar terecht het standpunt ingenomen dat hij ter bescherming van de belangen van degene die de Centrale Raad van Toezicht als zijn opdrachtgever heeft te beschouwen na de koopovereenkomst op vragen van klaagster niet is ingegaan.
- 5.5 In deze procedure is niet komen vast te staan dat het de Makelaar is geweest die de door klaagster verstrekte tekeningen aan derden heeft doorgestuurd.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak wordt - onder verbetering van gronden - de uitspraak van de Raad van Toezicht West van 19 januari 2022 bekrachtigd.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. A.L.G.R. van Grinsven, E. Getreuer, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 3 oktober 2022.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris