

21068 RvT Zuid

Zaaknummer: RvTZ 20210089

**DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VER-  
ENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN  
NVM U.A.**

---

**Klacht tegen makelaar en niet tegen zijn (voormalige) kantoor. Klacht tegen niet-NVM-makelaar. Schadeclaim. Onjuist geplaatste perceelsafschieding. Civiele en tuchtrechtelijke procedure.**

*Klagers kopen via een aankoopmakelaar een vrijstaande woning met rondom tuin die bij be-  
klaagde in verkoop is. De perceelsoppervlakte bedraagt volgens de verkoopbrochure 1760 m<sup>2</sup>.  
Omdat niet overal een duidelijke perceelsafschieding te zien is, vragen klagers beklagde tijdens  
de bezichtiging waar het terrein precies ophoudt. De makelaar geeft daarop een aanduiding.  
Na de eigendomsoverdracht ontdekken klagers dat een deel van de erfafscheid niet op de juiste  
plek staat. Zij spannen met succes een civiele procedure tegen de verkopers aan. Zij concluderen  
uit dit vonnis dat de verkoopmakelaar een verkeerde voorstelling van zaken heeft gegeven en  
dienen een claim in. Tevens klagen zij hun aankoopmakelaar aan.*

*De raad acht de klacht tegen deze laatste niet-ontvankelijk - deze is geen NVM-makelaar. De  
raad kan geen oordeel vellen over schadeclaims.*

*Het verweer van de makelaar dat ten onrechte hij is aangeklaagd en niet zijn voormalige kan-  
toor, is onjuist. Beklaagde is al sinds jaar en dag NVM-makelaar en bovendien was hij namens  
de verkopers de onderhandelaar en was zijn voormalig kantoor slechts op de achtergrond on-  
dersteunend paraat.*

*Vaststaat dat de makelaar een juiste perceelsoppervlakte heeft genoemd. Dat de verkopende ex-  
echtgenoot op de verkoopopdracht heeft aangetekend dat alleen perceel 1737 en niet het aanpa-  
lende 1362 mocht worden verkocht, betekent niet dat beklagde fout zat. De ex-echtgenoot heeft  
niet gezegd dat de erfafscheid niet op de juiste plaats stond. Er was voor de makelaar geen en-  
kele aanleiding om twijfel op dat punt te hebben. Ook de aankoopmakelaar merkte niets bijzon-  
ders op. In de aanbieding, in de koopacte en in de transportacte zijn het juiste kadastraal perceel  
(B 1737) en de juiste oppervlakte (1760 m<sup>2</sup>) genoemd.*

De Raad van Toezicht Zuid geeft de volgende uitspraak in de klachtzaak van:

De heer **F.M.J. P.**  
en mevrouw **M.C.J. P. – van V.**  
te H  
klagers,

Tegen:

de heer **M. G.**, NVM-makelaar  
voorheen verbonden aan OG Makelaars

en thans handelend onder de naam G Makelaardij  
te B  
beklaagde

## **1. Verloop van de procedure**

- 1.1. Bij melding d.d. 10-09-2020 op de NVM-site, daaropvolgende e-mails van 6 en 31 oktober 2021 aan de Klachtencoördinator NVM en tenslotte klachtformulier d.d. 11 november 2021 hebben de heer en mevrouw P (hierna: klagers) een klacht ingediend tegen de NVM-makelaar M. G. (hierna: “de makelaar”).
- 1.2. De Klachtencoördinator NVM heeft het klachtdossier doorgezonden aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die het klachtdossier bij e-mail van 21 december 2021 ter afhandeling heeft overgedragen aan de Raad van Toezicht Zuid.
- 1.3. De makelaar heeft op 5 januari 2022 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. Vanwege de Covid-maatregelen is in eerste instantie gekozen voor schriftelijke afhandeling van de klacht. In dat kader hebben klagers op 20 januari 2022 een conclusie van repliek ingediend. De makelaar diende op 27 januari 2022 per e-mail een conclusie van dupliek in, waarvan op 31 januari 2022 tegelijk met een drietal foto's en een print van de verkoopbrochure ook een door de makelaar ondertekend exemplaar per post door de Raad werd ontvangen.
- 1.5. Op maandag 14 februari 2022 hebben het makelaarslid en de secretaris van de Raad het perceel c.q. de feitelijke situatie aan de L-straat 3 te H opgenomen.
- 1.6. Op dinsdag 8 maart 2022 heeft de Raad de klacht alsnog mondeling behandeld. Daarbij zijn beide partijen in persoon verschenen en heeft ieder van partijen gereageerd op vragen van de Raad en de klacht, respectievelijk het verweer daartegen nader mondeling toegelicht.
- 1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op basis van de navolgende stukken:
  1. Klachtformulier d.d. 11 november 2022 met bijbehorende klachtmail d.d. 31 oktober 2021 aan de Klachtencoördinator NVM en bijlagen 1 t/m 3;
  2. Verweerschrift d.d. 5 januari 2022 met producties 1 t/m 3;
  3. Uittreksel KvK betreffende G Makelaardij;
  4. Conclusie van repliek d.d. 20-01-2022 van klagers;
  5. Conclusie van dupliek d.d. 27 januari 2022 van beklagde;
  6. Op 31 januari 2022 door de makelaar overgelegde (3) foto's en verkoopbrochure;
  7. Op 14 februari 2022 door de secretaris van de Raad genomen (9) foto's van de feitelijke situatie aan de L-straat 3 te H;
  8. op 22 februari 2022 van de makelaar ter inzage verkregen verkoopopdracht
  9. Aantekeningen mondelinge behandeling d.d. 8 maart 2022.

## 2. De feiten

- 2.1. De makelaar trad op als verkopend makelaar van de vrijstaande woning met aanhorigheden gelegen aan de L-sstraat 3 te H, die eigendom was van de voormalige echtelieden C.M.H. van den A en C.H. O..
- 2.2. Klagers hebben die woning met aanhorigheden op 13 januari 2020 gekocht en op 27 maart 2020 geleverd c.q. in eigendom overgedragen gekregen.
- 2.3. Bij die koop is de heer C. S., verbonden aan K Makelaardij te S, als aankopend makelaar voor klagers opgetreden.
- 2.4. Enige tijd na de levering/eigendomsoverdracht van het hiervoor genoemde perceel grond met woning c.a. is tussen klagers en de heer C.M.H. van den A een geschil ontstaan over de grenzen van het door hen ge- c.q. aan hen verkochte perceel.
- 2.5. Dat geschil leidde tot een procedure tussen klagers enerzijds en de heer C.M.H. van den A en de erven van de - na verkoop/levering overleden - mevrouw C.H. O. anderzijds, welke procedure door de Rechtbank [...] bij vonnis van 1 september 2021 ten faveure van klagers is beslecht.

## 3. De klacht

- 3.1. Na een initiële klachtmelding d.d. 10-09-2020 op de NVM-site en een klacht-mail d.d. 31-10-2021 aan de Klachtencoördinator NVM, hebben klagers in het klachtformulier concreet de navolgende, (letterlijk) geciteerde klacht geformuleerd:

*“.....Uit de rechtszaak blijkt dat de heer Van den A én zijn ex-vrouw mevrouw O wisten dat het hek NIET op de juiste erfgrens stond. Hij heeft dat zijn vrouw ook medegedeeld met het verzoek om het hek te verplaatsen. De verkopend makelaar G had dit ook moeten weten, want op de verkoopopdracht aan G staat vermeld dat het bewuste perceel 1362 er NIET bij hoort. Verkopende partij heeft een meldingsplicht, het was niet duidelijk bij het sluiten van de koop dat het hek niet op de juiste plaats stond! In de verkoopbrochure van G staat alleen de oppervlakte vermeld 1760m<sup>2</sup>. Nergens in de brochure staat dat het alleen om perceel 1737 gaat. In de tuin was de erfgrens nergens zichtbaar gemarkeerd wat perceel 1737 en 1362 was. Én op de vragenlijst (punt 1c), onderdeel van de koopovereenkomst, is verklaard dat het hek WEL op de kadastrale erfgrens staat. De rechter heeft ons daarom in het gelijk gesteld.*

*Saillant detail is dat wij tijdens één van de bezichtigingen aan G hebben gevraagd tot waar de tuin loopt. Aanleiding was dat een deel aan de zuidzijde van de tuin NIET voorzien was van een terreinafscheiding (zie bijlage 2: brief advocaat). Voor mij de reden om daar dus naar te vragen. Het antwoord van de heer G was “nou tot hier ergens“ en hij wees een betonnen paal aan. Dit gebeurde in het bijzijn van mijn vrouw en aankoopmakelaar S. G heeft later bovendien ontkend! Mijn conclusie nu is dat de heer G NIET goed was voorbereid cq het dossier niet goed kende (want, nogmaals, op de opdrachtbevestiging van de verkopende partij aan G stond duidelijk vermeld dat 1362 niet verkocht mocht worden). Dit is in strijd met de erecode van de NVM (o.a. punt 1 en 5)*

*Nu wij inmiddels in het gelijk zijn gesteld door de rechter willen wij een klacht en*

*een claim indienen tegen G. Hij is in onze ogen nalatig geweest en hebben ons uiteindelijk in een hele vervelende situatie gebracht en daardoor waren wij genoodzaakt om hoge kosten te maken om de zaak recht te zetten en ons gelijk te halen. G heeft later bovendien ontkend wat hij heeft aangewezen en zich onttrokken aan de zaak met de mededeling dat de rechter hier dan maar over moet beslissen. Wij vinden dat G, op meerdere vlakken, ons een onjuist beeld heeft gegeven wat er nu exact werd aangeboden voor verkoop.”*

- 3.2. Bij repliek en mondelinge behandeling van de klacht hebben klagers hun klacht feitelijk gehandhaafd.

#### **4. Het verweer**

- 4.1. De makelaar heeft zich na uitgebreide weergave van de volgens hem relevante feiten en omstandigheden, bij verweerschrift primair op het standpunt gesteld dat de klacht niet-ontvankelijk is:
- a. omdat de klacht “..een financiële claim van € 25.000,= ” betreft;
  - b. omdat “het uitvoerende NVM-lid niet is gedaagd, maar de makelaar”;
  - c. omdat de klacht tegen de heer S “....redelijk over (komt) ”, maar zich niet tegen hem kan richten omdat hij geen NVM-makelaar/NVM-lid is.
- 4.2. Voorts heeft de makelaar bij verweerschrift subsidiair en concluderend gesteld:
- “....dat de klachten als ongegrond dienen te worden verklaard. Beklaagde kan geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt.”*
- 4.3. Bij dupliek en mondelinge behandeling van de klacht heeft de makelaar zijn verweer feitelijk gehandhaafd.

#### **5. De beoordeling**

- 5.1. De klacht is voor het eerst op 10 september 2020 via de NVM-site ingediend; dus is het op 26 juni 2019 vastgesteld en op 1 oktober 2019 in werking getreden Reglement Tuchtregelspraak NVM op de klacht van toepassing.
- 5.2. Blijkens het klachtformulier in combinatie met de e-mail van 31 oktober 2021 van klagers betreft de klacht ook een claim ad € 25.000,= van klagers en is de klacht óók gericht tegen de aankoop-makelaar van klagers, de heer C. S., verbonden aan K Makelaardij te S. De makelaar heeft daartegen als verweer gevoerd, kort samengevat, dat de klacht(procedure niet bedoeld is voor schadeclaims en dat omdat de heer C. S., geen NVM-makelaar is c.q. zijn kantoor geen NVM-lid is, tegen hem c.q. zijn kantoor geen klacht kan worden ingediend. Dit verweer is juist; de klacht is in zoverre dan ook niet-ontvankelijk.
- 5.3. Het verweer van de makelaar dat de klacht niet-ontvankelijk zou zijn, omdat die is gericht tegen de makelaar en niet tegen het kantoor waar de makelaar tot begin oktober 2021 aan was verbonden (O G Makelaars, thans genaamd: V Makelaardij) is echter niet juist.
- 5.4. De makelaar staat immers, zo is de Raad ambtshalve bekend, sinds 1998 ingeschreven als NVM-makelaar; dus kan er tegen hem zelfstandig een klacht worden ingediend. Afgezien

daarvan gaat de klacht blijkens de stukken en toelichting daarop louter over het handelen van de makelaar, die bij de mondelinge behandeling expliciet ook heeft bevestigd dat alleen hij als verkopend makelaar van/voor de twee voormalige eigenaren van de vrijstaande woning met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als L-sstraat 3 te H, is opgetreden en dat zijn (voormalig) kantoor hem enkel administratief heeft ondersteund. De Raad heeft daarom geen aanleiding gezien om ook het voormalig kantoor van de makelaar als beklagde aan te merken.

- 5.5. Derhalve en gelet op artikel 14 van het toepasselijk Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de klacht tegen de makelaar ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.
- 5.6. Aldus toekomend aan de inhoudelijke beoordeling van de klacht constateert de Raad allereerst dat klagers ter onderbouwing van hun klacht verwijzen naar het bij hun klacht in kopie overgelegd vonnis van de rechtbank [...].
- 5.7. Hoewel de Raad die verwijzing op zichzelf niet onbegrijpelijk vindt, stelt de Raad voor alle duidelijkheid wel voorop dat genoemd vonnis betrekking heeft op de tussen klagers en hun verkopers gesloten (ver)koopovereenkomst over het perceel grond met woning c.a. aan de L-sstraat 3 te H en (dus) een zuiver *civielrechtelijk* oordeel daarover behelst. Reeds daarom - en daargelaten nog dat de makelaar nóch als partij, nóch anderszins bij de procedure betrokken was, zodat het vonnis jegens de makelaar ook geen gezag van gewijsde heeft - is het door klagers overgelegde vonnis níet maatgevend of bepalend voor de beoordeling van en de beslissing op de klacht; bepalend daarvoor is immers énkél de vraag of de makelaar in het kader van de hem verleende (verkoop)opdracht *tuchtrechtelijk* verwijtbaar heeft gehandeld.
- 5.8. Ter beantwoording van die vraag stelt de Raad op basis van de overgelegde stukken allereerst vast:
  - a. dat mevrouw C.H. O., voormalig mede-eigenaresse van het registergoed dat in de Verkoopopdracht werd aangeduid als “*L-sstraat 3 te H, kadastraal bekend Gemeente H, sectie B, nr 1737 en 1362, groot 2 a, 25 ca*” en omschreven als “*vrijstaand woonhuis met kelder, ondergrond, tuin en overige aanhorigheden.*”, schriftelijk aan de makelaar opdracht verleende tot het verlenen van diensten bij de verkoop van dat registergoed;
  - b. dat de andere voormalig mede-eigenaar en tevens ex- echtgenoot van O, de heer C.M.H. van den A, die opdracht “voor akkoord” heeft getekend met doorhaling van het in de Verkoopopdracht genoemd kadastraal nummer “1362” en de totaaloppervlakte “2 a, 25 ca” en de door hem handgeschreven kanttekening: “*akkoord voor sectie B 1737 niet voor 1362 behoort aan de Holding BV*”.
- 5.9. Voorts stelt de Raad op grond van de overgelegde stukken vast:
  - a. dat de makelaar in het uitwisselingssysteem van makelaars alléén het (geheel) kadastraal perceel B 1737 ter grootte van 1760 m2 als “in verkoop genomen” heeft aangemeld;
  - b. dat in de omschrijving op een van de eerste pagina’s van de verkoopbrochure expliciet een perceeloppervlak van 1760 m2 wordt genoemd;
  - c. dat in de verkoopbrochure een kadastrale kaart is opgenomen, die - hoewel op de

kaart ook omliggende percelen staan - blijkens het daarop specifiek door het kadaster vermeld nummer B 1737 duidelijk op dat perceel betrekking heeft;

**d.** dat de makelaar in de (ver)koopovereenkomst het ver-/gekohte registergoed heel specifiek heeft omschreven als:

*“....de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden.*

*-plaatselijk bekend (incl. postcode): L-straat 3 te H*

*-kadastraal bekend: gemeente Halsteren, sectie B no.1737*

*-groot 00 hectare,17 are, 60 centiare”*

**e.** dat blijkens de op 27 maart 2020 notarieel verleden leveringsakte werd ver-/gekoht:

*“het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden te H, L-straat 3, kadastraal bekend: gemeente H sectie B no.1737, ter grootte van duizend zevenhonderd-zestig vierkante meter (1.760 m2).”*

- 5.10. Op grond van die vaststellingen - zowel op zich als in hun onderling verband bezien - komt de Raad om te beginnen tot de conclusie dat de makelaar de hem opgedragen verkoop, zoals hij heeft betoogd, inderdaad heeft toegespitst op het perceel B 1737. In zoverre is er naar het oordeel van de Raad dan ook geen sprake geweest van onjuist, tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de makelaar en treft de klacht geen doel.
- 5.11. Aan die conclusie doet het feit dat de makelaar wist dat perceel B 1362 niet verkocht kon/moest worden niet(s) af; het feit dat de makelaar dat wist, impliceerde op zichzelf immers niet, zoals klagers ten onrechte (veronder)stellen, dat de makelaar dús ook wist of moest weten dat de aanwezige erfscheiding buiten de kadastrale grens van B 1737 stond en impliceerde evenmin dat de makelaar dat, zoals klagers kennelijk van mening zijn, (vooraf) zou moeten controleren.
- 5.12. Een verkopend makelaar mag/kan immers uitgaan van door de opdrachtgever voor wie de makelaar optreedt, verstrekte informatie, tenzij de makelaar gegronde reden heeft om te twifelen aan die informatie.
- 5.13. De handgeschreven aantekening van de heer Van den A op de verkoopopdracht *“1362 behoort aan de Holding BV”*, levert die twijfel op zichzelf, zoals reeds in 5.11 gezegd, niet. Bovendien zegt Van den A in zijn aantekening of op andere wijze op de verkoopopdracht ook niets over onjuiste ligging van de perceelsgrenzen en tenslotte is niet gesteld, laat staan bewezen en ook niet gebleken, dat Van den A de makelaar daarover anderszins informeerde. Daarbij komt dat op grond van de op 14 februari 2022 opgenomen feitelijke situatie aan de L-straat 3 te H kan worden vastgesteld:
- a.** dat de rondom de vrijstaande woning aan de L-straat 3 te H gelegen tuin aan de noord-, oost- en westzijde geheel en aan de zuidzijde gedeeltelijk is voorzien van een erfscheiding, die min of meer dezelfde “lijn” volgt als de kadastrale grenzen van perceel B 1737;
  - b.** dat aan de zuidzijde van perceel B 1737 ongeveer vanaf een “bosje” een fysieke erfscheiding ontbreekt, maar visueel beschouwd de tot aan het “bosje” bestaande fysieke erfscheiding min of meer “doorloopt” in de richting van een betonnen paal, waar de aan de westzijde bestaande fysieke erfscheiding aan is bevestigd;
  - c.** dat blijkens de overgelegde stukken - waaronder diverse foto’s- en de stellingen c.q. toelichting van partijen - de op 14 februari 2022 opgenomen feitelijke situatie

gelijk was aan die bij verkoop, met dien verstande dat op 14 februari 2022 het “bosje” bleek te zijn uitgedund c.q. gesnoeid en op 14 februari 2022 bovendien door het kadaster geplaatste markeringen zichtbaar waren, die er - niet onbelangrijk voor de waarneming destijds!- ten tijde van de verkoop *niet* stonden.

- 5.14. Op grond van die vaststellingen - zowel op zich als in hun onderling verband bezien - concludeert de Raad dan ook dat de bij bezichtiging en verkoop bestaande feitelijke situatie geen directe aanleiding gaf/hoefde te geven om aanstonds te moeten betwijfelen of de aanwezige erfscheiding wel “goed” stond. Daaruit volgt dat naar het oordeel van de Raad bepaald niet onlogisch en/of onbegrijpelijk is dat de erfgrens toen aan de hand van die erfscheiding ook globaal is aangeduid.
- Bevestiging van deze conclusie ziet de Raad in het feit dat de aankopend makelaar van klagers blijkens de overgelegde stukken en toelichting daarop op geen enkel moment - kennelijk zelfs niet naar aanleiding van de voorgelegde (concept-)koopovereenkomst en notariële leveringsakte - aanleiding heeft gezien om voorafgaand aan de koop een kadastrale inmeting te verlangen, althans zijn opdrachtgevers, klagers dus, te adviseren dat te verlangen c.q. slechts akkoord te gaan met aankoop op/onder - in de koopovereenkomst op te nemen - voorwaarde van kadastrale inmeting/afpaling van de exacte grenzen van het verkochte perceel B 1737.
- 5.15. Het feit dat enige tijd na de verkoop en notariële levering in de in 2.5. jo 5.6. genoemde procedure is komen vast te staan dat verkopers O en Van den A in casu (moeten) hebben geweten dat de bestaande erfscheiding niet (geheel) op het perceel B 1737 maar daarbuiten stond, dat Van den A dat zelfs aan O zou hebben aangegeven en, belangrijker nog, dat het door O op vraag 1c van de gebruikelijke “Vragenlijst” gegeven antwoord dus onjuist was, doet aan al het vorenstaande uiteraard niets af. Opdrachtgevers/verkopers moeten hun (potentiële) kopers en uiteraard ook hun makelaar immers de juiste informatie verstrekken; doen zij dat niet, dan komt dat rechtens - zoals ook blijkt uit het door klagers overgelegd vonnis - dus voor *hún* verantwoordelijkheid, rekening en risico. De makelaar valt het feit dat hij achteraf gezien door zijn opdrachtgever kennelijk niet, of niet geheel juist is geïnformeerd dan ook niet tuchtrechtelijk te verwijten.
- 5.16. Dit *kán* anders liggen indien een makelaar wist/weet dat hij onjuist is geïnformeerd, maar dat opzettelijk verzwijgt en/of daar opzettelijk niet naar handelt. Dat daarvan in het onderhavige geval sprake is geweest, is door klagers echter niet gesteld, laat staan dat zij dat hebben bewezen, terwijl dat ook anderszins niet is gebleken. Ook in zoverre is er naar het oordeel van de Raad dus geen sprake geweest van onjuist, tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de makelaar en treft de klacht dus ook geen doel.
- 5.17. Tenslotte stelt de Raad ten aanzien van het in de klacht gesteld en bij de mondelinge behandeling door klagers herhaald verwijt dat de makelaar achteraf ontkend heeft dat hij bij globale aanduiding van de zuidelijke perceelsgrens van het verkocht perceel een “betonnen paal” aanwees voorop, dat die ontkenning op zich niets verandert aan hetgeen in de overwegingen 5.13 t/m 5.16 is gesteld.
- 5.18. Afgezien daarvan kan de ontkenning aan het begin van het in overweging 2.9. van het door klagers overgelegd vonnis opgenomen citaat uit een e-mail d.d. 26 augustus 2020 van de makelaar aan de aankoopmakelaar van klagers, niet los worden gezien van de slotzin van

dat citaat, waarin de makelaar een kritische noot plaatst bij het handelen van de aankoopmakelaar. Uiteraard doet dat – bekritiseerde - handelen van de aankoopmakelaar niet af aan de eigen verantwoordelijkheid van de makelaar, maar het speelt wel een rol bij de vraag of en zo ja, in welke mate het handelen van de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar is. Als een aankoopmakelaar de belangen van zijn opdrachtgever niet of onvoldoende beschermt, kunnen/horen de gevolgen daarvan immers moeilijk via een klacht op de (verkopend) makelaar (te) worden afgewenteld.

De Raad neemt tenslotte nog in aanmerking dat de makelaar niet, althans onvoldoende weersproken heeft gesteld dat getracht is met betrokken partijen tot een oplossing te komen, maar de heer Van den A daar niet aan wilde meewerken. Dat Van den A dat niet wilde, kan echter ook moeilijk aan de makelaar verweten worden. De Raad komt dan ook tot de slotsom dat de ontkenning en evenzo de door hem bij de mondelinge behandeling gegeven nuancering “dat hij de betonnen paal niet op de straat aanwees” niet was zoals het hoort, maar in het hiervoor geschetst kader beoordeeld niet zodanig ernstig dat dat tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

- 5.19. Op grond van vorenstaande overwegingen komt de Raad, mede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, de statuten van de NVM en de Erecode NVM tot de hierna geformuleerde beslissing op de klacht.

## **6. Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht voor zover gericht op het verkrijgen van een oordeel over c.q. veroordeling tot betaling van enige schadevergoeding **niet-ontvankelijk**;
- 6.2. Verklaart de klacht voor zover gericht tegen makelaar C. S., verbonden aan K Makelaardij te S, **niet-ontvankelijk**.
- 6.3. Verklaart de klacht voor het overige **ontvankelijk** maar in al zijn onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter van de Raad, drs. M.J. Faasse, makelaarslid van de Raad, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris van de Raad, en aldaar ook getekend op 24 mei 2022.

mr. F.F. Stiekema  
vice-voorzitter

mr. P.L.J.M. van Dun  
secretaris

Een door de secretaris gewaarmerkt eensluidend afschrift van deze uitspraak is bij aangetekende brief aan partijen verzonden op: **25 mei 2022**

Mededeling van de secretaris:

op grond van artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kunnen zowel klager als beklaagde tegen deze uitspraak Hoger beroep instellen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep moet worden ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving van hoger beroep, die door het Bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM **binnen acht weken** na verzending van deze uitspraak moet zijn ontvangen. De kennisgeving kan zowel per post (Postbus 19290, 3501 DG Utrecht) als per email ([financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:financieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)) bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM worden ingediend.