

21510 CRvT

CR 21/2749 II

Uitspraak Centrale Raad. Klacht over collega makelaar. Onbevoegde makelaar.

Bij de verkoop van een perceel in landelijk gebied ontstaat discussie over de planologische mogelijkheden van het perceel. Er blijkt een agrarische bestemming op te rusten. Als gevolg hiervan gaat uiteindelijk de verkoop niet door. De aankoopmakelaar die bij deze transactie was betrokken namens de kopers wordt in deze procedure aangesproken door de betrokken verkoopmakelaar. Het verwijt is dat door de aankoopmakelaar een niet bevoegde makelaar is ingezet om de kopers te begeleiden. Ook wordt de aankoopmakelaar verweten geen nader onderzoek naar de planologische bestemming te hebben gedaan. De Centrale Raad oordeelt dat de klachten gegrond zijn en legt een boete op.

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[F. B.V.], NVM-lid,
gevestigd te [woonplaats],
appellante/beklaagde in eerste aanleg,

tegen

[H.], NVM-Makelaar,
zaakdoende te [woonplaats],
geïntimeerde/klager in eerste aanleg.

1. Verdere verloop van de procedure

- 1.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft op 4 mei 2022 een tussenuitspraak gewezen. In die tussenuitspraak heeft de Centrale Raad van Toezicht vragen gesteld aan:
- geïntimeerde/klager in eerste aanleg (hierna: de verkoopmakelaar/klager),
 - het NVM makelaarskantoor [B.] in [woonplaats] (hierna: het Makelaarskantoor B), waar de verkoopmakelaar/klager werkzaam is,
 - appellante/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het Makelaarskantoor A),
 - de NVM-klachtencoördinator, de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM (hierna: de Cie Lidmaatschapszaken), de Regionale Commissie Lidmaatschapszaken Noordergroep (hierna: de RCL Noordergroep) en de relatiebeheerder de heer H. Boshoeve (hierna: de relatiebeheerder).
- 1.2 Het Makelaarskantoor A heeft bij e-mail van 22 juni 2022, opnieuw verzonden bij e-mail van 20 juli 2022, op de gestelde vragen gereageerd en bij brief van 31 maart 2023 nog twee producties toegezonden.
- 1.3 De verkoopmakelaar/klager en het Makelaarskantoor B hebben een aanvullend verweerschrift van 4 juli 2022 ingediend, waarin ook de door de Centrale Raad van Toezicht gestelde vragen zijn beantwoord.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft inlichtingen ontvangen van
- de relatiebeheerder bij e-mail van 11 mei 2022,
 - de ambtelijk secretaris van de RCL Noordergroep bij e-mail van 8 juni 2022,
 - de Cie Lidmaatschapszaken bij per e-mail verzonden brief van 15 juni 2022,
 - de NVM-klachtencoördinator bij per e-mail verzonden brief van 20 juni 2022.
- Deze inlichtingen zijn in afschrift toegezonden aan de verkoopmakelaar/klager, het Makelaarskantoor B en het Makelaarskantoor A.
- 1.5 Bij brief van 11 augustus 2022 hebben de verkoopmakelaar/klager en het Makelaarskantoor B gereageerd op de ingewonnen inlichtingen.
- 1.6 De Centrale Raad van Toezicht heeft partijen in de gelegenheid gesteld de tweede mondelinge behandeling te houden in een digitale zitting. Deze mogelijkheid is door (één van) partijen afgewezen, waarna de datum voor een fysieke zitting is bepaald. Tot tweemaal toe heeft de geplande zitting geen doorgang gevonden vanwege verhinderingen van (één van de gemachtigden van) partijen. Uiteindelijk is de zitting gehouden op 4 april 2023. Verschenen zijn:
- de heer [D.] namens het Makelaarskantoor A, bijgestaan door mr. J. Doornbos,
 - de verkoopmakelaar/klager, vergezeld van zijn kantoorgenoot/makelaar de heer [N.], en beiden namens Makelaarskantoor B, bijgestaan door mr. D. Schut-Wolfs.
- Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten, mede aan de hand van schriftelijke pleitaantekeningen, nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De kern van de zaak

In de tussenuitspraak van 4 mei 2022 heeft de Centrale Raad van Toezicht de feiten opgenomen. In de kern van de zaak gaat het om het volgende.

- 2.1 Verkoopmakelaar/klager, werkzaam bij het Makelaarskantoor B, trad namens de toenmalige eigenaren (hierna: de verkopers) van het perceel met woonhuis aan [adres] (hierna: het Perceel) op als verkoopmakelaar.
- 2.2 De heer en mevrouw [X.] (hierna: kopers I) waren in de aankoop van het Perceel geïnteresseerd en hebben het Perceel op 10 januari 2018 voor de eerste maal bezichtigd. Hun tweede bezichtiging vond op 18 januari 2018 plaats, waarbij zij waren vergezeld van de heer [D.] (hierna: de Makelaarsmedewerker). De Makelaarsmedewerker is als vastgoedmedewerker werkzaam bij het Makelaarskantoor A. De Makelaarsmedewerker is geen NVM-Makelaar en was ten tijde van deze bezichtigingen en onderhandelingen over de aankoop van het Perceel evenmin opgenomen in het register A-RMT en/of K-RMT.
- 2.3 Na onderhandeling hebben de verkopers en kopers I op of omstreeks 19 maart 2018 overeenstemming bereikt. De afspraken zijn in een schriftelijke koopovereenkomst vastgelegd, die op 5/18 april 2018 door verkopers en kopers I zijn ondertekend. In deze koopovereenkomst is ten gunste van kopers I een financieringsvoorbehoud opgenomen. Voorts is bepaald dat de verkopers de eigendom van het Perceel op 1 oktober 2018 aan Kopers I zullen overdragen. De kopers I en verkopers hebben nadien op verzoek van Kopers I en in onderling overleg de datum voor de eigendomsoverdracht uitgesteld tot uiteindelijk 26 april 2019.
- 2.4 In of omstreeks maart 2019 hebben kopers I aan verkopers laten weten dat zij geen financiering voor de koopsom kunnen krijgen doordat bij de taxatie van het Perceel ten behoeve van een hypothecaire financiering is gebleken dat volgens het geldende bestemmingsplan op het Perceel een agrarische bestemming rust. Voor het door de kopers I voorgestane gebruik als woning moet het bestemmingsplan worden gewijzigd waarvoor naar hun inschatting een periode van circa 6 maanden is gemoeid. In verband daarmee hebben Kopers I om verder uitstel van de eigendomsoverdracht gevraagd.
- 2.5 De verkopers hebben aan verder uitstel geen medewerking verleend. Zij hebben zich op het standpunt gesteld dat de afnametermijn is overschreden en de koopovereenkomst is ontbonden. Het Makelaarskantoor B heeft het Perceel opnieuw te koop aangeboden, waarna het Perceel op 20 mei 2019 aan kopers II is verkocht.
- 2.6 Kopers I hebben voordat het Perceel aan Kopers II zou worden geleverd op het Perceel beslag gelegd. Vervolgens is een juridische procedure tussen de Kopers I en verkopers gevolgd. Tijdens de zitting van een kort geding procedure tot opheffing van het gelegde beslag hebben verkopers en Kopers I overeenstemming bereikt, waarna het beslag is opgeheven. Het Perceel is op 10 oktober 2019 aan kopers II geleverd.
- 2.7 Kopers I hebben bij e-mail van 17 juli 2019 met als omschrijving 'klacht nvm makelaar' aan de NVM – met gebruik van het e-mailadres meldpunt@nvm.nl - een melding gedaan. In deze melding verwijten Kopers I de verkoopmakelaar/klager en het Makelaarskantoor B dat zij het Perceel als woning te koop hebben aangeboden, terwijl wonen planologisch vanwege de agrarische bestemming niet is toegestaan. Daardoor konden, volgens Kopers I, zij geen hypotheek krijgen en zijn zij met verkopers in gerechtelijke procedures verzeild geraakt met alle kosten vandien. Deze melding van Kopers I is door de NVM toegevoegd aan het lidmaatschapsdossier van Makelaarskantoor B.

- 2.8 De verkoopmakelaar/klager heeft in augustus 2019 bij de NVM klachtencoördinator een klacht tegen het Makelaarskantoor A ingediend en anderhalf jaar later in een e-mail van 17 februari 2021 daarvoor nogmaals aandacht gevraagd. De tuchtklacht is vervolgens in behandeling genomen. De verkoopmakelaar/klager maakt het Makelaarskantoor A de volgende verwijten:
- a. het Makelaarskantoor A had niet de Makelaarsmedewerker mogen belasten met de begeleiding van kopers I bij de bezichtiging en de aankoop van het Perceel;
 - b. het Makelaarskantoor A heeft verzuimd onderzoek te doen naar de planologische bestemming van het Perceel.
- De Raad van Toezicht heeft de klacht van de verkoopmakelaar/klager gegrond verklaard en aan het Makelaarskantoor A als straf een berisping en een voorwaardelijke boete van € 12.500,- opgelegd. Het Makelaarskantoor B is van deze beslissing in beroep gekomen.

3. Tussenuitspraak Centrale Raad van Toezicht

- 3.1 In de tussenuitspraak heeft de Centrale Raad van Toezicht de volgende beslissingen genomen:
- a. Op de tuchtklacht van de verkoopmakelaar/klager is van toepassing het Reglement Tuchtrechtspraak 2018,
 - b. De tuchtklacht is binnen de klachttermijn ingediend,
 - c. De verkoopmakelaar/klager is gerechtigd een tuchtklacht tegen het Makelaarskantoor A in te dienen, zodat hij in zijn klacht ontvankelijk is,
 - d. Het verweer van het Makelaarskantoor A dat de bevoegdheid van de verkoopmakelaar/klager tot het indienen van een tuchtklacht wordt misbruik is verworpen.
- 3.2 Voor de beoordeling van het eerste klachtonderdeel heeft de Centrale Raad van Toezicht in de tussenuitspraak vastgesteld dat de Makelaarsmedewerker geen NVM-Makelaar en ook niet een NVM Wonen-kandidaat-makelaar is. Daardoor heeft het Makelaarskantoor A door de Makelaarsmedewerker kopers I te laten begeleiden - zowel bijstand bij de bezichtiging als de onderhandelingen - bij de aankoop van het Perceel in strijd met de artikelen 2 lid 2 en 4 lid 3 van het Aanhangsel bij het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting gehandeld. Het eerste klachtonderdeel is terecht door de Raad van Toezicht gegrond verklaard.
- 3.3 Voor het antwoord op de vraag welke straf op deze schending van de NVM regels passend is, heeft de Centrale Raad van Toezicht bij de NVM afdelingen in Groningen en Drenthe (de RCL Noordergroep), de landelijke Commissie Lidmaatschapszaken, de NVM-klachtencoördinator en de relatiebeheerder nadere informatie gevraagd en gekregen. Hierna zal bij de hoogte van de straf daarop worden ingegaan.
- 3.4 Voor de beoordeling van het tweede klachtonderdeel - dat het Makelaarskantoor A heeft verzuimd onderzoek te doen naar de planologische bestemming van het Perceel - heeft de Centrale Raad van Toezicht in de tussenuitspraak aan partijen nadere inlichtingen gevraagd. Partijen hebben die gevraagde inlichtingen gegeven, waarop hierna zal worden ingegaan.
- 3.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft in de tussenuitspraak verder overwogen dat, mede gelet op het geschil dat tussen de verkopers en Kopers I is ontstaan, niet alleen van belang is of het Makelaarskantoor A gelet op het voorgenomen gebruik van het Perceel door haar

opdrachtgevers kopers I hebben onderzocht of het bestemmingsplan dat voorgenomen gebruik toestaat, maar ook of de verkoopmakelaar/klager en het Makelaarskantoor B over het gebruik dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan juiste informatie hebben verstrekt. De Centrale Raad van Toezicht heeft het Makelaarskantoor B daarvoor ter verantwoording geroepen. De Centrale Raad van Toezicht heeft het Makelaarskantoor B voorts gevraagd:

- Of zij met voorbijgaan van de Makelaarsmedewerker rechtstreeks contact hebben gehad met Kopers I;
- Of zij zich tegenover andere makelaars en makelaarskantoren in de regio negatief over de Makelaarsmedewerker en/of het Makelaarskantoor A hebben uitgelaten.

4. Verdere beoordeling

regels 1 en 2 Erecode

- 4.1 Voor de beantwoording van de vraag of in dit geval van verkoopmakelaar/klager en zijn kantoor Makelaarskantoor B als verkoopmakelaar en van het Makelaarskantoor A als aankoopmakelaar mag worden verwacht dat de planologische bestemming van het Perceel wordt onderzocht en daarover informatie wordt verstrekt, stelt de Centrale Raad van Toezicht de regels 1 en 2 van de Erecode voorop. Deze twee regels staan naast elkaar en zijn op zichzelf van gelijk gewicht. In een concreet geval moet aan de hand van beide regels uit de Erecode worden nagegaan of een NVM-Makelaar en/of NVM-Makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.
- 4.2 Regel 2 van de Erecode bevat een voorschrift over de relatie tussen de opdrachtgever en de NVM-makelaar/NVM-makelaarskantoor. Regel 2 van de Erecode schrijft voor dat het NVM-makelaarskantoor en de NVM-makelaar naar beste vermogen tegemoet moeten komen aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hen mogen hebben. Het NVM-makelaarskantoor beschermt en bevordert hun belangen.
- 4.3 Regel 1 van de Erecode bevat een algemeen voorschrift dat tegenover zowel opdrachtgevers als bijvoorbeeld (potentiële) wederpartijen van de opdrachtgever geldt. Op grond van regel 1 van de Erecode oefenen een NVM-makelaarskantoor en een NVM-makelaar hun functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven zij naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij, aldus regel 1 van de Erecode, voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie.
- 4.4 De vigerende planologische bestemming van een object is voor het (beoogde) gebruik een relevant aspect in de juiste beeldvorming van het object. Als bij de (potentiële) kopers en verkopers over de planologische bestemming en het beoogde gebruik een onjuist beeld bestaat, kan dat tot conflicten tussen (potentiële) kopers en verkopers leiden. Het is in het belang van zowel (potentiële) kopers als verkopers dat dergelijke conflicten en de daarmee gemoeide kosten en schade worden voorkomen. Tegen deze achtergrond mag van een NVM-makelaarskantoor/NVM-makelaar op grond van de regels 1 en 2 van de Erecode worden verwacht dat in ieder geval bij concrete aanwijzingen onderzoek naar de planologische bestemming van het object wordt gedaan. Het relevante bestemmingsplan kan via internet worden geraadpleegd, terwijl ook contact kan worden gezocht met de verantwoordelijk ambtenaar in de gemeente. Het is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval hoe ver het planologisch onderzoek moet gaan. Zo is

denkbaar dat de planologische situatie zodanig ingewikkeld is dat aan de opdrachtgever geadviseerd wordt een planologisch expert in te schakelen.

Planologische bestemming van het Perceel

4.5 Partijen hebben aan de Centrale Raad van Toezicht nadere informatie over de planologische bestemming van het Perceel ten tijde van de verkooponderhandelingen tussen de verkopers en Kopers I verstrekt. Uit die informatie is het volgende gebleken.

4.6 Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied Midden-Drenthe", in werking getreden op 20 augustus 2014. Op het Perceel rust de bestemming "bedrijf - agrarisch dienstverlenend". Op grond van het bestemmingsplanvoorschrift 10 zijn de voor 'bedrijf - agrarisch dienstverlenend' aangewezen gronden "*bestemd voor (a) agrarisch dienstverlenende bedrijven (...) met daaraan ondergeschikt: (b) het wonen ten behoeve van de agrarisch dienstverlenende bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep (...) met de daarbij behorende (e) bedrijfsgebouwen en (...) (f) bedrijfswoningen (...)*". In bestemmingsplanvoorschrift 10.4.1 staat als specifieke gebruiksregel dat in overeenstemming met deze bestemming is "*het gebruik (...) voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven*".

Voorts zijn het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Midden-Drenthe op grond van bestemmingsplanvoorschrift 10.5 gerechtigd de bestemming "bedrijf - agrarisch dienstverlenend" te wijzigen in "Wonen" of "Wonen-voormalige boerderijen", "*met dien verstande dat: (...) (3.) de agrarische dienstverlenende bedrijfsactiviteiten ter plaatse dienen te zijn geëindigd (...) (5) de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand (...)*"

Klachtonderdeel b: heeft het Makelaarskantoor A verzuimd onderzoek te doen naar de planologische bestemming van het Perceel.

4.7 Ook het Makelaarskantoor A heeft toegelicht dat Kopers I op het Perceel wilden wonen. Zoals hiervoor is gebleken, is planologisch wonen op basis van de agrarische bestemming niet mogelijk, maar kan het College van B&W worden gevraagd gebruik te maken van de bevoegdheid in het bestemmingsplan de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Als op die wijze de bestemming wordt gewijzigd is het beoogde gebruik wonen planologisch toegestaan.

4.8 In dit geval ligt het Perceel in een buitengebied en staan op het perceel een voormalige boerderij en agrarische bijgebouwen. Deze achtergrond levert zodanige concrete aanwijzingen op dat van het Makelaarskantoor A op grond van regel 2 van de Erecode mag worden verwacht dat ter bescherming van de belangen van haar opdrachtgevers Kopers I wordt nagegaan of het vigerende bestemmingsplan dit voorgenomen gebruik van wonen toestaat of dat eerst nog planologische procedures – zoals een wijziging van de bestemming door het College van B&W – noodzakelijk is.

4.9 Het Makelaarskantoor A heeft aangevoerd naar de planologische bestemming onderzoek te hebben gedaan door raadpleging van het NVM data systeem Realworks en het kadaster. Een dergelijk onderzoek naar de geldende planologische bestemming is naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht ontoereikend. De meest aangewezen weg is het

brondocument – het bestemmingsplan – te raadplegen en/of de verantwoordelijk ambtenaar bij de desbetreffende gemeente te raadplegen. Beide mogelijkheden heeft het Makelaarskantoor A onbenut gelaten.

Door dit nalaten hebben Kopers I als de opdrachtgever van het Makelaarskantoor A geen juist beeld gekregen van de planologische bestemming op het Perceel. Zij dachten immers dat wonen mogelijk was, terwijl op het Perceel een agrarische bestemming rustte. Als kopers I de juiste informatie over het bestemmingsplan hadden ontvangen, hadden zij (onder meer) kunnen afwegen van aankoop van het Perceel af te zien of al dan niet onder aanpassing van de hoogte van de koopsom als specifieke ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst kunnen opnemen dat de planologische bestemming binnen een redelijke termijn in wonen wordt gewijzigd.

- 4.10 Het Makelaarskantoor A heeft aangevoerd dat het Perceel als 'wonen' is aangeboden en volgens de verkoopmakelaar/klager het door Kopers I voorgenomen gebruik geen probleem zou zijn. Deze omstandigheden ontslaan het Makelaarskantoor A niet van haar zelfstandige verplichting op grond van regel 2 van de Erecode in dit geval onderzoek te doen of het door de opdrachtgever voorgenomen gebruik in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan is.

Informatieverstrekking door Makelaarskantoor B en/of verkoopmakelaar/klager

- 4.11 Ook van het Makelaarskantoor B en de verkoopmakelaar/klager mag op grond van regel 2 van de Erecode ter bescherming van de belangen van hun opdrachtgevers, de verkopers, worden verwacht dat wordt nagegaan of het gebruik waarvoor het perceel wordt aangeboden planologisch is toegestaan.

Ook hebben zij op grond van regel 1 van de Erecode te waken voor onjuiste beeldvorming bij (potentiële) kopers van het Perceel. Dit betekent onder meer dat zij ten opzichte van derden moeten voorkomen dat een gebruik wordt gesuggereerd dat – zonder planologische procedures, zoals een wijziging door het College van B&W – planologisch niet is toegestaan. Welke informatie van een verkoopmakelaar mag worden verwacht is afhankelijk van het concrete geval.

- 4.12 In dit geval is voldoende aannemelijk geworden dat voorafgaand aan het te koop aanbieden van het Perceel het Makelaarskantoor B en de verkoopmakelaar/klager een toereikend onderzoek naar de vigerende bestemming van het Perceel hebben gedaan. Zo hebben het Makelaarskantoor B en de verkoopmakelaar/klager aangevoerd dat zij begin april 2015 ter behartiging van de belangen van verkopers in verband met het omzetten van de bedrijfsfinanciering naar een reguliere woningfinanciering met de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Midden-Drenthe contact hebben gehad over de vraag of er gewoond mag worden. De verantwoordelijk gemeenteambtenaar heeft op vrijdag 17 april 2015 in een telefoongesprek het Makelaarskantoor B laten weten dat op het Perceel een bedrijf-agrarisch dienstverlenende bestemming rust en dat het bij verkoop mag worden omgezet naar 'wonen' of 'wonen voormalige boerderij'. In een schriftelijke verklaring van 9 mei 2022 heeft de desbetreffende ambtenaar de inhoud van dit telefoongesprek in april 2015 bevestigd.

Verder hebben het Makelaarskantoor B en de verkoopmakelaar/klager aangevoerd dat zij daarnaast voor het te koop aanbieden het geldende bestemmingsplan via internet hebben geraadpleegd.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het Makelaarskantoor B en/of de

verkopend makelaar/klager hier op zichzelf een toereikend onderzoek naar de planologische bestemming van het Perceel hebben gedaan.

- 4.13 Verkoopmakelaar/klager en het Makelaarskantoor B hebben het Perceel op Funda als woning te koop aangeboden. Verder hebben zij een uitgebreide verkoopbrochure gemaakt. In de paragraaf waarin algemene informatie wordt gegeven staat vermeld dat te koop staan een "landelijk gelegen, vrijstaand, riet gedekt LANDHUIS". In die paragraaf wordt ook genoemd dat het om "de woning" gaat, "een ideaal object" is "om het wonen en werken te combineren" en dat er "enkele paardenboxen" en een "(landbouw)werktuigenschuur" op het Perceel staan.

In de paragraaf over de kenmerken van het object wordt opnieuw genoemd "landhuis" en "vrijstaande woning".

In het inlichtingenformulier dat ook tot de brochure behoort hebben de verkopers de vraag 'hoe gebruikt u het huis nu' beantwoord met 'woning'.

In de verkoopbrochure is niet opgenomen wat de planologische bestemming is en evenmin dat voor gebruik als wonen nodig is dat het College van B&W gebruikt maakt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat met de verkoopbrochure en het op Funda te koop aanbieden als woning het Makelaarskantoor B een onjuist, althans onvolledig beeld, over het planologisch toegestaan gebruik van het Perceel hebben geschetst.

- 4.14 Het onjuiste, althans onvolledige beeld van het Perceel in de verkoopbrochure kan worden gecorrigeerd als het Makelaarskantoor B in bijvoorbeeld bezichtigingsgesprekken duidelijkheid biedt over de planologische bestemming en de maatregelen die nodig zijn om planologisch het gebruik van 'wonen' mogelijk te maken. Mede gelet op de schriftelijke verklaring van Kopers I hebben het Makelaarskantoor B en/of de verkoopmakelaar/klager onvoldoende aannemelijk gemaakt dat zij onmiskenbaar en niet voor misverstand blijkende wijze de duidelijkheid hebben gegeven. In tegendeel, op grond van uitspraken van Kopers I tijdens een van de bezichtiging over het mogelijke gebruik van een van de schuren voor de bandenopslag hebben het Makelaarskantoor B en/of de verkoopmakelaar veronderstelt dat Kopers I van de planologische agrarische bestemming op de hoogte waren zonder dat dit door hen bij Kopers I en/of de Makelaarsmedewerker is geverifieerd of duidelijk gemaakt.

- 4.15 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het Makelaarskantoor B en/of de verkoopmakelaar/klager ten aanzien van de beeldvorming over de gebruiksmogelijkheden van het Perceel in strijd met de regels 1 en 2 van de Erecode hebben gehandeld.

- 4.16 De specifieke omstandigheden van dit geval, zoals dat na uitgebreid onderzoek is gebleken en hiervoor is weergegeven, zal de Centrale Raad van Toezicht geen gebruikmaken van de uit de artikelen 46 juncto 19 Reglement Tuchtrechtspraak 2018 voortvloeiende bevoegdheid het Makelaarskantoor B en/of verkoopmakelaar/klager ambtshalve tuchtrechtelijk te veroordelen en een straf opleggen. Voor het aan het Makelaarskantoor A te maken verwijt is het strijdig handelen van Makelaarskantoor B en/of de verkoopmakelaar/klager een relevante omstandigheid die mee zal wegen in de hoogte van de straf van Makelaarskantoor A.

Aan het Makelaarskantoor A op te leggen straf

- 4.17 In de tussenuitspraak van 4 mei 2022 heeft de Centrale Raad van Toezicht al geoordeeld dat de Makelaarsmedewerker volgens de NVM regels niet bevoegd was Kopers I in de

aankoop van het Perceel te begeleiden en daartoe het Perceel te bezichtigen.

- 4.18 In het kader van de hoogte van de straf heeft het Makelaarskantoor A aangevoerd dat de NVM afdeling in Groningen van zijn zelfstandige betrokkenheid bij onroerend goed transacties op de hoogte was. Het Makelaarskantoor A heeft dit verweer niet met concrete feiten en omstandigheden onderbouwd, terwijl uit de inlichtingen die de Centrale Raad van Toezicht van de RCL Noordergroep heeft verkregen deze wetenschap niet is gebleken. Het lijkt ook niet aannemelijk, omdat de verantwoordelijk Makelaar bij het Makelaarskantoor A medio 2019 in antwoord op vragen van de RCL Noordergroep naar de bevoegdheid van de Makelaarsmedewerker niet antwoordde dat zijn zelfstandig optreden de (impliciete) goedkeuring van de NVM afdeling Groningen heeft, maar omzichtig en afwerend heeft geantwoord.
- 4.19 De Centrale Raad van Toezicht rekent het Makelaarskantoor A aan, dat het Makelaarskantoor A medio 2019 niet duidelijk en helder op terechte vragen van de volgens de NVM regels met een toezichthoudende taak op naleving van de NVM regels belaste RCL Noordergroep naar de bevoegdheid van de Makelaarsmedewerker heeft geantwoord. In dit opzicht is dat een strafverzwarende omstandigheid.
- 4.20 De door de NVM gestelde regels over welk opleidingsniveau een medewerker/makelaar van een NVM-Makelaarskantoor moet beschikken voor specifieke handelingen heeft een tweeledig doel. Allereerst en vooral wordt hiermee beoogd de kwaliteit van de dienstverlening door NVM-Makelaarskantoor zo goed mogelijk te waarborgen. Ten tweede is voor het creëren van een gelijk speelveld van alle NVM-leden van belang dat alle leden zich aan die regels houden en de daarmee gemoeide kosten betalen en investeringen doen. In dit opzicht acht de Centrale Raad van Toezicht deze kennelijk al jaren durende praktijk die strijdig is met de interne NVM regels ernstig.
- 4.21 Uit de verkregen inlichtingen van de RCL Noordergroep en de Cie Lidmaatschapszaken is de Centrale Raad van Toezicht gebleken dat in dit specifieke geval niet adequaat handhavend tegen het Makelaarskantoor A is opgetreden. Uit de overgelegde e-mailwisseling blijkt dat voor RCL Noordergroep duidelijk was dat de verantwoordelijk NVM-Makelaar op het Makelaarskantoor A ontwijkende antwoorden gaf. De Cie Lidmaatschapszaken – die van de correspondentie tussen de RCL Noordergroep en het Makelaarskantoor A medio 2019 op de hoogte was – adviseerde dat de RCL Noordergroep deze zaak aan haar overdroeg. Dat is uiteindelijk niet gebeurd. Kennelijk is de reden geweest dat inmiddels een formele tuchtklacht tegen het Makelaarskantoor A door de verkoopmakelaar/klager was ingediend. Van de RCL Noordergroep en de Cie Lidmaatschapszaken mag in een dergelijk geval worden verwacht dat de voortgang van de behandeling van de tuchtklacht wordt gevolgd om te bezien of en op welke wijze door een tuchtcollege op de tuchtklacht wordt beslist. Zo is denkbaar dat een tuchtklacht niet wordt doorgezet, wat in dit geval door kennelijk een misverstand tussen de NVM-Klachtencoördinator en de verkoopmakelaar/klager aanvankelijk het geval leek. Doordat de verkoopmakelaar/klager begin 2021 alsnog de tuchtklacht doorzette is het Makelaarskantoor A tuchtrechtelijk ter verantwoording geroepen. Deze gang van zaken vanaf medio 2019 tot begin 2021, die door de Centrale Raad van Toezicht wordt betreurd, weegt in de straf voor deze overtreding ten voordele van het Makelaarskantoor A mee.
- 4.22 Op de laatste zitting heeft het Makelaarskantoor A laten weten dat de Makelaarsmedewerker inmiddels als A-RMT is ingeschreven. Dit is een positieve ontwikkeling. Uit de beantwoording

van door de Centrale Raad van Toezicht gestelde vragen heeft de Centrale Raad van Toezicht echter de indruk dat de Makelaarsmedewerker nog onvoldoende zicht heeft op de reikwijdte van zijn bevoegdheid als A-RMT'er. Het Makelaarskantoor A heeft een belangrijke verantwoordelijkheid in het toezien dat de Makelaarsmedewerker overeenkomstig de NVM regels handelt. De Centrale Raad van Toezicht geeft de RCL Noordergroep en de Cie Lidmaatschapszaken in overweging in dit specifieke geval enige tijd de handelwijze van de Makelaarsmedewerker nauwlettend te volgen en het Makelaarskantoor A daarop te bevragen. De Centrale Raad van Toezicht gaat er daarbij vanuit dat het Makelaarskantoor A op open en duidelijke wijze reageert.

- 4.23 Ook de gegrondverklaring van het klachtonderdeel dat het Makelaarskantoor A de planologische bestemming op het Perceel in verband met het beoogde gebruik door haar opdrachtgever niet, althans onvoldoende, heeft onderzocht weegt mee. De Centrale Raad van Toezicht weegt ten gunste van Makelaarskantoor A mee dat de verkoopmakelaar/klager en het Makelaarskantoor B in de informatieverstrekking onvoldoende hebben gewaakt tegen onjuiste beeldvorming over de planologische gebruiksmogelijkheden van het Perceel.
- 4.24 Het verwijt van het Makelaarskantoor A dat verkoopmakelaar/klager en Makelaarskantoor B zich over het Makelaarskantoor A en de Makelaarsmedewerker negatief hebben uitgelaten is onvoldoende gebleken. Uit de door de Centrale Raad van Toezicht gevraagde inlichtingen is slechts één geval gebleken en in dat geval is niet een zodanige negatieve informatie verstrekt dat het tot een lagere straf voor het Makelaarskantoor A zou moeten leiden.
- 4.25 Na afweging van voornoemde aspecten, mede gelet op de ernst van de gegrond verklaarde verwijten, acht de Centrale Raad van Toezicht de straf van een onvoorwaardelijke geldboete van € 5000,- passend.

5. Slotsom

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft terecht de beide klachtonderdelen gegrond verklaard.
- 5.2 Na afweging van alle relevante aspecten komt de Centrale Raad van Toezicht tot een andere straf.
- 5.3 Bij deze uitkomst van het hoger beroep komen de kosten van het beroep voor rekening van het Makelaarskantoor A.
- 5.4 Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de Centrale Raad van Toezicht de uitspraak van de Raad van Toezicht vernietigen en opnieuw beslissen.

6. Beslissing in hoger beroep

De Centrale Raad van Toezicht:

- 6.1 vernietigt de uitspraak van de Raad van Toezicht Noord van 30 april 2021,
- 6.2 verklaart de klacht gegrond,
- 6.3 bepaalt dat het Makelaarskantoor A een (onvoorwaardelijke) boete van € 5.000,- binnen

tien weken na heden heeft te betalen aan de NVM,

- 6.4 bepaalt dat het Makelaarskantoor 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,
- 6.5 bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klager betaalde klachtgeld (voor de procedure bij de Raad van Toezicht) aan verkoopmakelaar/klager moet worden terugbetaald.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, J Sträter, leden en mr. H.W.A. Huijzer, lid/plaatsvervangend secretaris en ondertekend op 31 mei 2023.