

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

Incidenteel beroep niet bij Stichting Tuchtrechtspraak ingediend. Niet doelmatige bepaling in Reglement Tuchtrechtspraak. Beroepsgeld bij incidenteel hoger beroep. Makelaars kopen zelf. Belangen van verkoper veronachtzaamd. Geen bijzondere omstandigheden die eerdere doorverkoop binnen 7 jaarstermijn rechtvaardigen. Uitvoerige overwegingen van Centrale Raad over wat beleggen is.

Het algemeen bestuur van de NVM is ambtshalve in beroep gekomen van de beslissing van de raad van toezicht. Naar aanleiding daarvan hebben zowel de beklaagden als de oorspronkelijke klager incidenteel appèl ingesteld, echter niet volgens het Reglement Tuchtrechtspraak bij de Stichting Tuchtrechtspraak maar rechtstreeks bij de Centrale Raad. Een zin in de betreffende bepaling is niet doelmatig en wekt verwarring. Het college verbindt geen consequenties aan de formele schending van de bepaling.

De Centrale Raad wijdt ook overwegingen aan het betalen van beroepsgeld ingeval van incidenteel appèl.

Twee makelaars van hetzelfde kantoor kopen in 2016 van een bejaarde eigenaar diens woning die gedeeltelijk is verhuurd. Bepaald wordt dat de verkoper het door hem bewoonde gedeelte mag huren en toestemming krijgt om de andere woongedeeltes onder te verhuren aan de huidige huurders. Enige maanden na de overdracht komt de verkoper te overlijden. De makelaars zetten de huurovereenkomsten met de (onder)huurders voort en verhuren het woongedeelte van de verkoper kamergewijs. Een jaar later breekt in het pand brand uit waarna bij inspectie blijkt dat het pand niet aan de bouwvoorschriften voldoet en een omgevingsvergunning ontbreekt. De offerte om het pand aan de voorschriften te laten voldoen achten de makelaars te hoog en zij besluiten daarop in 2019 het pand aan een ontwikkelaar te verkopen nadat met de bewoners een accoord over het leeg opleveren van het pand is bereikt. Zij maken daarbij een winst van € 5 ton.

Als een makelaar zelf van een particulier koopt dient hij zorg te dragen dat de belangen van de verkoper voldoende zijn verzekerd. De Centrale Raad overweegt uitvoerig welke aspecten hierbij van belang kunnen zijn. Er zijn diverse taxaties uitgebracht over de waarde van het pand in 2016 maar die geven weinig zekerheid of de verkoopprijs marktconform was. Vast komt te staan dat de belangen van de verkoper onvoldoende zijn verzekerd.

Het verweer van de makelaars dat zij de intentie hadden het pand langdurig te behouden en dat zij door omstandigheden - een te dure investering - gedwongen waren te verkopen, gaat niet op. De Centrale Raad wijdt uitvoerige overwegingen aan de vraag wat onder beleggen moet worden verstaan. Als een woning binnen 7 jaar na aankoop - een termijn die de NVM hanteert - weer wordt verkocht, moet worden nagegaan of zich bijzondere omstandigheden voordeden die zo 'n eerdere verkoop rechtvaardigen. Die omstandigheden waren er niet.

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

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

kantoorhoudende te Nieuwegein,

appellante in principaal appel, geïntimeerde in incidenteel appel

en

de heer **H. E.**, wonende te G,

geïntimeerde in (incidenteel) appel/klager in eerste aanleg,

versus

1. **A MAKELAARDIJ**, kantoorhoudende te G, NVM-Lid,
geïntimeerde in principaal appel en appellante in incidenteel appel/beklaagde in eerste aanleg,
2. de heer **R.M ALBERTS** en mevrouw **E.E. WESSEL.**, kantoorhoudende te G, Aangesloten
NVM-Makelaars, verweerders in principaal appel en appellanten in incidenteel appel/beklaagden
in eerste aanleg,

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij e-mail van 28 mei 2019 heeft geïntimeerde in (incidenteel) appel/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend. De klachtencoördinator van de NVM heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 22 november 2019, verzonden bij brief van diezelfde datum, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard. Aan geïntimeerden in het principaal appel en appellanten in het incidenteel appel/beklaagden in eerste aanleg (hierna gezamenlijk: het Makelaarskantoor c.s. dan wel afzonderlijk het Makelaarskantoor en de Makelaars) is een boete van € 5.000,- opgelegd. Verder moet het Makelaarskantoor c.s. de kosten van de behandeling in eerste aanleg, zijnde een bedrag van € 2.650,- excl. btw betalen. Tot slot heeft de Raad van Toezicht beslist dat als de beslissing onherroepelijk is het door klager betaalde klachtgeld moet worden terugbetaald.
- 1.2 Op de voet van artikel 42 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017 (hierna: Reglement Tuchtrechtspraak), heeft het Algemeen Bestuur van de NVM, in deze vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken, (hierna: het Algemeen Bestuur) bij e-mail en brief van 16 januari 2020 aan de Centrale Raad van Toezicht medegedeeld dat van de beslissing van de Raad van Toezicht in beroep wordt gekomen. In de brief van 19 februari 2020 heeft het Algemeen Bestuur de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Het Makelaarskantoor c.s. heeft bij brief van 23 april 2020 haar verweerschrift ingediend. In dat

verweerschrift is ook een incidenteel appel opgenomen.

- 1.4 Klager is in gelegenheid gesteld op het beroepschrift van het Algemeen Bestuur en het verweerschrift van het Makelaarskantoor c.s. te reageren. Bij brief van 31 mei 2020 heeft klager gereageerd. In die reactie is klager ook ingegaan op het incidenteel appel van het Makelaarskantoor c.s. Klager heeft verder opgemerkt dat voor zover nodig hij tegen de beslissing van de Raad van Toezicht waarin zijn klachtonderdeel ongegrond is verklaard incidenteel beroep instelt en de argumenten van het Algemeen Bestuur daartegen overneemt.
- 1.5 De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij brief van 9 oktober 2020 aan het Algemeen Bestuur laten weten dat in het verweerschrift van het Makelaarskantoor c.s. een incidenteel appel is opgenomen. Het Algemeen Bestuur is in de gelegenheid gesteld daarop te reageren vóór 30 oktober 2020. Het Algemeen Bestuur heeft tijdig bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht om uitstel gevraagd. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft het gevraagde uitstel met een week verleend tot en met 6 november 2020. Bij per e-mail van 6 november 2020 toegezonden verweerschrift heeft het Algemeen Bestuur op het incidenteel appel van het Makelaarskantoor c.s. gereageerd. De correcte bijlage bij het verweerschrift is bij e-mail van 9 november 2020 nagezonden.
- 1.6 Het Makelaarskantoor c.s. heeft bij e-mail van 16 november 2020 een nadere productie toegezonden.
- 1.7 De mondelinge behandeling heeft op 17 november 2020 plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - namens het Makelaarskantoor c.s.: de heer A, vergezeld van de advocaat mr A.G.A. van Rappard
 - namens het Algemeen Bestuur: de heer J.G.M. Snijders en mevrouw mr. M. Linskens;
 - klager in persoon, vergezeld van mevrouw K.H.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht, mr. Van Rappard aan de hand van pleitaantekeningen, en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.8 Ter zitting heeft het Makelaarskantoor c.s. bezwaar gemaakt tegen het tijdstip waarop het verweerschrift van het Algemeen Bestuur is ingediend en aan het Makelaarskantoor c.s. ter kennis is gebracht. Het Algemeen Bestuur en klager hebben bezwaar gemaakt tegen de per e-mail van 16 november 2020 toegezonden productie waar zij eerst ter zitting kennis van kregen. De Centrale Raad van Toezicht heeft de bezwaren in zoverre gehonoreerd dat er termijnen zijn gegeven voor een nadere schriftelijke reactie en dat voor het overige de bezwaren zijn verworpen. Het standpunt van de Centrale Raad van Toezicht is vastgelegd in de e-mail aan partijen van 20 november 2020.
- 1.9 Vervolgens zijn de navolgende stukken ontvangen:
 - de door het Makelaarskantoor c.s. per e-mail verzonden brief met bijlage van 30 november 2020;
 - de per e-mail van 14 december 2020 verzonden brief van klager;
 - de per e-mail verzonden brief van het Algemeen Bestuur van 14 december 2020 met bijlagen;
 - de reactie van het Makelaarskantoor c.s. op de brieven van klager en het Algemeen Bestuur bij brief van 22 december 2020.
- 1.10 Uit de reactie van het Algemeen Bestuur is de Centrale Raad van Toezicht gebleken dat over een

aspect overleg is gevoerd met het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. Het Algemeen Bestuur heeft in de reactie onder meer het standpunt van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM verwoord. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij e-mail van 16 maart 2021 het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM gevraagd of dat standpunt juist en correct is weergegeven en op een aspect nog een toelichting gevraagd. De voorzitter van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM heeft gereageerd bij e-mail van 26 maart 2021. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld op de reactie van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM te reageren, waarvan geen gebruik is gemaakt.

2. **De feiten**

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

- 2.1 De heer A.G.B van H (hierna: de Verkoper) was sinds 26 mei 1971 eigenaar van de woning aan de T-sstraat 75 in G (hierna: de Woning). In het najaar van 2015 waren op de begane grond twee onzelfstandige woonruimtes (beide verhuurd). De eerste verdieping was in gebruik bij de Verkoper. De tweede verdieping en de zolderverdieping werden als zelfstandige woonruimte verhuurd.
- 2.2 De Woning ligt in de nabijheid van het kantoorpand van het Makelaarskantoor. De beide Makelaars zijn bij het Makelaarskantoor werkzaam.
- 2.3 Klager was de buurman van de Verkoper.
- 2.4 In het najaar van 2015 heeft de toen 79-jarige Verkoper de Woning aan de Makelaars te koop aangeboden. De Verkoper heeft te kennen gegeven dat hij de Woning wilde verkopen en gelijktijdig de gehele Woning voor een bedrag van € 2.200,- per maand wilde huren. Ook wilde hij het recht hebben de ruimtes in de Woning onder te verhuren. De Verkoper heeft zijn voorstel in een document neergelegd dat aan de Makelaars is verstrekt. In dat document staat:
*“Hierbij een voorstel wat betreft verkoop en verhuur van [de Woning]
In het koopcontract kan een verwijzing naar het huurcontract staan.
[Verkoper] is bereid om de kale huren tesamen zijnde euro 2200 per maand, iedere maand aan de volgende eigenaar te betalen.
Verder zal hij de gas licht en waterrekeningen van [de Woning] betalen.
Als vergoeding hiervoor worden alle huren inclusief gas licht en water betalingen op zijn bankrekening (...) gestort.
Dit is momenteel ook al het geval en als service aan de koper kan dit gecontinueerd worden. (...)”*
Vervolgens is onder het kopje “kale huren” een overzicht gegeven van de namen van de huurders en de huurprijzen per maand. Het gaat om 5 huurders, waaronder de Verkoper. Het totaalbedrag aan huur is € 2.200,- per maand, waarvan € 860,- huur voor de ruimte die de Verkoper zal gaan huren.
- 2.5 De Makelaars waren in de aankoop van de Woning geïnteresseerd en hebben de Woning bezichtigd. De Makelaars en de Verkoper hebben over de verkoop en het huren van de Woning door de Verkoper overeenstemming bereikt.
De schriftelijke huurovereenkomst is gedateerd 26 november 2015. De Makelaars verhuren met ingang van 15 februari 2016 voor de duur van een jaar de gehele Woning aan de Verkoper tegen

een huurprijs van € 2.200,- per maand. In de huurovereenkomst is als bijzondere bepaling opgenomen dat het de Verkoper als huurder is toegestaan de Woning (met uitzondering van de eerste etage) onder te verhuren. Daaraan is toegevoegd: *“Bij vertrek van één of meerdere onderhuurders overlegt huurder met verhuurder over het plaatsen van nieuwe onderhuurders.”*

De schriftelijke koopovereenkomst is gedateerd 21 december 2015. De Verkoper heeft de Woning aan de Makelaars verkocht voor het bedrag van € 350.000,-, kosten koper. De Woning is op 15 februari 2016 aan de Makelaars geleverd. In de leveringsakte is opgenomen dat de Makelaars voornemens zijn de Woning te gebruiken voor de verhuur.

2.6 Enkele maanden nadat de eigendom van de Woning aan de Makelaars is overgedragen, is de Verkoper door een verkeersongeval overleden.

2.7 Na het overlijden van de Verkoper hebben de Makelaars de onderhuurovereenkomsten die de Verkoper had gesloten voortgezet en is ook de eerste verdieping verhuurd. Eerst is geprobeerd om de eerste verdieping in zijn geheel te verhuren. Toen dat niet lukte hebben de Makelaars er voor gekozen om deze verdieping kamergewijs te verhuren. De ruimtes op de eerste verdieping zijn als onzelfstandige woonruimte voor de duur van een jaar verhuurd.

2.8 Op 3 april 2017 heeft de gemeente G (hierna: de gemeente) de Beleidsregel Bouwkundige Splittingsen (DSO/2016.1289) vastgesteld. In de beleidslijn wordt voor onvergund bouwkundig gesplitste woningen een onderscheid gemaakt tussen woningen:

- a) waarvan niet kan worden bepaald wanneer de woningen precies gerealiseerd zijn en aangekocht vóór 1 april 2007,
- b) waarvan niet kan worden bepaald wanneer de verbouwing heeft plaatsgevonden en aangekocht tussen 1 april 2007 en 1 januari 2017,
- c) aangekocht na 1 januari 2017.

De Woning van de Makelaars valt onder sub b. In de gevallen onder b wordt gehandhaafd op het ontbreken van een vergunning. Als daarvoor een vergunningaanvraag wordt gedaan, wordt die vergunning getoetst aan de op dat moment (huidige) geldende wet- en regelgeving.

2.9 Medio juni 2018 is in de Woning brand geweest. Naar aanleiding van de brand is de Woning door de gemeente geïnspecteerd. Hierop zijn door de gemeente op 2 oktober 2018 twee brieven verstuurd.

Bij de eerste brief is een concept-besluit gevoegd, waarin wordt gemeld dat tijdens de controle op 7 september 2018 is gebleken dat de staat van onderhoud van de Woning niet aan de voorschriften van bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012 voldoet. De overtredingen zijn in bijlage I bij het concept-besluit vermeld. De gemeente wil daartegen handhavend optreden en heeft gekozen voor de last onder dwangsom. De Makelaars worden verplicht om de overtredingen vóór 20 februari 2019 te beëindigen, bij gebreke waarvan een dwangsom van € 5.000,- wordt verbeurd.

In de tweede brief deelt de gemeente aan de Makelaars mede dat inspecteurs op 10 juli 2018 hebben vastgesteld dat het pand is verbouwd tot drie verdiepingen waarvoor in principe een omgevingsvergunning nodig is. De brief luidt - voor zover relevant - :

“De gemeente (...) heeft op 3 april 2017 nieuw beleid vastgesteld op het gebied van het bouwkundig splitsen van panden.

Van belang is de wijziging van de Woningwet van 1 april 2007. Vóór deze datum bestond er geen onderzoeksplicht en kon er van uitgegaan worden dat het gekochte huis legaal was opgedeeld in meerdere woningen.

U hebt uw pand na 1 april 2007 aangekocht. Vanwege de onderzoeksplicht had u moeten nagaan of het pand in overeenstemming met wet- en regelgeving was. Zo niet, dan had u alsnog een vergunning aan moeten vragen of had u de situatie van het pand aan moeten passen. Als de verbouwing in uw opdracht is gerealiseerd, dan had u daarvoor een vergunning aan moeten vragen.

In dit specifieke geval geldt de wettelijke regel dat (buiten illegaal bouwen) een verbouwing die zonder vergunning is gerealiseerd ook niet in stand gehouden mag worden (...). Voor deze verbouwing is een omgevingsvergunning vereist. Een eventuele aanvraag wordt getoetst aan huidige wet- en regelgeving. (...)

Aan de Makelaars is een termijn tot 12 november 2018 gegeven om de overtredingen te beëindigen. Dat kan door hetzij het verkrijgen van een omgevingsvergunning hetzij een beëindiging van de verbouwing waardoor het pand wordt teruggebracht in de situatie waarvoor wel vergunning is verleend.

- 2.10 De Makelaars hebben de huurovereenkomsten met de huurders beëindigd. De huurders van de kamers op de eerste verdieping zijn vrijwillig vertrokken. Met de vier overige huurders zijn op 2 oktober 2018 vaststellingsovereenkomsten gesloten, waarin onder meer is overwogen:

“In aanmerking nemende: (...)

b. dat op 29 juni 2018 door verhuurder de huurovereenkomst is opgezegd vanwege renovatie en dat verhuurder de renovatie wil aanvangen op 01 februari 2019;

c. dat huurder het niet eens was met de opzegging van verhuurder en daartegen heeft geprotesteerd;

d. dat verhuurder heeft gesteld dat de renovatie noodzakelijk is, dat de huurovereenkomst tussen partijen niet in stand kan blijven en dat verhuurder zo nodig in een gerechtelijke procedure beëindiging van de huurovereenkomst zal trachten te bewerkstelligen;
(...)”

In de vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat de huurovereenkomsten uiterlijk op 1 februari 2019 eindigen en dat aan hen een verhuiskostenvergoeding wordt betaald.

- 2.11 Het bouwbedrijf G Bouw heeft op naam van de Makelaars een offerte uitgebracht voor het renoveren van de Woning ter realisering van acht appartementen. Uit de offerte d.d. 18 januari 2019 blijkt dat de werkzaamheden bestaan uit het algeheel inwendig slopen van het pand, het opbouwen van de acht appartementen overeenkomstig de tekeningen bij de bouwvergunning, het leveren en plaatsen van nieuwe kozijnen, dakkappen en balkons, het vernieuwen van het bestaande dak, het leveren en plaatsen van sanitair, keukens en stoffering en het lakken en sauzen van de woningen. Het geoffreerde bedrag is € 456.980,- inclusief btw.

- 2.12 De Makelaars hebben de Woning op 25 januari 2019 aan ontwikkelaar Y Holding B.V. (hierna: de Ontwikkelaar) verkocht voor een bedrag van € 850.000,-. In de koopovereenkomst zijn in de artikelen 21, 24 en 25 opgenomen een ouderdomsclausule, een niet zelfbewoning verklaring van de Makelaars en een beschrijving van de gedateerde/slechte staat van het onderhoud van het pand. Over de staat van onderhoud is onder meer opgenomen:

“(...) Onderhavig huis is in gedateerde/slechte staat van onderhoud. U heeft in deze zelfonderzoek gepleegd, u heeft een (funderings-)deskundige met een bouwtechnische achtergrond geraadpleegd en u bent op de hoogte van de (slechte) bouwkundige staat alsmede de scheefstand van de woning. Alle risico's met betrekking tot de staat van de woning/het pand komen voor honderd procent rekening koper. In de hoogte van de koopsom is rekening gehouden met de staat van onderhoud en uw risico's.”

De Woning is bij notariële akte van 1 mei 2019 aan deze Ontwikkelaar geleverd. De Ontwikkelaar heeft op de dag van de verkrijging de Woning in acht appartementen gesplitst.

- 2.13 Klager heeft bij e-mail van 5 februari 2019 de Makelaars gevraagd met hem over hun bouwplan te overleggen. De Makelaars hebben daarop per e-mail van 6 februari 2019 geantwoord dat de Woning is verkocht en dat de koper zijn plannen aan klager zal toelichten. Nadat een toelichting door de Ontwikkelaar uitbleef, heeft klager de Makelaars bij e-mail van 24 mei 2019 laten weten dat zij naar zijn mening met de aan- en verkoop van de Woning in strijd met de NVM regels hebben gehandeld en klager de NVM daarover zal informeren.
- 2.14 Vanaf 1 juli 2019 is in werking getreden hoofdstuk 5 (wijzigingen in de woonruimtevoorraad) van de gemeentelijke Huisvestingsverordening 2019, waarin de mogelijkheden tot het splitsen van woningen zijn beperkt.

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

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door de Woning voor een lage prijs te kopen (koop prijs eind 2016 € 350.000,-) met de bedoeling om dat binnen afzienbare tijd met flinke winst door te verkopen (verkoop prijs mei 2019 € 850.000,-) .
Deze klacht is uitgesplitst in:
- a. de handelwijze van het Makelaarskantoor c.s. bij de aankoop van de Woning,
 - b. verboden handel of risicodragende projectontwikkeling (artikel 6 Erecode).
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klachtonderdeel a gegrond en klachtonderdeel b ongegrond verklaard. Aan zowel de Makelaars als het Makelaarskantoor c.s. is gezamenlijk een geldboete van € 5.000,- opgelegd met een veroordeling in de kosten van de klachtprocedure bij de Raad van Toezicht van € 2.650,-, te vermeerderen met btw. Voorts heeft de Raad van Toezicht bepaald dat aan klager het klachtgeld moet worden terugbetaald.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 28 mei 2019 ingediend, zodat het per 1 januari 2018 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.

indiening incidenteel beroep bij Stichting Tuchtrechtspraak NVM?

- 4.2 In artikel 40 van het Reglement Tuchtrechtspraak is opgenomen dat, als de wederpartij of het Algemeen Bestuur tijdig hoger beroep heeft ingesteld, zowel klager als beklaagde incidenteel beroep kunnen instellen. Artikel 40 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak stelt de eis dat het incidenteel beroep bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM moet worden ingediend. In verband met dit formeel vereiste is in artikel 40 lid 4 Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen dat het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ervoor heeft zorg te dragen dat de

secretaris van de Centrale Raad van Toezicht van een ingesteld incidenteel beroep op de hoogte wordt gebracht.

- 4.3 Zowel het Makelaarskantoor c.s. als klager hebben een incidenteel beroep ingesteld en daarbij artikel 40 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak niet in acht genomen. Hun incidenteel beroep is niet aan het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM gezonden, maar direct bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht ingediend.
- 4.4 De vraag rijst of en welke consequenties daaraan moeten worden verbonden. De Centrale Raad van Toezicht heeft daarover aan het Algemeen Bestuur bij e-mail van 20 november 2020 enige vragen gesteld. Het Makelaarskantoor en klager zijn in de gelegenheid gesteld op de reactie van het Algemeen Bestuur en het daarin opgenomen standpunt van het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM te reageren.
- 4.5 Voor de beantwoording van de vraag stelt de Centrale Raad van Toezicht – in hoofdlijnen - voorop de procedure zoals in het Reglement Tuchtrechtspraak is vastgelegd.
Een partij die in hoger beroep wil komen, heeft op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak dat beroep binnen de daarvoor gestelde termijn bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM in te stellen. Het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM informeert de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht over het ingestelde beroep. Voor het Algemeen Bestuur is in artikel 42 van het Reglement Tuchtrechtspraak een afwijkende regeling opgenomen doordat het Algemeen Bestuur een beroep heeft in te stellen bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht.
Uit onder meer de artikelen 43 en 46 jo. 16, 17, 22 en 37 Reglement Tuchtrechtspraak volgt dat de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht met het administratieve verloop van de procedure is belast. Zo bepaalt de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht de redelijke termijn voor het aanvullen van de gronden van het beroep en het indienen van een verweerschrift. Na de schriftelijke stukkenwisseling wordt op grond van de artikelen 46 jo. 25 van het Reglement Tuchtrechtspraak door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht in de regel een mondelinge behandeling bepaald waarvoor partijen worden uitgenodigd. Na de mondelinge behandeling doet de Centrale Raad van Toezicht op grond van de artikelen 46 jo. 25 van het Reglement Tuchtrechtspraak uitspraak. Met de uitspraak eindigt de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht, waarna de secretaris de (proces)stukken op grond van de artikelen 46 jo. 37 van het Reglement Tuchtrechtspraak aan het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak “in handen” stelt.
- 4.6 Tegen deze achtergrond waarbij - behoudens het in te stellen beroep – de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht met de procedurele gang van zaken in hoger beroep is belast, zullen partijen er niet op bedacht zijn – en zijn dat in dit geval ook niet geweest – dat weliswaar het verweerschrift bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht moet worden ingediend, maar dat een incidenteel beroep daarvan geen deel uit maakt en als afzonderlijk stuk aan het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak moet worden gezonden, die vervolgens voor doorzending naar de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht zorgdraagt. In de regel zal een incidenteel beroep worden ingesteld in hetzelfde document als het bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht in te dienen verweerschrift, wat in dit geval ook door zowel het Makelaarskantoor c.s. als klager is gedaan.
In dit opzicht is artikel 40 lid 1, 2^e zin van het Reglement Tuchtrechtspraak niet doelmatig. Het enige belang bij deze bepaling voor de afwijkende wijze van indiening van het incidenteel beroep lijkt artikel 41 Reglement Tuchtrechtspraak te zijn waarin onder meer is opgenomen dat alleen in

het geval een klager incidenteel beroep instelt klager beroepsgeld van € 200,- verschuldigd is. De Stichting Tuchtrechtspraak NVM is onder meer met de feitelijke inning van het beroepsgeld belast. Dat belang kan naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht op een andere manier worden geregeld en rechtvaardigt niet dit ondoelmatige voorschrift.

- 4.7 Dit leidt ertoe dat de Centrale Raad van Toezicht aan schending van artikel 40 lid 1, 2^e zin van het Reglement Tuchtrechtspraak door zowel het Makelaarskantoor c.s. als klager geen consequenties zal verbinden.

beroepsgeld bij incidenteel beroep

- 4.8 Een klager die een klacht indient heeft op grond van artikel 17 van het Reglement Tuchtrechtspraak voor de behandeling door een Raad van Toezicht € 100,-- aan klachtgeld te betalen. Dit klachtgeld wordt terugbetaald als de klacht bij onherroepelijke uitspraak geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Als een klager van een uitspraak van de Raad van Toezicht in hoger beroep komt, heeft een klager op grond van artikel 41 Reglement Tuchtrechtspraak € 200,- aan klachtgeld, aangeduid als 'beroepsgeld', te betalen. Ook het beroepsgeld wordt aan de klager terugbetaald als zijn hoger beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

In de artikelen 17 en 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak is de uitzondering opgenomen dat een klager geen klachtgeld of beroepsgeld verschuldigd is als ook het Algemeen Bestuur een klacht of hoger beroep heeft ingesteld.

De (financiële administratie van de) Stichting Tuchtrechtspraak NVM is met de inning van het klachtgeld en het beroepsgeld belast, waarbij voor de hoger beroep procedure de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht de termijn bepaalt waarbinnen het beroepsgeld moet zijn ontvangen.

- 4.9 Voor het beroepsgeld bij incidenteel appel is in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak een specifieke bepaling opgenomen. Een klager is ook beroepsgeld (van € 200,--) verschuldigd is als hij incidenteel beroep instelt. Ook in dit geval geldt de uitzondering dat geen beroepsgeld door een klager bij incidenteel appel hoeft te worden betaald als het (principaal) beroep is ingesteld door het Algemeen Bestuur.

- 4.10 In dit geval heeft het Algemeen Bestuur op grond van artikel 42 van het Reglement Tuchtrechtspraak hoger beroep ingesteld, zodat klager voor zijn incidenteel beroep geen beroepsgeld verschuldigd is.

- 4.11 De Centrale Raad van Toezicht hecht ter instructie van de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht eraan een nader oordeel over het toepassingsbereik van artikel 41 Reglement Tuchtrechtspraak bij een incidenteel beroep door klager te geven. Dit nader oordeel geldt voor het geval geen beroep is ingesteld door het Algemeen Bestuur, maar een NVM makelaar en/of NVM makelaarskantoor hoger beroep tegen een uitspraak van de Raad van Toezicht heeft ingesteld en de klager daarna incidenteel in hoger beroep komt.

Inhoudelijk hangen het beroep van een makelaar/makelaarskantoor en een incidenteel beroep van een klager veelal met elkaar samen. Uit de artikelen 44 en 45 van het Reglement Tuchtrechtspraak blijkt dat aan de Centrale Raad van Toezicht een ruime bevoegdheid toekomt het handelen van een makelaar of makelaarskantoor tuchtrechtelijk te beoordelen. Zo kan de Centrale Raad van Toezicht een zaak voortzetten ook als een ingesteld beroep wordt ingetrokken en kan de Centrale Raad van Toezicht handelingen of nalatigheden die in hoger beroep aan het licht komen bij de behandeling

van een zaak betrekken. Tegen deze achtergrond en mede gelet op de administratieve verwickelingen en tijdsvertraging die kan optreden bij een door klager te betalen beroepsgeld bij een incidenteel beroep acht de Centrale Raad van Toezicht de verschuldigdheid van een beroepsgeld voor de klager bij een incidenteel beroep gelijktijdig met de behandeling van een door een makelaar en/of makelaarskantoor ingesteld beroep niet doelmatig.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat alleen in het geval een makelaar/makelaarskantoor in beroep is gekomen, de makelaar/makelaarskantoor vervolgens dat beroep intrekt en de Centrale Raad van Toezicht geen aanleiding ziet op grond van artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak de behandeling van de zaak voort te zetten de klager beroepsgeld verschuldigd is als klager een incidenteel beroep heeft ingesteld en handhaaft of nog incidenteel beroep wil instellen. In dat geval is in hoger beroep alleen het incidenteel appel van een klager (nog) aan de orde, waarvan klager een oordeel van de Centrale Raad van Toezicht wil zodat de klager gelet op de regeling in het Reglement Tuchtpraak in dat geval het beroepsgeld van € 200,- heeft te betalen. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft in dat specifieke geval (de financiële administratie van) de Stichting Tuchtrechtspraak NVM over het incidenteel appel of het voornemen van klager incidenteel appel in te stellen te informeren, zodat met inachtneming van de door de secretaris daarvoor te stellen termijn (de financiële administratie van) de Stichting Tuchtrechtspraak NVM overgaat tot inning van het beroepsgeld. Als het beroepsgeld niet tijdig wordt ontvangen zal in de regel niet-ontvankelijkheid van het incidenteel appel volgen. Bij tijdige betaling zal het incidenteel appel (verder) worden behandeld en daarop worden beslist.

incidenteel appel klager

- 4.12 De Raad van Toezicht heeft twee afzonderlijke klachten behandeld, te weten of de handelwijze van het Makelaarskantoor c.s. ten opzichte van de Verkoper tuchtrechtelijk laakbaar is geweest en of het Makelaarskantoor c.s. met de aan- en verkoop van de Woning zich schuldig hebben gemaakt aan verboden handel.
- 4.13 Op grond van artikel 39 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak kan binnen 8 weken na de dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is verzonden beroep worden ingesteld.
- 4.14 Alleen het Algemeen Bestuur is van de uitspraak van de Raad van Toezicht in beroep gekomen (tegen de ongegrond verklaarde klacht verboden handel). Het Makelaarskantoor heeft tegen het beroep van het Algemeen Bestuur verweer gevoerd en incidenteel beroep ingesteld (tegen de gegrond verklaarde klacht over de handelwijze bij aankoop).
- 4.15 Klager wil met zijn incidenteel beroep ook opkomen tegen de ongegrond verklaarde klacht (verboden handel). Dat kan niet in reactie op het beroep van het Algemeen Bestuur, omdat het Algemeen Bestuur al van die klacht in beroep was gekomen. Het kan ook niet als reactie op het incidenteel beroep van het Makelaarskantoor, omdat klager de mogelijkheid van beroep op grond van artikel 39 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak onbenut heeft gelaten. Klager zal daardoor in zijn incidenteel beroep niet-ontvankelijk worden verklaard. Overigens wordt klager daardoor niet geschaad doordat het Algemeen Bestuur tegen die ongegrond verklaarde klacht in beroep is gekomen en klager zich aansluit bij de argumenten van het Algemeen Bestuur.

bezwaar van het Makelaarskantoor c.s. tegen verweerschrift Algemeen Bestuur en productie bij verweerschrift

- 4.16 Bij e-mail van 16 november 2020 heeft het Makelaarskantoor c.s. bezwaar gemaakt tegen de productie bij het verweerschrift in het incidenteel beroep van het Algemeen Bestuur. Nadien heeft het Makelaarskantoor c.s. het standpunt ingenomen dat het gehele verweerschrift met productie van het Algemeen Bestuur in het incidenteel beroep buiten beschouwing moet worden gelaten. De Centrale Raad van Toezicht volgt het Makelaarskantoor c.s. hierin niet.
- 4.17 De Centrale Raad van Toezicht stelt voor de beoordeling van dit bezwaar voorop de uitgangspunten voor het ordentelijk verloop van de stukkenwisseling voorafgaand aan de mondelinge behandeling, neergelegd in zijn uitspraak van 15 december 2020 (20-92 CRvT / CR 20/2709).
- Tot die uitgangspunten behoort dat partijen in de periode van 4 tot 2 weken voor de mondelinge behandeling aanvullende stukken – onder gelijktijdige toezending aan de wederpartij – kunnen indienen. Als korter dan 2 weken voor de mondelinge behandeling stukken door de secretaris worden ontvangen, wordt op de zitting door de Centrale Raad van Toezicht beslist of die stukken worden toegelaten. De Centrale Raad van Toezicht neemt bij die beslissing het beginsel van hoor en wederhoor in acht.
- 4.18 Nadat de secretaris het incidenteel appèl in het verweerschrift van het Makelaarskantoor c.s. had opgemerkt, heeft de secretaris het Algemeen Bestuur in de gelegenheid gesteld daarop bij verweerschrift te reageren, waarbij in verband met de geplande mondelinge behandeling een vrij korte termijn is gegeven. Het Algemeen Bestuur heeft tijdig aan de secretaris om een korte verlenging van die termijn gevraagd. De secretaris kon en mocht met die verlenging instemmen. Een werkdag na inzending van het verweerschrift met productie bemerkte het Algemeen Bestuur dat per abuis een onjuiste versie van de productie bij het verweerschrift was gevoegd en is de correcte productie toegezonden. Alleen die correcte versie van het verweerschrift met productie maakt deel uit van de stukken.
- 4.19 De door de secretaris bepaalde termijnen zijn geen fatale termijnen. De taak van de Centrale Raad van Toezicht is het handelen en nalaten van NVM-makelaarskantoren en NVM-makelaars tuchtrechtelijk te beoordelen. Enerzijds moet worden voorkomen dat procedureinstructies daaraan in de weg staan en anderzijds heeft de Centrale Raad van Toezicht te waken voor de goede procesorde. De goede procesorde brengt onder meer mee dat partijen voldoende gelegenheid moeten hebben op elkaars standpunten te reageren. De Centrale Raad van Toezicht heeft in het kader van de goede procesorde het Makelaarskantoor c.s. na de mondelinge behandeling een redelijke termijn voor een verdere reactie gegeven en nadere procedure afspraken gemaakt. Die zijn hiervoor onder 1.8-1.9 weergegeven. Het Makelaarskantoor c.s. heeft van die geboden gelegenheid gebruik gemaakt en heeft als laatste gereageerd. Daarmee is aan het Makelaarskantoor c.s. voldoende gelegenheid gegeven op het verweer met productie en het standpunt van het Algemeen Bestuur te reageren, zodat de bezwaren van het Makelaarskantoor c.s. worden verworpen. Het verweerschrift van het Algemeen Bestuur, de productie van het Makelaarskantoor c.s. kort voorafgaand aan de zitting en de na de zitting gewisselde stukken maken daardoor deel uit van het dossier waarop de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht wordt gegeven.

handelwijze bij aankoop van de Woning

- 4.20 De Makelaars hebben van de toen 79-jarige Verkoper de Woning gekocht en geleverd gekregen voor € 350.000,--. Volgens opgave van het Makelaarskantoor c.s. was de Verkoper vergezeld van

een adviseur, hebben zij de door de Verkoper verlangde vraagprijs betaald en hebben zij ingestemd met de voorwaarden van de Verkoper tot huur aan hem met het recht van onderhuur.

4.21 Voor het antwoord op de vraag of de Makelaars de eigendom van de Woning op een tuchtrechtelijke laakbare wijze hebben gekregen, betreft de Centrale Raad van Toezicht onder meer de regels 1 en 6 van de Erecode. Op grond van regel 1 van de Erecode zijn het NVM-lid en de NVM-Makelaar zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen hun functie naar eer en geweten en betrouwbaar uit. In regel 6 van de Erecode staat dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen. Deze regels zijn ook van belang indien NVM-Makelaars in privé handelen.

Bij de koop van onroerend goed hebben verkoper en koper ieder hun eigen belangen. Als een NVM-Makelaar voor één van partijen optreedt schrijft regel 2 van de Erecode voor dat de NVM-Makelaar naar beste vermogen tegemoet komt aan de reële verwachtingen die een opdrachtgever van hem mag hebben. De NVM-Makelaar beschermt en bevordert zijn belangen. In het geval de NVM-Makelaar zelf de koper is, is van een opdrachtrelatie geen sprake. De NVM-Makelaar zal zijn eigen belang als koper behartigen. Bij de uitoefening van dat eigen belang heeft de NVM-Makelaar in het licht van de regels 1 en 6 van de Erecode oog te hebben voor de gerechtvaardigde belangen van de verkoper. Een verkoper die weet met een NVM-makelaar als koper van doen te hebben, zal er op (mogen) vertrouwen dat de NVM-makelaar ook als koper als onroerend goed deskundige naar eer en geweten zal handelen en betrouwbaar en deskundig is. Dit brengt mee dat een NVM-Makelaar die koopt zich er van heeft te verzekeren dat de belangen van de verkoper op behoorlijke wijze zijn verzekerd, althans dat de verkoper zich ten volle de voor hem geldende voor- en nadelen van een transactie realiseert en als verkoopsom een reële marktwaarde krijgt. Op welke wijze een NVM-Makelaar als koper heeft te handelen is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Uitgangspunt is dat de NVM makelaar zodanig opereert dat aan de integriteit van zijn handelen in redelijkheid niet kan worden getwijfeld en dat hij in staat is om desgevraagd verantwoording af te leggen en transparantie betracht.

4.22 In dit geval is sprake van een bijzondere transactie. Een verkoper op leeftijd – 79 jaar - biedt zijn Woning te koop aan voor € 350.000,-- met de verplichting de Woning aan hem terug te verhuren met het recht van onderhuur. Om te bepalen of in een dergelijk bijzonder geval de belangen van de verkoper op behoorlijke wijze zijn verzekerd, rijzen in ieder geval de volgende vragen:

- waarom wil de Verkoper zijn Woning verkopen en tegelijkertijd terughuren? Zit hij in financiële problemen en wil de Verkoper op deze wijze het gebruik van zijn Woning behouden en met het vrij gekomen geld schulden aflossen?
- volgens de Makelaars wilde de Verkoper de transactie op korte termijn realiseren. Waarom voelde de Verkoper een tijdsdruk? Waren er voor de Verkoper (betere) alternatieven? Stond de tijdsdruk aan een voor de Verkoper betere oplossing in de weg?
- als de reden voor de bijzondere onroerend goed transactie zou zijn het aflossen van schulden leidt de voorgestane oplossing tot het beste rendement voor de Verkoper? Heeft de Verkoper overwogen en was het voor hem mogelijk de huurovereenkomsten met zijn huurders onder betaling van een vertrekpremie te beëindigen, zoals de Makelaars 2,5 jaar later hebben gedaan? Voor de Makelaars leidde de laatste mogelijkheid 3 jaar later tot een meeropbrengst van € 500.000,-, welk bedrag de Verkoper voor een andere woning of appartement van betere kwaliteit en passend bij zijn persoonlijke situatie had kunnen aanwenden.
- als de Verkoper in een financieel zorgelijke situatie verkeert, zijn er dan voldoende garanties dat hij in de toekomst aan zijn huurverplichtingen kan voldoen? Als die garanties er niet voldoende zijn, loopt de Verkoper een reële kans op een substantieel financieel nadeel

(gemiste verkoopopbrengst bij verkoop in lege staat) en de koper op een substantiële winst (meer opbrengst doordat verhuurde woning vrij van huur komt althans tegen betrekking geringe kosten vrij van huur kan worden gemaakt)? Heeft de Verkoper die reële kans ook als de kopers op grond van de wettelijke regeling – bijvoorbeeld in verband met renovatie vanwege het volgens de Makelaars bestaande achterstallig onderhoud – overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst met Verkoper? Is de Verkoper zich van deze risico's bewust en heeft de Verkoper die risico's aanvaard?

- is de gevraagde koopprijs voor de Woning met inachtneming van de door de Verkoper verlangde voorwaarden en de verdere omstandigheden van het geval marktconform?

4.23 De belangen van een verkoper kunnen verzekerd zijn als de verkoper wordt bijgestaan door (een) deskundige adviseur(s).

Volgens het Makelaarskantoor c.s. was daar in dit geval sprake van. Zij hebben echter geen stuk overgelegd waaruit de betrokkenheid van een adviseur voor de Verkoper blijkt. Zij hebben ook niet kunnen opgeven welke naam die adviseur had en op welke gebieden die adviseur deskundig was. Zo is niet bekend of die adviseur kennis en ervaring heeft met onroerend goed en of die adviseur in staat moet worden geacht de belangen van de Verkoper met de voorgestane constructie tot verkoop in (deels) verhuurde staat met gehele terughuur op behoorlijke wijze te behartigen.

4.24 Om zich ervan te verzekeren dat een verkoper zich bewust is van de risico's van de voorgestane constructie en de mogelijke alternatieven, kan een NVM-makelaar ook aan de verkoper vragen stellen en het besprokene voor zichzelf en de verkoper vastleggen. Op die wijze kunnen misverstanden worden voorkomen, kan een verkoper het schriftelijk vastgelegde nog eens overwegen en kan een NVM-Makelaar met die vastlegging achteraf verantwoording afleggen als er over de transactie vragen zijn.

De Makelaars hebben in ieder geval niet het met de Verkoper besprokene vastgelegd en hebben evenmin te kennen gegeven dat zij vragen hebben gesteld over de financiële positie van de Verkoper en of de Verkoper ook alternatieven heeft overwogen, zoals de zittende huurders af te kopen en de Woning leeg en ontruimd te verkopen teneinde een hogere verkoopopbrengst te krijgen.

4.25 De Makelaars hebben gesteld dat de Verkoper met zijn adviseur ook bij andere marktpartijen langs is geweest. Maar ook deze stelling hebben zij niet concreet onderbouwd en de juistheid van deze stelling kan daardoor ook niet worden gecontroleerd. Welke marktpartijen zijn dat geweest? Als die er zijn geweest waarom hebben zij afgehaakt? Vonden zij de vraagprijs te hoog of de voorwaarden ongunstig of bleek hen dat de transactie niet in het belang van de Verkoper was en wilden zij geen misbruik van de situatie maken?

4.26 De Makelaars stellen dat de Verkoper een vraagprijs had van € 350.000,- en dat zij de Woning voor die vraagprijs hebben gekocht. Maar was dat bedrag een reële marktwaarde voor de Woning onder de voorwaarden waarin die Woning te koop werd aangeboden? De Makelaars hadden er voor kunnen kiezen de Verkoper aan te bieden de Woning op hun kosten of gemeenschappelijke kosten te laten taxeren, zodat de marktwaarde volgens een onafhankelijk taxateur bij beide partijen bekend was en de Makelaars achteraf bij vragen over de hoogte van de koopsom op die taxatie konden wijzen.

4.27 Eerst in hoger beroep hebben de Makelaars extern onderzoek naar de marktwaarde van de Woning ten tijde van de verkoop laten doen en de bevindingen van makelaar S van Z NVM Makelaardij in

de brief van 22 april 2020 overgelegd. Makelaar S concludeert dat de koopsom van € 350.000,- onder de overeengekomen condities marktconform was.

Het Algemeen Bestuur heeft makelaar E gevraagd de bevindingen van makelaar S te beoordelen. Volgens makelaar E in zijn rapport van 7 november 2020 is de conclusie van makelaar S niet (voldoende) feitelijk onderbouwd. Makelaar E komt tot de conclusie dat de marktwaaarde van de Woning in verhuurde staat tenminste € 430.000,- moet zijn geweest.

Daarop heeft makelaar W van het kantoor H Vastgoed Consulting B.V. op verzoek van het Makelaarskantoor c.s. bij brief van 16 november 2020 de bevindingen van makelaar E beoordeeld. Makelaar W heeft zich in felle bewoordingen uitgelaten. Vervolgens heeft makelaar H met makelaar W als tweede taxateur op verzoek van het Makelaarskantoor c.s. op 30 november 2020 een taxatierapport uitgebracht. In dat taxatierapport wordt de marktwaaarde met inachtneming van de verkoopcondities op waardepeildatum 31 december 2015 gesteld op € 360.000,-. In het taxatierapport is daaraan toegevoegd dat er sprake is van een bovenmatige taxatieonzekerheid. Redenen daarvoor zijn onder meer de ver in het verleden liggende peildatum en dat niet alle beschikbare informatie kan worden geverifieerd. Zo moet voor de beoordeling van de indeling en de afwerking van de Woning worden afgegaan op bestektekeningen en enkele foto's.

Het Algemeen Bestuur heeft de makelaar R. de J in G bij e-mail van 5 december 2020 gevraagd een taxatierapport uit te brengen en daarbij als uitgangspunt te nemen de waardepeildatum van 31 december 2015. Makelaar De J taxeert in zijn rapport van 14 december 2020 de marktwaaarde van de Woning in verhuurde staat op € 385.000,-. Bij het taxatierapport is een plausibiliteitsverklaring van makelaar C. van W. (eveneens van H&W Makelaars) gevoegd.

- 4.28 Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht is het door het Makelaarskantoor c.s. overgelegde taxatierapport van kantoor H gedegen en geeft een goed te volgen en onderbouwde reconstructie van de vermoedelijke marktwaaarde op basis van de overeengekomen condities ten tijde van de verkoop. Daarmee staat evenwel niet vast dat de marktwaaarde op 31 december 2015 om en nabij € 360.000,- is geweest. H heeft terecht opgemerkt dat het in dit geval door het tijdsverloop en de gewijzigde feitelijke situatie ten opzichte van 31 december 2015 verre van eenvoudig is de marktwaaarde van de Woning vast te stellen en dat er daardoor sprake is van een bovenmatige taxatieonzekerheid. Dit kan tot gevolg hebben dat de daadwerkelijke marktwaaarde toen lager maar ook hoger kan hebben gelegen. In het taxatierapport van makelaar De J en de rapportage van E zijn voor een hogere marktwaaarde aanknopingspunten te vinden.
- 4.29 De Makelaars hebben eind 2015 van een 79-jarige Verkoper de Woning gekocht voor € 350.000,-, welke Woning zij ruim 3 jaar later voor € 500.000,- meer, zijnde € 850.000,- verkopen zonder dat zij in die tussentijd substantiële investeringen hebben gedaan. Zeker achteraf gezien was deze aankoop een buitenkans, die voor de Makelaars tot een substantieel voordeel heeft geleid. Deze feiten en omstandigheden roepen twijfel op of de Makelaars integer hebben gehandeld. Desgevraagd hebben de Makelaars niet kunnen bewijzen dat de Verkoper daadwerkelijk door een ter zake deskundig adviseur werd bijgestaan die in staat moest worden geacht de belangen van de Verkoper op behoorlijke wijze te behartigen. Evenmin is komen vast te staan dat de Makelaars de Verkoper op de voor- en nadelen van de constructie van verkoop in verhuurde staat met terughuur hebben gewezen en hebben besproken of er voor de Verkoper betere alternatieven zijn. De stelling van de Makelaars dat de Verkoper ook bij andere marktpartijen is geweest is niet komen vast te staan. Hoewel denkbaar is dat de koopprijs eind 2015 in de nabijheid heeft gelegen van de marktwaaarde van de Woning op basis van de overeengekomen condities is dat door het achterwege laten van een onafhankelijke taxatie die ook voor de Verkoper beschikbaar was, onvoldoende komen vast te staan. Onder deze omstandigheden hebben de Makelaars de gerechtvaardigde

bedenkingen over hun handelen niet kunnen wegnemen. De Raad van Toezicht heeft terecht aangenomen dat hun handelwijze tuchtrechtelijk laakbaar is.

(on)geoorloofd belang bij onroerend goed

4.30 De Makelaars hebben eind 2015 de Woning gekocht en ruim drie jaar later weer verkocht. De vraag rijst of de Makelaars daarmee gehandeld hebben in strijd met Regel 6 van de Erecode.

4.31 Regel 6 van de Erecode luidt als volgt:

“Het NVM-Lid en de NVM-Aangeslotene hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.”

Op regel 6 van de Erecode is een uitgebreide toelichting gegeven, die voor leden en aangesloten makelaars van de NVM kenbaar is.

4.32 Uit de tekst van regel 6 van de Erecode leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid of NVM-Makelaar geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. De Centrale Raad van Toezicht verstaat de in regel 6 van de Erecode genoemde risicodragende projectontwikkeling als een voorbeeld die onder de hoofdregel en niet onder één van de twee uitzonderingen valt.

Bij de beantwoording van de vraag of regel 6 van de Erecode is geschonden, heeft een klager - in dit geval zowel klager als het Algemeen Bestuur - te stellen en met feiten en omstandigheden te onderbouwen dat een NVM-lid of NVM-Makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of NVM-Makelaar om een beroep te doen op de uitzondering in regel 6 van de Erecode en concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Zie onder meer de uitspraken op www.nvmtuchtrechtspraak.nl onder de nummers 20-41 (CR 19-2690), 18-72 CRvT (CR 18/2674), 18-95 CRvT (CR 17/2644) en 15-2577/2577a CRvT.

4.33 Het Algemeen Bestuur en klager hebben gesteld dat de Makelaars op 21 december 2015 de Woning hebben gekocht die op 15 januari 2016 aan hen is geleverd. Voorts hebben het Algemeen Bestuur en klager gesteld dat de Makelaars de Woning op 25 januari 2019 aan de Ontwikkelaar hebben verkocht en op 1 mei 2019 aan de Ontwikkelaar hebben geleverd. Deze feiten hebben de Makelaars niet betwist en blijken ook uit de overgelegde stukken. Daarmee staat vast dat de Makelaars in de periode vanaf 25 januari 2016 tot 1 mei 2019 een direct belang bij de Woning hadden.

4.34 De Makelaars hebben aangevoerd dat regel 6 van de Erecode aan dat belang niet in de weg staat omdat zij de Woning hebben gekocht voor belegging voor henzelf. Voor één van de Makelaars heeft bij aankoop voorts meegespeeld dat hij overwoog op termijn zelf in de Woning te gaan wonen. De Makelaars voeren aan dat zij bij de aankoop niet de intentie van handel hebben gehad. Ter onderbouwing hebben de Makelaars aangevoerd dat hun bedoeling bij aankoop was de Woning langdurig te houden en te verhuren. Dat blijkt volgens de Makelaars ook uit de voortzetting van de huurovereenkomst met de onderhuurders nadat de hoofdhuurder was overleden en het opnieuw verhuren van de door de overleden hoofdhuurder gehuurde eerste verdieping van de Woning. Bijzondere ontwikkelingen in met name 2018, die door de Makelaars bij aankoop niet waren en

konden worden voorzien, hebben dit verder verhuren in de weg gestaan. Zo achtte de brandweer de Woning niet brandveilig genoeg, vaardigde de gemeente een last onder dwangsom uit wegens schendingen van het Bouwbesluit, verklaarde de gemeente op grond van nieuw beleid de in het verleden uitgevoerde verbouwing van de Woning tot drie zelfstandige woonruimtes zonder omgevingsvergunning illegaal, besloot de huurcommissie op verzoeken van huurders tot huurverlaging en overleed onverwacht de hoofdhuurder die tevens als beheerder voor de onderhuurders optrad. De besluiten van de gemeente en het standpunt van de brandweer maakten een ingrijpende renovatie noodzakelijk waarvoor een bouwbedrijf op 18 januari 2019 aan de Makelaars een offerte van € 456.980,- incl. btw heeft uitgebracht. Een dergelijke investering kon door de Makelaars niet worden opgebracht. De Makelaars voeren aan dat zij toen geen andere keus hadden dan in overleg te treden met de huurders over de beëindiging van de huurovereenkomsten en na de bereikte overeenstemming de Woning te verkopen.

- 4.35 Anders dan de Makelaars veronderstellen en de Raad van Toezicht voor de beoordeling tot uitgangspunt heeft genomen moet voor de beantwoording van de vraag of sprake is van belegging niet alleen worden nagegaan welke intenties de Makelaars bij de aankoop van de Woning hadden. Of sprake is van belegging moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval, waaronder ook de feiten en omstandigheden die zich na de aankoop van de Woning hebben voorgedaan.

Als één van de twee uitzonderingen op het algemene verbod dat een NVM-lid en NVM-Makelaar geen direct of indirect belang bij onroerend goed hebben, moet ‘belegging’ restrictief worden uitgelegd. Daaronder wordt eerst en vooral verstaan dat een NVM-lid of NVM-Makelaar duurzaam, dat wil zeggen voor een redelijke termijn, geldelijk vermogen aanwendt voor het verwerven van een (in)direct belang in een onroerend goed. Een NVM-lid of NVM-Makelaar die er voor kiest om te beleggen in onroerend goed zal zich in verband met regel 6 van de Erecode hebben te realiseren dat hij die belegging/dat belang in onroerend goed een redelijke termijn moet aanhouden. De Commissie Lidmaatschapszaken handelend namens het Algemeen Bestuur hanteert een termijn van zeven jaar. De Centrale Raad van Toezicht heeft eerder overwogen – en blijft bij dat oordeel – dat een dergelijke termijn op zichzelf een redelijk richtsnoer is en dat onder uitzonderlijke omstandigheden een kortere termijn dan zeven jaar gerechtvaardigd kan zijn (20-41 CRvT onder 4.16). De duur waarin het onroerend goed is aangehouden is bij de beoordeling van alle feiten en omstandigheden daarmee een belangrijk geobjectiveerd gezichtspunt of al dan niet sprake is van belegging in de zin van regel 6 van de Erecode.

- 4.36 In dit geval hebben de Makelaars de Woning na 3 jaar weer verkocht. Dat is ruim binnen de 7 jaarstermijn. De Centrale Raad van Toezicht behoeft daardoor niet te onderzoeken of ondanks inachtneming van tenminste de 7 jaarstermijn gelet op de overige omstandigheden van het geval sprake is van met regel 6 van de Erecode strijdig handelen. Doordat de Woning binnen die 7 jaarstermijn is verkocht heeft de Centrale Raad van Toezicht in dit geval na te gaan of vanwege uitzonderlijke omstandigheden de verkoop gerechtvaardigd is. De Centrale Raad van Toezicht weegt daarbij de volgende omstandigheden:
- a. De Makelaars hebben niet gesteld dat zij een beleggingsportefeuille hebben en zij hebben daardoor ook niet toegelicht of en op welke wijze de Woning in die portefeuille paste.
 - b. Niet in geschil is dat de Woning ten tijde van aankoop eind 2015 in een matige (tot slechte) staat van onderhoud verkeerde. De Makelaars hebben als kopers bij de aankoop er rekening mee moeten houden dat zij voor onderhoud investeringen hadden te doen die omvangrijk konden zijn.
 - c. De Woning was ten tijde van de aankoop eind 2015 intern tot drie afzonderlijke wooneenheden verbouwd zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning was aangevraagd en verkregen. Terecht

hebben de Makelaars aangevoerd dat ten tijde van de aankoop de gemeente de publiekrechtelijke regels op dit aspect niet handhaafde. Dat laat onverlet dat een belegger er rekening mee heeft te houden - wat daarmee voor een belegger één van de risico's is - dat in het beleid van de gemeente een wijziging kan optreden, wat in dit geval ook betrekkelijk snel na de aankoop is gebeurd.

d. Volgens de Makelaars betekende de Woning met drie zelfstandige wooneenheden bouwkundig in overeenstemming brengen met de publiekrechtelijke voorschriften dat daarvoor een investering van circa € 500.000,- nodig was, welk bedrag zij niet konden opbrengen. Dat de Makelaars dat bedrag niet konden opbrengen of geen externe financiering daarvoor konden krijgen, hebben de Makelaars niet onderbouwd met concrete gegevens over hun financiële positie, zodat deze stelling niet is komen vast te staan.

e. Voorts gaan de Makelaars er ten onrechte vanuit dat zij in een dwangpositie tot verkoop bevonden. Ook als aangenomen wordt dat de Makelaars intern en extern geen financiering zouden kunnen krijgen voor het bedrag van € 500.000,-, betekende dat niet zonder meer dat zij dan de Woning moesten verkopen aan kennelijk een derde die een dergelijke investering wel kon doen. Uit de besluiten van de gemeente blijkt dat de Makelaars er ook voor hadden kunnen kiezen om aan de met de publiekrechtelijke regels strijdige situatie een einde te maken door de Woning weer in overeenstemming te brengen met de staat waarvoor een publiekrechtelijke vergunning bestaat. Feitelijk zou dat betekenen dat aan de drie wooneenheden een einde zou worden gemaakt, noodzakelijk achterstallig onderhoud zou worden uitgevoerd waarvoor zij naar zij zelf hebben verklaard wel financiële middelen hebben en de gehele Woning aan één huurder zonder recht van onderhuur hadden kunnen verhuren. De Makelaars hebben niet toegelicht waarom zij niet voor deze mogelijkheid hebben gekozen. Een reden zou kunnen zijn dat vanuit financieel perspectief een verkoop leeg en ontruimd aan een ontwikkelaar (veel) gunstiger is, maar die optie heeft in beginsel verboden handel tot gevolg waarvan de Makelaars zich hadden moeten onthouden.

f. De verkoop van de Woning heeft ten opzichte van de aankoop tot een winst geleid van € 500.000,-. De Makelaars hebben niet gesteld en toegelicht of zij dat bedrag tezamen met de oorspronkelijke aankoopprijs van € 350.000,- opnieuw in onroerend goed hebben belegd en zo ja of zij die belegging nog steeds hebben aangehouden.

Het voorgaande leidt ertoe dat er geen uitzonderlijke omstandigheden bestaan die een eerdere verkoop dan 7 jaar rechtvaardigen. De Centrale Raad van Toezicht komt daardoor tot het oordeel dat het Makelaarskantoor c.s. met de aan- en verkoop van de Woning ook regel 6 van de Erecode hebben geschonden.

Straf

- 4.37 Uit het voorgaande volgt dat beide klachtonderdelen gegrond zijn. De handelwijze van het Makelaarskantoor c.s. bij de aankoop van de Woning is tuchtrechtelijk verwijtbaar geweest en het Makelaarskantoor c.s. heeft in strijd met regel 6 van de Erecode met de aan- en verkoop van de Woning een direct belang bij onroerend goed gehad.
- 4.38 Als meerdere partijen – zoals in dit geval – zich schuldig hebben gemaakt aan een tuchtrechtelijke verwijtbare gedraging moet voor iedere partij worden nagegaan of en welke in de artikel 31, 32 en 33 van het Reglement Tuchtrechtspraak genoemde straffen moet worden opgelegd. De Raad van Toezicht heeft dit ten onrechte nagelaten.
- 4.39 De tuchtrechtelijk verwijtbare gedragingen zijn door de Makelaars in privé verricht. Niet gebleken is dat andere medewerkers van het Makelaarskantoor daarbij betrokken zijn geweest. Het Makelaarskantoor heeft bij de verweten gedragingen geen eigen rol gehad. Het Makelaarskantoor

is lid van de NVM en twee tot haar kantoor behorende makelaars hebben zich aan tuchtrechtelijk verwijtbaar gedragingen schuldig gemaakt waarvoor die makelaars ook zelf tuchtrechtelijk verantwoordelijk worden gehouden. Onder deze omstandigheden legt de Centrale Raad van Toezicht aan het Makelaarskantoor de lichtste straf van berisping op.

- 4.40 De feitelijke gedragingen zijn door beide Makelaars gezamenlijk verricht. Niet gesteld of gebleken is dat de één een grotere rol in de gedragingen heeft gehad dan de ander. Bij de weging van de straf betreft de Centrale Raad van Toezicht dat beide Makelaars niet eerder tuchtrechtelijk zijn veroordeeld. Ook weegt ten aanzien van de tweede klacht over belang in onroerend goed mee dat niet is gebleken dat ten tijde van de aankoop sprake is geweest van een vooropgezet plan van handel. De verweten gedragingen zijn ernstig en schaden het aanzien van de NVM. De Makelaars hebben geen blijk gegeven in te zien dat hun handelwijze het aanzien van de NVM en de bij de NVM betrokken makelaars schaadt. Deze factoren brengen mee dat met een boete niet kan worden volstaan. Dit alles leidt ertoe dat beide Makelaars elk een (onvoorwaardelijke) geldboete krijgen opgelegd van € 10.000,- en een voorwaardelijke schorsing voor de duur van drie maanden. De voorwaardelijke schorsing geldt voor een periode van 2 jaar na heden en kan eerst ten uitvoer worden gelegd als artikel 34 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak in acht is genomen.

5. **Slotsum**

- 5.1 Het Makelaarskantoor c.s. en klager hebben incidenteel beroep ingesteld. In strijd met artikel 40 lid 1, 2^e zin van het Reglement Tuchtrechtspraak hebben zij dat incidenteel beroep niet bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM ingediend, maar als onderdeel van hun verweerschrift op het beroep van het Algemeen Bestuur bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht ingediend. In het Reglement Tuchtrechtspraak is de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht met de procedurele gang van zaken belast, zodat artikel 40 lid 1, 2^e zin een afwijkende regeling bevat die niet doelmatig is. De Centrale Raad van Toezicht verbindt aan schending van artikel 40 lid 1, 2^e zin van het Reglement Tuchtrechtspraak door zowel het Makelaarskantoor c.s. als klager geen consequenties.
- 5.2 Doordat het Algemeen Bestuur hoger beroep heeft ingesteld is terecht aangenomen dat klager voor zijn incidenteel beroep op grond van artikel 41 Reglement Tuchtrechtspraak geen beroepsgeld verschuldigd is.
- 5.3 De Centrale Raad van Toezicht legt artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak aldus uit dat bij een incidenteel appèl van een klager, de klager alleen beroepsgeld verschuldigd is in het geval een makelaar/makelaarskantoor in beroep is gekomen, de makelaar/het makelaarskantoor vervolgens dat beroep intrekt, de Centrale Raad van Toezicht geen aanleiding ziet op grond van artikel 44 van het Reglement Tuchtrechtspraak de behandeling van de zaak voort te zetten en klager een ingesteld incidenteel beroep handhaaft of te kennen geeft nog incidenteel beroep te willen instellen. De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht heeft in dat specifieke geval (de financiële administratie van) de Stichting Tuchtrechtspraak NVM over het incidenteel appèl of het voornemen van klager incidenteel appèl in te stellen te informeren, zodat met inachtneming van de door de secretaris daarvoor te stellen termijn (de financiële administratie van) de Stichting Tuchtrechtspraak NVM overgaat tot inning van het beroepsgeld. Als het beroepsgeld niet tijdig wordt ontvangen zal in de regel niet-ontvankelijkheid van het incidenteel appèl volgen. Bij tijdige betaling zal het incidenteel appèl (verder) worden behandeld en daarop worden beslist.

- 5.4 Klager is het niet eens met de door de Raad van Toezicht ongegrond verklaarde klacht over verboden handel. Klager is van dat oordeel niet op grond van artikel 39 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak in beroep gekomen. In reactie op het incidenteel beroep van het Makelaarskantoor heeft klager een incidenteel beroep tegen die ongegrond verklaarde klacht ingediend. Dat is niet mogelijk, zodat klager in zijn incidenteel beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard. Klager wordt daardoor niet geschaad doordat het Algemeen Bestuur tegen die ongegrond verklaarde klacht tijdig in beroep is gekomen en klager zich aansluit bij de argumenten van het Algemeen Bestuur.
- 5.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft tot taak het voorgelegde handelen en nalaten van NVM makelaarskantoor en NVM makelaars tuchtrechtelijk te beoordelen. Bij het uitvoeren van die taak heeft de Centrale Raad van Toezicht te waken voor de goede procesorde. Aan het Makelaarskantoor c.s. is voldoende gelegenheid gegeven op het verweerschrift met productie van het Algemeen Bestuur te reageren. Het bezwaar van het Makelaarskantoor c.s. daartegen faalt.
- 5.6 De regels 1 en 6 van de Erecode brengen mee dat als een NVM-Makelaar in privé als koper optreedt de verkoper er op mag vertrouwen dat de NVM-Makelaar als koper naar eer en geweten zal handelen en betrouwbaar en deskundig is. Dit brengt mee dat een NVM-Makelaar die koopt zich er van heeft te verzekeren dat de belangen van de verkoper op behoorlijke wijze zijn verzekerd, althans dat de verkoper zich ten volle de voor hem geldende voor- en nadelen van een transactie realiseert en als verkoopsom een reële marktwaarde krijgt. Op welke wijze een NVM-Makelaar als koper heeft te handelen is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Uitgangspunt is dat de NVM makelaar zodanig heeft te opereren dat aan de integriteit van zijn handelen in redelijkheid niet kan worden getwijfeld en dat hij in staat is om desgevraagd verantwoording af te leggen en transparantie betracht.
- 5.7 In dit geval hebben de Makelaars eind 2015 van een 79-jarige Verkoper zijn Woning gekocht voor € 350.000,-, welke Woning zij ruim 3 jaar later voor € 500.000,- meer, zijnde € 850.000,- hebben verkocht zonder dat zij in die tussentijd substantiële investeringen hebben gedaan. (Mede) doordat niet is komen vast te staan
- dat de Verkoper werd bijgestaan door een deskundig adviseur,
 - dat zij de Verkoper op de risico's van de transactie hebben gewezen,
 - dat zij (betere) alternatieven met de Verkoper hebben besproken,
 - of de Verkoper met andere marktpartijen heeft gesproken en wat de uitkomst daarvan is geweest,
 - dat de koopprijs marktconform was doordat een toen door een derde uitgebrachte onafhankelijke taxatie ontbreekt, hoewel met de nodige onzekerheden denkbaar is dat de koopprijs eind 2015 in de nabijheid heeft gelegen van de marktwaarde van de Woning,
- zijn er gerechtvaardigde bedenkingen over het handelen van de Makelaars niet weggenomen en heeft de Raad van Toezicht terecht aangenomen dat hun handelwijze tuchtrechtelijk laakbaar is.
- 5.8 Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van belegging in de zin van regel 6 van de Erecode moet niet alleen worden nagegaan welke intenties een NVM-lid of NVM-Makelaar bij de aankoop van onroerend goed heeft, maar moeten alle omstandigheden van het geval, waaronder ook de feiten en omstandigheden die zich na de aankoop van het onroerend goed hebben voorgedaan, worden betrokken. Bij dit alles moet 'belegging' restrictief worden uitgelegd. Een belangrijk geobjectiveerd gezichtspunt is de duur waarin het onroerend goed is aangehouden. Als

een onroerend goed binnen 7 jaar na aankoop is verkocht moet worden nagegaan of uitzonderlijke omstandigheden die verkoop rechtvaardigen om 'belegging' in de zin van regel 6 van de Erecode te kunnen aannemen. In dit geval zijn die uitzonderlijke omstandigheden niet gebleken, zodat het Makelaarskantoor c.s. met de aan- en verkoop van de Woning regel 6 van de Erecode hebben geschonden.

- 5.9 Als meerdere partijen zich aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen hebben schuldig gemaakt moet voor iedere partij worden nagegaan welke straf passend is. In dit geval is dat voor het Makelaarskantoor een berisping en voor de Makelaars ieder afzonderlijk een onvoorwaardelijke geldboete van € 10.000,- en een voorwaardelijke schorsing als NVM Makelaar van drie maanden.
- 5.10 Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de Centrale Raad van Toezicht de uitspraak van de Raad van Toezicht vernietigen en opnieuw uitspraak doen.

6. Beslissing in hoger beroep

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

- 6.1 vernietigt de uitspraak van de Raad van Toezicht van 22 november 2019,
- 6.2 verklaart klager in zijn incidenteel beroep niet-ontvankelijk,
- 6.3 verklaart de klacht in beide onderdelen gegrond,
- 6.4 legt aan het Makelaarskantoor de straf van berisping op,
- 6.5 legt aan makelaar ALBERTS een onvoorwaardelijke geldboete op van € 10.000,-, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak,
- 6.6 legt aan makelaar ALBERTS een voorwaardelijke schorsing als NVM-Makelaar op voor de duur van drie maanden met een tijdsduur van 2 jaar na heden, wat betekent dat als makelaar ALBERTS binnen die termijn van 2 jaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld de schorsing door de tuchtrechter in een onvoorwaardelijke schorsing kan worden omgezet;
- 6.7 legt aan makelaar WESSEL een onvoorwaardelijke geldboete op van € 10.000,-, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak,
- 6.8 legt aan makelaar WESSEL een voorwaardelijke schorsing als NVM-Makelaar op voor de duur van drie maanden met een tijdsduur van 2 jaar na heden, wat betekent dat als makelaar WESSEL binnen die termijn van 2 jaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld de schorsing door de tuchtrechter in een onvoorwaardelijke schorsing kan worden omgezet;
- 6.9 bepaalt dat het Makelaarskantoor c.s. hoofdelijk, zijnde dat de een betaalt de ander van betaling zal zijn bevrijd, ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van Toezicht een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw en bij de Centrale Raad van Toezicht een bedrag van € 2.987,- te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw aan

de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak,

6.10 verstaat dat aan klager, voor zover dat nog niet is gedaan, het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal worden gerestitueerd binnen zes weken na deze uitspraak.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. A.L.G.R. van Grinsven, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 15 april 2021.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris