

18-83 CRvT

CR 18/2663

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE
VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN
NVM.**

Onjuiste voorlichting aan koper in verkoopbrochure. Agrarische bestemming.

Klagers zijn geïnteresseerd in een door beklaagde aangeboden landhuis met semi-professionele hippische accommodatie. In de zeer uitgebreide verkoopbrochure wordt het huis met aanhorigheden uitvoerig beschreven; op slechts één pagina wordt gezegd dat op het perceel meerdere bestemmingen rusten en dat een daarvan agrarisch is. Na de aankoop door klagers blijkt dat op het gehele perceel een agrarische bestemming rust. Met de raad van toezicht is de Centrale Raad van oordeel dat de brochure op dit punt misleidend is.

Dat de makelaar expliciet de vigerende bestemming en de gebruiksmogelijkheden had moeten noemen, vindt het college niet. De makelaar heeft klagers verwezen naar de gemeente en heeft de website genoemd waarop klagers zelf nadere informatie hadden kunnen vinden.

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

Mevrouw **W. K.**, aangesloten NVM-Makelaar, kantoorhoudende te E,

appellante/beklaagde in eerste aanleg,

tegen

1. de heer **M. VAN L.**,

2. mevrouw **M. VAN L.-H.**,

wonende te H,

geïntimeerden/klagers in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 28 maart 2017, per e-mail op 29 maart 2017 verstuurd, hebben geïntimeerde/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Zuid. In de beslissing van 28 augustus 2017, op diezelfde dag aan partijen gezonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellante/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) ingediende klacht gegrond verklaard. Aan de Makelaar is een berisping en een boete van € 5.000,- opgelegd. Tot slot is de Makelaar veroordeeld om met een bedrag van € 3.289,51 bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.

1.2 De Makelaar is bij brief van 17 oktober 2017 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In haar beroepschrift van 24 november 2017 heeft de Makelaar de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.

1.3 In hun verweerschrift van 20 december 2017 hebben klagers hun verweer tegen het beroep van de Makelaar uiteengezet.

1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

1.5 Ter zitting van 31 mei 2018 van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:

- de Makelaar in persoon, bijgestaan door mr. H.W. Gierman,
- klagers in persoon.

Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht, klagers aan de hand van door hen overgelegde pleitaantekeningen.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

2.1 De Makelaar trad op als verkopend makelaar met betrekking tot het aan de heer en mevrouw Van W (hierna: de Verkopers) toebehorende pand/perceel aan de G-sstraat 3 & 3a te H (hierna: het Perceel). Ten behoeve van de verkoop heeft de Makelaar een verkoopbrochure opgesteld bestaande uit 77 pagina's. De pagina's 8 tot en met 43 zijn gewijd aan "het landhuis". De pagina's 44 tot en met 63 hebben betrekking op het "bijgebouw", waaronder een plattegrond met de aanduidingen van de ruimtes tot dubbele garage, sportruimte, sauna en multifunctionele ruimtes. De pagina's 64 tot en met 72 hebben betrekking op de "semi professionele hippische accommodatie".

2.2 Klagers hebben op 10 oktober 2016 telefonisch aan de Makelaar hun interesse voor het Perceel kenbaar gemaakt. Op 11 oktober 2016 heeft de Makelaar per e-mail de verkoopbrochure aan klagers toegestuurd. In deze verkoopbrochure is onder meer het volgende opgenomen:

“Wij danken u voor uw getoonde interesse in dit compleet nieuw gebouwd en onderkelderd landhuis met multifunctioneel bijgebouw c.q. gastenverblijf, dubbele carport c.q. garage en magnifiek aangelegde tuin rondom met buitenzwembad in combinatie met semi-professionele hippische accommodatie.

(...)

5 redenen om deze grand cru onder de landhuizen te kopen

- 1. In 2003 en in 2012 door echte ambachtslieden nieuw gebouwd, (...)*
- 2. Opmerkelijke U-vormige woning-plattegrond (...)*
- 3. Ideale combinatie voor wonen en werken, mogelijkheid voor dubbele bewoning danwel kantoor/praktijk/atelier aan huis, woonoppervlakte bijgebouw circa 170 m2. (...)*
- 4. Nabij nationaal natuurpark De Loonse en Drunense Duinen (...)*
- 5. Op circa 10 autominuten van Den Bosch en Tilburg (...)*

Heeft u een groot gezin en denkt u er wel eens over om vrij, riant en comfortabel te wonen in een landhuis met allure, op een prachtig mooie locatie in het buitengebied? Dan is dit grootse landhuis met bijgebouw aan de G-sstraat 3 te H, echt de moeite waard om te bezichtigen.

(...)

BESTEMMINGSPLAN

Op dit object is het Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente H van toepassing, vastgesteld op 09 juli 2009, waarbij er mogelijkheden zijn om verder uit te breiden. De volgende bestemmingen zijn in ieder geval van toepassing:

- Woonbestemming*
- Agrarische bestemming*
- Recreatieve bestemming*

Het vigerende bestemmingsplan is op ons kantoor aanwezig. (...)”

2.3 Bij e-mail van 12 oktober 2016 hebben klagers de gemeente H gevraagd om het bestemmingsplan in te zien. Hierop heeft de gemeente op dezelfde dag bij e-mail aan klagers een link gestuurd naar de site waarop het bestemmingsplan is te raadplegen.

2.4 Een e-mail van 18 oktober 2016 van de Makelaar aan klagers luidt, voor zover relevant, als volgt:

“In navolging op het telefonisch onderhoud hedenmiddag inzage het bestemmingsplan van bovenvermeld object, verwijzen wij u graag door naar:

www.ruimtelijkeplannen.nl,

postcode 5268 KC huisnummer 3

Indien er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan vernemen wij dat uiteraard graag.”

2.5 Op 19 oktober 2016 hebben klagers het Perceel bezichtigd. Tijdens deze bezichtiging is door de Makelaar aan klagers meegedeeld dat de Verkopers een aanvraag bij de gemeente hadden ingediend voor de omzetting van het landhuis in een zogenaamde plattelandswoning, zodat de woning ook apart van de overige gebouwen kon worden verkocht.

2.6 Diezelfde dag heeft de Makelaar aan klagers een e-mail gestuurd waarin zij werden bedankt “voor uw genomen tijd en uw interesse in deze kasteelhoeve” en is nog enige informatie toegezonden. Als bijlagen waren aan de e-mail gehecht onder meer de akte van levering van 16 augustus 1999, waarbij het Perceel aan de Verkopers was geleverd, een NVM vragenlijst “voor de verkoop van een woning” die door de Verkopers was ingevuld, een lijst van zaken, de facturen gas en elektra en een overzicht van het aantal dierplaatsen.

2.7 Op 30 oktober 2016 hebben klagers het Perceel nogmaals bezichtigd. Na deze bezichtiging hebben klagers een bod uitgebracht. Partijen zijn uiteindelijk een koopprijs overeengekomen van € 1.850.000,- v.o.n. De Makelaar heeft diezelfde dag per e-mail het aankoop-personaliaformulier aan klagers gestuurd, met het verzoek dat formulier in te vullen. Het formulier luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Omschrijving object: Kasteelhoeve (bedrijfswoning) met souterrain, ondergrond, erf en tuin met zwembad alsmede hippische accommodatie

2.8 Klagers hebben bij e-mail van 1 november 2016 aan de Makelaar bericht, voor zover relevant:

“Dank voor het formulier personalia en lijst onroerende zaken.

Ik zal de stukken z.s.m. mailen.

Ik heb de tekst bedrijfswoning verwijderd bovenaan het formulier, dat maakt een eventuele discussie (als dit van toepassing zou zijn) voor verkoper iets eenvoudiger.(...)”

2.9 In reactie op de e-mail van klagers heeft de Makelaar op 1 november 2016 als volgt per e-mail gereageerd:

“In de koopovereenkomst zal ‘Bedrijfswoning met tuin en buitenzwembad alsmede hippische accommodatie met recreatiewoning, paddocks en verdere aanhorigheden’ vermeld worden.”

2.10 De koopovereenkomst is door Verkopers getekend op 9 november 2016 en door klagers op 11 november 2016. De koopovereenkomst luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden: bedrijfswoning met tuin rondom en buitenzwembad alsmede hippische accommodatie met recreatiewoning en paddocks. (...)

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: bedrijfswoning met hippische accommodatie.(...)”

2.11 Een e-mail van 30 november 2016 van klagers aan de Makelaar – met c.c. aan de Verkopers - luidt als volgt:

“Ik heb vandaag een uitvoerig gesprek gehad met een adviesbureau inzake [CRvT: het Perceel] (hippische accommodatie).

Jij had aangegeven dat verkoper (Hans) een hoop informatie heeft over de lopende aanvraag wijziging vergunning. Graag zou ik op termijn met Hans van gedachten willen wisselen over deze ontwikkelingen.

Voor nu heb ik een aantal vragen gekregen en ik hoop dat jij c.q. Hans mij verder kan helpen.

(...)

2. Welke vergunning is er op dit moment precies van toepassing? (bedrijfsbestemming met...) We kunnen nergens terugvinden de recreatiewoning/bestemming. Als die er wel is ontvangen we graag een kopie van die aanvraag. Voorts lijkt het erop, dat de bedrijfswoning slechts kan bestaan door de agrarische bestemming op dit moment en dus de exploitatie van de hippische accommodatie. Deze mag dan waarschijnlijk niet worden verhuurd aan derden? We doen daar natuurlijk niets mee, maar is wel van belang om te weten voordat we nu een huurovereenkomst opstellen met de huidige huurder.(...)”

2.12 In het kader van de financiering voor de aankoop van het Perceel is op 6 december 2016 een in opdracht van klager opgemaakt taxatierapport “Financiering woonruimte” uitgebracht. De marktwaarde is getaxeerd op € 1.900.000,-. In het taxatierapport is onder meer opgenomen:

“Object

woningtype : vrijstaande woning

bijzonder woningtype : landhuis

(...)

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

b. De bestemming van het getaxeerde is:

Het getaxeerde heeft een agrarische bestemming met de dubbel bestemming, waardevol en de specifieke functieaanduiding paardenhouderij.

Paardenhouderij is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

Paardenhouderij

‘Het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony’s, met als ondergeschikte nevenfunctie het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony’s.

Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform bestemmingsplan:

Ja. Het gebruik als woonruimte is toegestaan waarbij de regels in het bestemmingsplan in acht genomen moeten worden.”

2.13 Bij brief van 24 maart 2017 heeft de gemachtigde van klagers de Makelaar aansprakelijk gesteld voor de schade die klagers lijden ten gevolge van de volgens klagers misleidende informatie in de verkoopbrochure en het in de waan laten dat klagers een landhuis met de bestemming wonen kochten.

2.14 Op 8 mei 2017 is het Perceel aan klagers geleverd.

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

3.1 De kern van de klacht van klagers, zoals die door de Raad van Toezicht is samengevat, is dat de Makelaar hen voor de (ver)koop van het Perceel niet, althans onvoldoende, heeft geïnformeerd over de agrarische bestemming van het Perceel.

3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtrecht

4.1 De klacht is op 29 maart 2017 ingediend, zodat de klacht moet worden beoordeeld naar het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016.

de klachtonderdelen

4.2 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.

4.3 De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat de klacht van klagers in hoger beroep twee onderdelen bevat, te weten:

- a. De verkoopbrochure van het Perceel, die door de Makelaar is opgesteld en aan klagers is verstrekt, bevat onjuiste informatie over het bestemmingsplan;
- b. De Makelaar heeft klagers voor de koop van het Perceel niet, althans onvoldoende, geïnformeerd over de agrarische bestemming van het Perceel.

verkoopbrochure

4.4 Volgens de Makelaar heeft de Raad van Toezicht ten onrechte geoordeeld dat zij in de verkoopbrochure uitdrukkelijk de geldende agrarische bestemming (waaronder paardenhouderij) en de op grond daarvan bestaande gebruiksmogelijkheden had moeten melden. Een verkoopbrochure is bedoeld om potentiële kopers nieuwsgierig te maken en om de aandacht te trekken. In de verkoopbrochure is feitelijk beschreven dat het de verkoop betreft van een nieuw gebouwd en onderkelderd landhuis met multifunctioneel bijgebouw c.q. gastenverblijf, dubbele carport c.q. garage en tuin rondom met buitenzwembad, in combinatie met semi-professionele hippische accommodatie. Volgens de Makelaar blijkt uit deze feitelijke omschrijving en de uiterlijke kenmerken van het te verkopen onroerend goed duidelijk dat de bedrijfswoning alleen in combinatie met de paardenhouderij kan worden gebruikt. Dat de verkoopbrochure veel aandacht besteed aan het landhuis is volgens de Makelaar logisch. Het landhuis vertegenwoordigt immers het grootste deel van de waarde van het perceel inclusief opstallen. Ook de paardenhouderij heeft een prominente plaats in de verkoopbrochure. Duidelijk kan uit de verkoopbrochure worden afgeleid dat het landhuis alleen te koop is in combinatie met de paardenhouderij. Daarnaast vermeldt de verkoopbrochure ook dat de agrarische bestemming in ieder geval van toepassing is. Er wordt bovendien verwezen naar het bestemmingsplan dat op kantoor aanwezig is, en dat voor meer informatie contact kan worden gezocht met de Makelaar. Het oordeel dat de gehanteerde verkoopbrochure onjuist zou zijn, is dan ook onjuist, aldus steeds de Makelaar.

4.5 De Centrale Raad van Toezicht oordeelt als volgt.

In Regel 1 van de Erecode is onder meer bepaald dat de leden van de NVM zich bewust zijn van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer en zij hun functie betrouwbaar en deskundig uitoefenen, waarbij zij streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. Uit deze regel vloeit onder meer voort dat een verkopend makelaar zich zo volledig mogelijk heeft te informeren over het te makelen object, waaronder de ter plaatse geldende planologische bestemming en gebruiksvoorschriften. (CRvT 15-2583).

Ook volgt uit vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht dat een makelaar zich naar behoren moet overtuigen van de juistheid van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object, omdat derden in beginsel op de inhoud daarvan moeten kunnen afgaan bij het nemen van een aankoopbeslissing. Het behoort tot de taak van de verkopende makelaar om te vermijden, dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt, waarvan later blijkt dat daarvoor geen of onvoldoende grond bestaat (CRvT 15-2584).

4.6 Vaststaat dat op grond van het ten tijde van de verweten gedraging vigerende bestemmingsplan “Buitengebied H” op het Perceel de enkelbestemming ‘Agrarisch’, alsmede de dubbelstemming ‘Waarde-Archeologie 2’ en de functieaanhouding ‘Paardenhouderij’ rust. Volgens artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan zijn gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ bestemd voor, voor zover in casu relevant, grondgebonden agrarische bedrijven en tevens een paardenhouderij. Artikel 3 lid 2 e.v. van het bestemmingsplan bepaalt dat gronden met deze bestemming slechts gebruikt en bebouwd kunnen c.q. mogen worden ten behoeve van de bestemming. Kort gezegd: er is slechts gebruik en bebouwing ten behoeve van een agrarische bestemming (waaronder paardenhouderij) op het Perceel toegestaan. Artikel 3.5 van het bestemmingsplan bevat mogelijkheden tot ontheffing van de gebruiksregels, waarover het College van B&W beslist. Op zichzelf heeft de Makelaar terecht opgemerkt dat in de verkoopbrochure op pagina 74 melding wordt gemaakt van de agrarische bestemming. Daarnaast wordt echter op diezelfde pagina vermeld dat op het Perceel tevens een woonbestemming en een recreatieve bestemming rust. Uit het voorgaande volgt dat die laatste informatie feitelijk niet correct is.

4.7 Het verweer van de Makelaar dat uit de verkoopbrochure wel voldoende duidelijk kan worden afgeleid dat sprake is van een bedrijfswoning, die alleen in combinatie met de paardenhouderij wordt verkocht, faalt. Hiertoe zijn de volgende omstandigheden van belang:

- Uitsluitend op pagina 74 van de verkoopbrochure wordt genoemd dat op het Perceel diverse bestemmingen rusten, waaronder de bestemming “agrarisch”. Op geen andere pagina in de 77 tellende verkoopbrochure wordt melding gemaakt van de agrarische bestemming;
- In de verkoopbrochure wordt het Perceel diverse keren als “landhuis” aangeduid en is een groot deel van de verkoopbrochure aan het “landhuis” en het “bijgebouw” gewijd. Hetgeen daarover in de brochure wordt opgemerkt wekt de indruk van een woning en niet van een agrarische bedrijfswoning;
- De paardenhouderij, die onderdeel uitmaakt van het Perceel, wordt slechts terloops genoemd in de verkoopbrochure;
- De Makelaar heeft niet betwist dat de woning op het deel van de site van Funda is gepubliceerd waar uitsluitend woningen voor particulieren worden aangeboden.

Met deze onjuiste en onvolledige informatie kan bij potentiële kopers de indruk worden gewekt dat op het perceel gewoond kan worden zonder dat dit wonen dient te geschieden in het kader van een agrarisch gebruik. De Centrale Raad van Toezicht is dan ook van oordeel dat de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door in de verkoopbrochure op te nemen dat op het Perceel een woonbestemming rust en de indruk te wekken dat op het Perceel kan worden gewoond zonder dat sprake dient te zijn van agrarisch gebruik door of vanwege de koper.

informatie voorafgaande aan de koop omtrent de bestemming

4.8 Het tweede onderdeel van de klacht houdt in dat de Makelaar aan klagers expliciet de vigerende bestemming en gebruiksmogelijkheden had moeten noemen.

4.9 De Makelaar heeft daartegen het volgende aangevoerd. Zij heeft klagers bij e-mail van 18 oktober 2016 de exacte vindplaats van het bestemmingsplan toegestuurd. Via de toegestuurde link is het bestemmingsplan inclusief alle onderliggende plannen, regels, structuurvisies en verordeningen eenvoudig te raadplegen. Klagers hebben de Makelaar nimmer vragen gesteld naar aanleiding van de toegestuurd informatie. Bovendien staat vast dat klagers zelf voor de eerste bezichtiging al het geldende bestemmingsplan bij de gemeente hebben opgevraagd. Ook heeft de Makelaar zowel tijdens de eerste als de tweede bezichtiging aan klagers meegedeeld dat de Verkopers bij de gemeente een aanvraag hadden ingediend om de bedrijfswoning om te laten zetten in een plattelandswoning. Ook heeft de Makelaar bij e-mail van 19 oktober 2016 aan klagers extra informatie toegestuurd in verband met de agrarische bestemming van het Perceel, waaronder een akte van levering uit 1999 waaruit blijkt dat de Verkopers destijds een konijnenbedrijf met inpandige woning kochten, en een bedrijfsoverzicht met het aantal toegestane dierplaatsen in verband met de paardenhouderij. Uit al deze stukken blijkt volgens de Makelaar dat het Perceel bestemd is voor het exploiteren van een agrarisch bedrijf. Tot slot heeft de Makelaar in haar e-mail van 1 november 2016 aan klagers meegedeeld dat in de koopovereenkomst zou worden opgenomen dat het een bedrijfswoning betrof. Klagers hebben daar geen vragen over gesteld en heeft zonder enig voorbehoud de koopovereenkomst voor de bedrijfswoning met hippische accommodatie getekend, aldus de Makelaar.

4.10 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het verweer van de Makelaar slaagt. Vaststaat dat de Makelaar klagers bij e-mail van 18 oktober 2016 de link naar het bestemmingsplan heeft toegestuurd en dat klagers zelf ook al bij de gemeente navraag hadden gedaan naar het bestemmingsplan. De Makelaar was niet de makelaar van klagers, zodat de Makelaar niet zonder meer gehouden was aan klagers nadere informatie te verstrekken. Het betrof ook voor de klagers een bijzonder project met een voor klagers kenbare paardenhouderij voor een substantiële koopprijs en waarbij de woning in ieder geval in de koopovereenkomst werd aangeduid als “bedrijfswoning”. Onder deze omstandigheden lag het op de weg van klagers zelf om nader onderzoek te doen naar de bestemming van het Perceel of voor dat onderzoek zelf een eigen deskundige in te schakelen. De Centrale Raad van Toezicht is dan ook van oordeel dat - afgezien van de verkoopbrochure zoals hiervoor is overwogen - de Makelaar als verkopend

Makelaar klagers voldoende heeft geïnformeerd door te verwijzen naar de website waar zij het vigerende bestemmingsplan konden inzien. Hieruit volgt dat het tweede klachtonderdeel door de Raad van Toezicht ten onrechte gegrond is verklaard.

4.11 Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht aan het voorgaande toe dat een tuchtrechtelijk oordeel wordt gegeven over het handelen van de Makelaar. De Makelaar voert in hoger beroep onder meer aan dat de Makelaar tijdens de bezichtigingen door klagers heeft gewezen op de juiste bestemming en planologische gebruiksvoorschriften. Klagers hebben dit betwist. Voor het tuchtrechtelijk oordeel over de informatie in de verkoopbrochure is dat gegeven niet relevant. Mogelijk kan hetgeen tijdens de bezichtigingen al dan niet is verklaard wel een rol spelen bij de beantwoording van de vraag of de Makelaar civielrechtelijk aansprakelijk is en of klagers eigen schuld hebben. Het antwoord op die vragen is echter voorbehouden aan de civiele rechter.

4.12 Voor wat betreft de hoogte van de straf wordt als volgt overwogen. Hoewel in hoger beroep het tweede klachtonderdeel ongegrond zal worden verklaard, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat, gegeven de aard van het tuchtrechtelijk laakbaar handelen van de Makelaar en mede in aanmerking genomen de ernst daarvan, de door de Raad van Toezicht opgelegde sanctie passend en geboden is. De Centrale Raad van Toezicht neemt daarbij mede in aanmerking het feit dat de Makelaar in hoger beroep niet tot uitdrukking heeft gebracht dat bij haar het inzicht bestaat dat zij klachtwaardig heeft gehandeld. Onder deze omstandigheden acht de Centrale Raad van Toezicht de oplegging van de straf van zowel een berisping als een (onvoorwaardelijke) boete van € 5.000,- passend en geboden.

5. Slotsom

5.1 Uit het voorgaande volgt dat de beslissing van de Raad van Toezicht zal worden vernietigd, waarna alleen het eerste klachtonderdeel gegrond zal worden verklaard.

5.2 Nu het beroep van de Makelaar deels slaagt, ziet de Centrale Raad van Toezicht gelet op de omstandigheden van het geval aanleiding de Makelaar te veroordelen in de helft van de kosten van de procedure in hoger beroep.

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

6. Beslissing in hoger beroep

6.1 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Zuid van 28 augustus 2017;

en opnieuw beslissend:

6.2 verklaart het klachtonderdeel als weergegeven onder 4.3 onder a gegrond;

6.3 verklaart het klachtonderdeel als weergegeven onder 4.3 onder b ongegrond;

6.4 legt aan de Makelaar de straf van berisping en een boete van € 5.000,-- op;

6.5 bepaalt dat de Makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht in eerste instantie € 3.289,51 en in hoger beroep een bedrag van € 1.493,50 exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen;

6.6 bepaalt dat de Makelaar de kosten in eerste aanleg en in hoger beroep voldoet binnen zes weken en de boete zijnde € 5.000,- binnen 15 weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, mr. J. Borgdorff, mr. A.L.G.R. van Grinsven, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 6 september 2018.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris