

20-40 CRvT

CR 19/268

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

Echtscheidingssituatie. Wie is opdrachtgever van de makelaar? Koopovereenkomst gesloten zonder voorkennis ex-echtgenote. Beweerdelijk onvoldoende belangenbehartiging. Te lage koopsom?

Klaagster is met haar echtgenoot in een echtscheiding verwickeld in welk kader diverse gerechtelijke procedures worden gevoerd. De opdracht tot verkoop was aanvankelijk aan beklaagde verstrekt. De rechter bepaalt dat de woning moet worden verkocht. De vraagprijs wordt gesteld op € 695.000 waarbij naast beklaagde nog een andere makelaar wordt ingeschakeld. Als de woning na 4 jaar nog niet is verkocht verzoekt klaagsters beide makelaars het huis uit de verkoop te halen. Beklaagde voldoet niet aan dit verzoek, de andere makelaar wel.

Medio 2018 verkoopt de ex-echtgenoot de woning voor € 480.000 aan de buurman. Beklaagde deelt dit aan klaagster mede. Zij is mede-eigenaresse en dient de akte mede te ondertekenen hetgeen zij weigert. In een kort gedingprocedure die de man aanspant, wordt klaagster veroordeeld mee te werken waarin zij berust.

De Centrale Raad stelt vast dat klaagster geen opdrachtgeefster van de makelaar is geweest; dat was uitsluitend haar ex-echtgenoot en de makelaar had dan ook diens belang te behartigen. De makelaar handelde juist door klaagster over de verkoop te informeren en bereid te zijn een toelichting te geven. De uiteindelijk bereikte koopprijs is weliswaar veel lager dan de vraagprijs maar voor dat bedrag is al die jaren geen koper gevonden en klaagster heeft niet aangetoond dat er een gegadigde was die meer wilde betalen dan € 480.000. Dat er in het kader van een aanvraag tot planschadevergoeding een bedrijf is geweest dat een hogere waarde noemde zegt niets. De door deze genoemde prikdatum ligt jaren terug.

mevrouw **D.J.M. W.**, wonende te O,
appellante in principaal appel/verweerster in incidenteel appel/klaagster in eerste aanleg,

tegen

de heer **M. H.**, kantoorhoudende te E,
geïntimeerde in principaal appel/appellant in incidenteel appel/beklaagde in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 3 juli 2018, nader aangevuld bij brief van 6 september 2018, heeft appellante in principaal appel/verweester in incidenteel appel/klaagster in eerste aanleg (hierna: klaagster) een klacht ingediend bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. De klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 19 februari 2019, op diezelfde dag aan partijen verzonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen geïntimeerde in principaal appel/appellant in incidenteel appel/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de makelaar) ingediende klacht gegrond verklaard. Aan de makelaar is een berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft tevens bepaald dat de makelaar met een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met btw, dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.
- 1.2 Klaagster is bij brief van 22 februari 2019 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In deze brief heeft zij tevens de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 De makelaar heeft bij brief van 15 april 2019 verweer gevoerd. Tevens heeft hij bij deze brief incidenteel beroep ingesteld.
- 1.4 Klaagster heeft bij brief van 16 mei 2019 verweer gevoerd in het incidentele beroep.
- 1.5 Ter zitting van 24 september 2019 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klaagster in persoon;
 - de makelaar in persoon.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.
- 1.6 De Centrale Raad van Toezicht heeft bij brieven van 25 september 2019 aan zowel klaagster als de makelaar nadere inlichtingen gevraagd. Klaagster heeft nadere informatie verstrekt bij e-mails van 25, 26 en 27 september 2019. De makelaar heeft bij e-mail van 27 september 2019 en bij brief van 18 oktober 2019 een nadere reactie gestuurd, met daarbij een aantal bijlagen. Klaagster heeft bij e-mail met bijlagen van 20 oktober 2019 op de nadere reactie van de makelaar gereageerd.

2. De feiten

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

- 2.1 Klaagster en haar ex-echtgenoot, de heer S. O. (hierna: O) zijn op 28 augustus 1998 gehuwd. Zij hebben voorafgaand aan hun huwelijk bij akte die op 14 augustus 1998 is verleden ten overstaan van notaris mr. J.K. Kamphuis huwelijksvoorwaarden gemaakt.
- 2.2 Op 14 maart 2006 hebben zij gezamenlijk een woning aan de E-weg 8 in L (hierna: de woning) voor een bedrag ad € 625.000,- gekocht en in eigendom verkregen.
- 2.3 Bij beschikking van 14 januari 2009 heeft de rechtbank (...) de echtscheiding tussen klaagster en O uitgesproken. De echtscheidingsbeschikking is op 18 februari 2009 ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand. Klaagster is in de woning blijven wonen. Over de afwikkeling van de echtscheiding, waaronder de woning, zijn tussen klaagster en O diverse procedures gevoerd.

- 2.4 Bij brief van 8 mei 2009 heeft de toenmalige advocaat van klaagster aan de rechtbank (...) bericht (zo blijkt uit het vonnis in kort geding van 16 juli 2018, rolnummer C/08/219100/KG ZA 18-172): *“Inmiddels hebben partijen besloten [de woning] te verkopen. Mede gelet op de bijkomende lasten die aan [de woning] verbonden zijn is het voor [klaagster] in ieder geval niet mogelijk om [de woning] te behouden. Dat betekent dat taxatie niet meer nodig is en de makelaar die reeds geruime tijd met de verkoop van [de woning] was belast, te weten [het kantoor van de makelaar], de verkoop ter [hand] kan nemen.”*
Uit dit vonnis in kort geding blijkt tevens dat de rechtbank (...) bij eindbeschikking van 25 november 2009 heeft bepaald dat de woning door partijen zal worden verkocht, dat het gerechtshof (...) deze beslissing op 19 oktober 2010 heeft bekrachtigd en dat het tegen de beschikking van het gerechtshof gerichte cassatieberoep door de Hoge Raad op 13 juli 2012 is verworpen.
- 2.5 Op 10 juni 2010 heeft voor de rechtbank (...) een kort geding (rolnummer 111787/KG ZA 10-132) tussen partijen plaatsgevonden. Op de zitting is een regeling getroffen die in het proces-verbaal van de zitting is neergelegd. Deze regeling luidt, voor zover relevant: *“Partijen komen overeen als volgt.
[De woning] (...) zal mede door K Makelaars in verkoop worden genomen, waarbij K Makelaars in de gelegenheid wordt alle daartoe benodigde werkzaamheden (waaronder, maar niet uitsluitend daartoe beperkt, het nemen van foto's) te verrichten. De kosten voor het inschakelen van voornoemde makelaar komen voor rekening van O.
Partijen komen voorts overeen dat de woning voor een prijs van € 695.000,00 in de markt kan worden gezet.
O zal voorts een kopie van het contract dat hij eerder sloot met [het kantoor van de makelaar] aan [klaagster] verstrekken.”*
- 2.6 Dezelfde dag heeft O bij een e-mail van 10 juni 2010 de makelaar over de regeling als volgt geïnformeerd:
*“1. De nieuwe verkoopprijs van [de woning] wordt € 695.000,-.
2. De tweede makelaar wordt ingeschakeld voor collegiale verkoop, K (...)
4. Courtage is 2% (1,85% voor [de makelaar] en 0,15% voor K). Graag een bevestiging hiervan aangezien [klaagster] hier ook om vraagt! Volgens mij heb ik ook nog nooit een contract of iets dergelijks gezien. (...)
Het is mijn doel om uiterlijk volgende week [de woning] onder vernieuwde aandacht te brengen. We moeten nu zorgen dat [de woning] opnieuw verkocht wordt!!!! Het heeft lang genoeg geduurd. Graag jou bevestiging.”*
Na ontvangst van deze e-mail van O heeft de makelaar bij e-mail van 16 juni 2010 aan een medewerkster van zijn kantoor gevraagd:
“Wil jij hier een opdrachtbevestiging van maken”
- 2.7 Bij e-mail van 22 december 2014 heeft klaagster de makelaar verzocht om de woning uit de verkoop te halen. De makelaar heeft daarop per e-mail gereageerd en klaagster bericht dat hij contact heeft gezocht met O, maar dat nog geen reactie is ontvangen. Uiteindelijk heeft de makelaar geen gehoor gegeven aan het verzoek van klaagster. Klaagster heeft hetzelfde verzoek gericht aan de rechtsopvolger van K Makelaars, te weten H Rentmeesters. Dat kantoor heeft aan het verzoek van klaagster gevolg gegeven.
- 2.8 Bij schriftelijke koopovereenkomst van 5 juni 2018 heeft O aan de burens (hierna: E) de woning

verkocht voor de koopsom van € 480.000,-. O en E hebben de koopovereenkomst ondertekend. In de koopovereenkomst wordt ook klaagster als mede verkoper genoemd en ook zij heeft de koopovereenkomst te ondertekenen. Ingevolge artikel 4 van de koopovereenkomst is de overdrachtsdatum 1 oktober 2018.

- 2.9 Op 6 juni 2018 heeft de makelaar aan klaagster per sms bericht:
“(...) Het heeft uiteindelijk nog lang geduurd, maar gisteravond hebben kopers hun handtekening gezet. [O] is ook akkoord met de inhoud van de akte en heeft daartoe een handtekening geplaatst. Graag kom ik maandagmorgen bij jou langs en zal je voordien de akte mailen. Welk mailadres mag ik gebruiken en welk tijdstip schikt je maandag?”
- 2.10 Na ontvangst van dit bericht heeft klaagster op dezelfde dag per sms aan de makelaar laten weten:
“Pardon, het huis is ook van mij en ik weet nergens van.”
- 2.11 Bij e-mail van 7 juni 2018 heeft klaagster aan de makelaar bericht wat haar e-mailadres is en daar tevens bij vermeld dat het toesturen van de akte niet wil zeggen dat ze haar medewerking verleent. In reactie hierop heeft een medewerker van het kantoor van de makelaar de koopovereenkomst aan klaagster toegestuurd.
- 2.12 Klaagster heeft geen toestemming verleend voor de verkoop van de woning.
- 2.13 Bij dagvaarding van 19 juni 2018 heeft O klaagster in kort geding gedagvaard en onder meer gevorderd dat hem vervangende toestemming wordt verleend om (mede) namens klaagster over te gaan tot verkoop en levering van de woning, voor een koopsom van € 480.000,-. O heeft in het kort geding gesteld dat klaagster al ongeveer tien jaar heeft geweigerd om aan verkoop van de woning mee te werken. Klaagster heeft als verweer gevoerd dat O met bijstand van de makelaar zonder haar toestemming een koopovereenkomst heeft gesloten met E.
- 2.14 Bij vonnis in kort geding van 16 juli 2018 heeft de Voorzieningenrechter van de rechtbank (...) de vordering van O toegewezen en hem vervangende toestemming verleend om (mede) namens klaagster over te gaan tot verkoop en levering van de woning aan E. Klaagster heeft geen hoger beroep ingesteld tegen dit vonnis.
- 2.15 De uiteindelijke koopsom is na het kortgedingvonnis verminderd met een bedrag ad € 8.500 vanwege door E gestelde problemen rondom de erfgrans.
- 2.16 Klaagster heeft de woning ontruimd. De woning is in of omstreeks oktober 2018 aan E geleverd.
- 2.17 In verband met een aanvraag van klaagster tot het verkrijgen van een tegemoetkoming in planschade heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente L (hierna: het college van B&W) advies gevraagd van Tog Nederland Zuid B.V. (hierna te noemen: Tog Nederland). Het conceptadvies is bij brief van 17 oktober 2018 aan klaagster gestuurd en luidt, voor zover relevant, als volgt:
*“Zoals uit paragraaf 2.4 blijkt, is sprake van een nadelige planologische wijziging vanwege de geringe afname van het uitzicht, de geringe toename van de verkeersintensiteit en enige toename van de overlast.
In hoofdstuk 4 hebben wij getoetst of deze nadelige planologische wijziging tot schade voor het onderhavige object heeft geleid in die zin dat de wijziging tot een vermindering van de waarde*

van het object in het economische verkeer heeft geleid. Daartoe hebben wij de waarde van het object direct vóór en direct ná de planologische wijziging vergeleken. De waarde van het object vóór de planologische wijziging bedraagt volgens de taxateur € 625.000,00. De waarde van het object ná de planologische wijziging bedraagt volgens de taxateur € 613.000,00. De hoogte van de schade bedraagt daarmee € 12.000,00.”

Bij besluit van 19 maart 2019 heeft het college van B&W het verzoek om planschade afgewezen. Tegen dat besluit heeft klaagster een bezwaarschrift ingediend dat bij besluit van 17 september 2019, verzonden op 24 september 2019, is verworpen.

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

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt in dat de makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, door:
- a. de woning van klaagster te verkopen zonder haar daar in te kennen, waardoor de makelaar de belangen van klaagster niet voldoende heeft behartigd;
 - b. klaagster onvoldoende op de hoogte te hebben gehouden over de voortgang van de verkoop van de woning.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft klachtonderdeel b gegrond verklaard en aan de makelaar een berisping opgelegd.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 3 juli 2018 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.

omvang geschil in hoger beroep

- 4.2 Met het principaal en incidenteel hoger beroep ligt het gehele geschil aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 4.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft te beoordelen of de makelaar tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt en zo ja, welke in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak genoemde straffen aan hem moeten worden opgelegd. In dit kader is de Centrale Raad van Toezicht niet bevoegd te oordelen over de vraag of de makelaar enige emotionele of financiële genoegdoening aan klaagster zou moeten doen.

opdrachtgever

- 4.4 Voor de beoordeling van de klacht is van belang of klaagster opdrachtgever van de makelaar is geweest of dat zij ten opzichte van de makelaar een derde is die belang heeft bij de woning en door de verkoop van de woning in haar belangen wordt geraakt.
- 4.5 Klaagster voert aan dat zij nooit aan de makelaar een opdracht heeft verleend tot verkoop van de

woning. Daarmee is klaagster van mening dat zij ten opzichte van de makelaar een derde is. De makelaar heeft aangevoerd dat bij de opstart van het verkoopdossier op 6 oktober 2008 zowel O als klaagster als zijn opdrachtgevers zijn vermeld. In het proces-verbaal van de zitting van 10 juni 2010 is opgenomen dat O een kopie van het contract “*dat hij eerder sloot met [de makelaar] aan [klaagster] zou verstrekken.*” Dit duidt erop dat in ieder geval O er toen vanuit ging dat alleen hij een opdracht aan de makelaar had verstrekt. Vervolgens heeft de makelaar bij e-mail van 16 juni 2010 aan een medewerkster gevraagd een opdrachtbevestiging te maken. Ter zitting heeft de makelaar een opdrachtbevestiging uit kennelijk medio 2010 getoond die noch door O noch door klaagster was getekend. Doordat een door klaagster getekende opdrachtbevestiging ontbreekt en klaagster betwist dat zij medio 2010 (mede) opdracht aan de makelaar heeft verstrekt is klaagster toen geen opdrachtgeefster geworden.

De makelaar heeft verder verklaard dat hij uit het verzoek van klaagster eind 2014/begin 2015 de woning uit de verkoop te halen, heeft afgeleid dat klaagster in ieder geval vanaf dat moment geen (mede) opdrachtgever was. De makelaar beschouwt klaagster ten tijde van de onderhandelingen van de verkoop van de woning in 2018 als een derde die een belang bij de woning heeft.

- 4.6 Gelet op de standpunten van partijen gaat de Centrale Raad van Toezicht - in navolging van zowel klaagster als de makelaar - ervan uit dat ten tijde van de verkooponderhandelingen met E klaagster ten opzichte van de makelaar een derde is. De opdrachtgever van de makelaar was toen O.

positie makelaar ten opzichte van O (opdrachtgever) en klaagster (derde)

- 4.7 Voor de beoordeling van de klachten leidt dit vertrekpunt dat O de opdrachtgever van de makelaar is en dat klaagster een derde is die belang heeft bij de woning tot het volgende.
- 4.8 In het kader van de afwikkeling van de echtscheiding heeft de rechter tot in hoogste instantie in 2012 (zie 2.4) beslist dat de woning moet worden verkocht. Klaagster en O zijn aan dat rechterlijk oordeel gebonden en hebben daaraan uitvoering te geven. O heeft de makelaar ingeschakeld om hem bij de verkoop van de woning te begeleiden. Daarmee heeft de makelaar eerst en vooral de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. Bij de uitvoering van de opdracht heeft de makelaar er rekening mee te houden dat de woning mede eigendom is van klaagster en dat klaagster met de kinderen van O en klaagster in de woning woont.
- 4.9 Uit de stukken blijkt dat in dit geval al geruime tijd een gespannen verhouding bestaat tussen klaagster en haar ex-echtgenoot O. Zo verwijt klaagster O dat hij met steun van de notaris bedrog heeft gepleegd bij het opstellen van de huwelijkse voorwaarden waardoor klaagster financieel ernstig is benadeeld. Klaagster voert aan dat zij daarvoor in de echtscheidingszaak aandacht heeft gevraagd en dat O en de notaris in een getuigenverhoor daarover leugenachtige verklaringen hebben afgelegd waardoor de rechter ten onrechte het bedrog bij het opstellen van de huwelijkse voorwaarden niet heeft aangenomen. Klaagster heeft al geruime tijd geleden van het gepleegde bedrog aangifte bij het Openbaar Ministerie gedaan, maar het Openbaar Ministerie heeft nog steeds geen beslissing genomen over het al dan niet strafrechtelijk vervolgen van O en/of de notaris. Anders dan klaagster veronderstelt, betekent het aantrekken van de belangen van klaagster niet dat de makelaar van verkoopbemiddeling in opdracht van O heeft af te zien totdat het geschil tussen de voormalige echtelieden over de huwelijkse voorwaarden is opgelost. In een geval als het onderhavige staat het een makelaar vrij ter uitvoering van de opdracht met O te bemiddelen bij verkoop van de woning. De makelaar heeft bij de uitvoering van de opdracht er wel voor te waken dat klaagster haar eigen belangen bij de woning kan veiligstellen. In een geval als dit kan dat onder

meer door klaagster te informeren over de verkoop, een toelichting te geven over de afspraken die in de koopovereenkomst zijn gemaakt en zodanige afspraken in de koopovereenkomst te maken dat bij een weigering van klaagster de koopovereenkomst te tekenen er voldoende tijd en gelegenheid is daarover door klaagster of zijn opdrachtgever een rechterlijk oordeel te krijgen. Daarmee is ook voldoende verzekerd dat klaagster haar eigen deskundigen, waaronder haar advocaat, kan raadplegen.

klaagster onvoldoende geïnformeerd

4.10 Klachtonderdeel 2 houdt in dat de makelaar klaagster onvoldoende heeft geïnformeerd over de voortgang van de verkoop van de woning.

4.11 Hiervoor is reeds geoordeeld dat uitsluitend O als opdrachtgever van de makelaar had te gelden. De makelaar heeft derhalve primair de belangen van O te behartigen. Als mede-eigenaar van de woning diende de makelaar ook rekening te houden met de belangen van klaagster.

Gelet op de conflictsituatie tussen O en klaagster heeft de makelaar dat in dit geval op toereikende wijze gedaan door klaagster op 6 juni 2018 na de totstandkoming van de koopovereenkomst met E te informeren over de verkoop, voor te stellen om bij haar langs te gaan om een toelichting te geven, haar een afschrift van de koopovereenkomst toe te sturen en in de koopovereenkomst een zodanige datum van eigendomsoverdracht op te nemen dat zowel O als klaagster een oordeel van de rechter konden inwinnen over de vraag of klaagster - in het licht van de eerdere gerechtelijke uitspraken en de rechtsverhouding tussen O en klaagster - gehouden was aan de koopovereenkomst uitvoering te geven.

Nu klaagster niet de opdrachtgeefster van de makelaar was en tussen O en klaagster een gespannen verhouding bestond, rustte op de makelaar onder deze omstandigheden geen verplichting om klaagster voorafgaande aan de verkoop te informeren over het verloop van de onderhandelingen met E. Te meer daar denkbaar is dat informatieverstrekking over onderhandelingen zou kunnen leiden tot interventies van klaagster die de uitvoering van de door O aan de makelaar gegeven opdracht zou kunnen bemoeilijken. Daarbij weegt mee dat niet gesteld of gebleken is dat O instemde met het verstrekken van informatie over onderhandelingen aan klaagster en klaagster evenmin met de makelaar heeft afgesproken dat zij over verkooponderhandelingen moest worden geïnformeerd. Hieruit volgt dat naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht klachtonderdeel 2 ongegrond is.

onvoldoende behartiging belangen klaagster

4.12 Klachtonderdeel 1 houdt in dat de makelaar de belangen van klaagster onvoldoende heeft behartigd door haar te adviseren akkoord te gaan met verkoop van de woning tegen een koopprijs van € 480.000,-.

4.13 De Centrale Raad van Toezicht oordeelt als volgt.

In de zomer van 2018 heeft O overeenstemming met E bereikt om de woning te verkopen voor een bedrag ad € 480.000,-. Volgens klaagster is die koopprijs te laag, gelet op het rapport van Tog Nederland waarin is opgenomen dat de woning een reële verkoopwaarde had van € 613.000,-.

Uit het vonnis van de voorzieningenrechter van 16 juli 2018 volgt dat zowel de makelaar als H Rentmeester het bedrag van € 480.000,- een reële koopprijs vonden. De voorzieningenrechter heeft daarbij nog overwogen dat de WOZ-waarde van de woning op 1 januari 2015 € 470.000,- en op 1 januari 2016 € 471.000,- was gesteld en dat klaagster zelf op 10 oktober 2014 bezwaar heeft

gemaakt tegen de WOZ-waarde van 2014, die toen € 597.000,- bedroeg. Daar komt bij dat weliswaar tijdens de zitting op 10 juni 2010 tussen partijen is overeengekomen dat de woning in de markt zou worden gezet voor een bedrag van € 695.000,-, maar kennelijk is het in de acht jaren daarna niet gelukt om voor dat bedrag een koper voor de woning te vinden. Evenmin heeft klaagster feiten en omstandigheden gesteld waaruit kan worden afgeleid dat er medio 2018 een koper was die meer wilde betalen dan E.

Hieruit volgt dat, anders dan klaagster stelt, de makelaar zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat medio 2018 de verkoop aan E tot de hoogste verkoopprijs leidde.

Het beroep van klaagster op het nadien verschenen rapport van Tog Nederland van 17 oktober 2018 faalt. Allereerst geldt de waarde van € 613.000,- voor de peildatum van 19 juli 2013. Vijf jaar later kan de waarde anders zijn, bijvoorbeeld doordat de staat van de woning is gewijzigd. Ten tweede heeft de verkoop van de woning voor de verkoopprijs van € 480.000,- plaatsgevonden na een toetsing door en op last van een rechter. Die heeft kennelijk geen aanleiding gevonden, zo daar door klaagster ter zitting een beroep op is gedaan, het rapport van Tog Nederland af te wachten. Ten derde heeft klaagster ter uitvoering van de rechterlijke uitspraken in het kader van de echtscheidingsprocedure mee te werken aan de verkoop van de woning. Een beroep op een getaxeerde waarde (uit 2013) volstaat dan niet. Klaagster heeft concrete feiten en omstandigheden te stellen dat er (medio 2018) een koper is die meer wil betalen dan in de koopovereenkomst met E is overeengekomen. Die feiten en omstandigheden heeft klaagster niet gesteld. Klachtonderdeel 1 is dan ook ongegrond.

Slotsom

- 4.14 Anders dan de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat beide klachtonderdelen ongegrond zijn. Dit houdt in dat het principaal beroep van klaagster wordt afgewezen en het incidenteel beroep van de makelaar slaagt. De beslissing van de Raad van Toezicht van 19 februari 2019 zal dan ook worden vernietigd.
- 4.15 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak, waarbij uit doelmatigheidsoverwegingen de uitspraak van de Raad van Toezicht wordt vernietigd.

5. Beslissing in hoger beroep

- 5.1 Vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Oost van 19 februari 2019;

en opnieuw beslissende:

- 5.2 Verklaart beide klachtonderdelen ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, P. van der Kolk-Nunes, mr J.C. Borgdorff en E. Getreuer, leden en mr C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op
27 januari 2020.

D.H. de Witte, voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris