

22-14 RvT Amsterdam

Informatie aan niet opdrachtgever. Onjuiste c.q. onvolledige informatie.

Het kantoor van beklaagde heeft een samenwerkingsverband met een andere makelaar. De samenwerking houdt in dat woningen collegiaal worden verkocht. De samenwerkingspartner krijgt eind 2020 een opdracht van bekenden van hem om een woning te verkopen. Hij meldt dit bij zijn samenwerkingspartner, het kantoor van beklaagde. Het kantoor van beklaagde stelt de verkoopbrochure op. Een andere vestiging van het kantoor van beklaagde had op dat moment ook een aankoopopdracht van een klant. Nu de woning geschikt lijkt voor deze klant, besluit men deze aankoopopdracht terug te geven. De klant - klager - neemt vervolgens contact op met het kantoor van beklaagde om de woning 'voor de markt uit' te bezichtigen. De bezichtiging wordt door beklaagde gedaan. Zij heeft zelf voor die bezichtiging de woning nog nooit bezichtigd. Uiteindelijk komt er een koopovereenkomst tot stand. Later blijkt dat er zich in de tuin van de woning een pompput voor rioolwater bevindt. Klager is van mening dat beklaagde hem hierover had moeten informeren. De pompput stond niet in de verkoopbrochure genoemd. Tussen partijen ontstaat discussie over deze pompput. Ook over allerlei andere zaken die na de overdracht aan het licht komen ontstaat discussie. Klager belandt ook met de verkopers in een civiele procedure. In deze tuchtrechtelijke procedure maakt klager beklaagde de nodige verwijten. De meeste daarvan worden ongegrond verklaard. De Raad rekent beklaagde echter wel aan dat zij de relevante informatie over de pompput niet opgemerkt heeft tijdens de bezichtiging. Ook wordt beklaagde verweten dat het onzorgvuldig is geweest de woning niet zelf te bezichtigen voor de bezichtiging met klager. Aan beklaagde wordt als straf een berisping opgelegd.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

15/21 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **[M.]** (hierna te noemen: klager), gericht tegen mevrouw **[N.]**, aangeslotene bij de Vereniging (hierna te noemen: beklaagde).

De klacht is door klager ingediend bij klachtformulier d.d. 28 juni 2021 met 8 bijlagen. Namens beklaagde is op de klacht gereageerd door mevrouw mr. S.M.A.G.W. Burger, verbonden aan De Vereende schade- en verzekeringswerken, bij brief 20 augustus 2021, voorzien van 7 bijlagen.

Klager heeft zijn standpunt nader uiteen gezet bij schrijven d.d. 19 september 2021, waarna mevrouw mr. Burger voornoemd namens beklaagde nog heeft gereageerd bij ongedateerde dupliek voorzien van 1 bijlage.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 18 januari 2022 zijn klager en beklaagde in persoon verschenen. Beklaagde is bij die gelegenheid bijgestaan door mevrouw mr. Burger voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Beklaagde is als makelaar verbonden aan [TH.]. Tussen [TH.] en de heer [O.], verbonden aan [O BV.], (respectievelijk aangeslotene bij en lid van de Vereniging) bestaat een samenwerkingsafpraak, die inhoudt dat te verkopen woningen collegiaal worden verkocht.
- Klager heeft in het voorjaar van 2020 aan [TB.] een verkoopdracht betreffende zijn toenmalige woning verstrekt. Tezelfdertijd heeft klager het kantoor [TC.] een aankoopdracht voor een andere woning verstrekt.
- [TH.] en [O.] verkregen op 29 september 2020 de verkoopdracht met betrekking tot de woning aan [adres].
- [TC.] heeft klager erop attent gemaakt dat genoemde woning te koop zou komen en dat deze woning wellicht voor klager geschikt zou zijn. Omdat de woning zou worden aangeboden door [TH.] heeft [TC.] de aankoopdracht aan klager teruggegeven.
- Klager had interesse voor de woning en hij verzocht [TH.] om contact op te nemen met de verkopers om een mogelijke verkoop 'voor de markt uit' te bewerkstelligen. De verkopers stemden in met een bezichtiging van de woning door klager 'voor de markt uit'.
- Klager heeft de woning op 21 oktober 2020 bezichtigd in aanwezigheid van beklaagde. Voor beklaagde was dit de eerste keer dat zij de woning bezocht.
- De woning beviel klager goed en hij bracht nog diezelfde avond een bod uit van € 625.000,--. Na een tegenbod van de verkopers van € 650.000,-- heeft klager de woning uiteindelijk gekocht voor € 640.000,--. Door klager zijn geen voorbehouden terzake financiering en/of een bouwkundige keuring gedaan.
- Op 26 oktober 2020 is tussen klager en de verkopers de koopovereenkomst getekend. De drie dagen wettelijke bedenktijd verstreek op 30 oktober 2020.

- Na het tekenen van het koopcontract heeft beklaagde een 'verkocht'-bord in de tuin van de woning geplaatst en heeft de woning gedurende korte tijd op Funda gestaan.

- Op 1 november 2020 hebben de verkopers contact met klager opgenomen om kennis te maken. Het kennismakingsgesprek vond plaats op of omstreeks 10 november 2020 in de woning. Bij die gelegenheid hebben de verkopers uitleg gegeven over een aantal zaken in de woning en zij hebben aan klager laten weten dat zich in de tuin een put met daarin een pomp bevond voor de afvoer van hemelwater en een toilet in het bij de woning behorend kantoor. Dit kantoor, een omgebouwde voormalige berging, bevond zich achterin de tuin die bij de woning hoorde. Het kantoor ligt op een lager niveau dan het woonhuis.

- Medio november 2020 meldde klager zich bij beklaagde met vragen over de pompput, die door hem 'tank' werd genoemd. Beklaagde, die niet op de hoogte was van de aanwezigheid van de pompput, heeft de vragen van klager doorgestuurd aan de verkopers. Vervolgens heeft [O.] klager op 16 november 2020 een e-mail gestuurd, waarin hij liet weten dat hij een kennis was van de verkopers en dat hij de verkoop collegiaal met [TH.] uitvoerde. [O.] legde in die e-mail uit dat er geen sprake was van een ondergrondse tank in de tuin bij de woning, maar van een 'opvoerput' om het hoogteverschil tussen het kantoor en de riolering te overbruggen. [O.] liet weten dat de put met waterpomp al jarenlang deugdelijk functioneerde. [O.] stelde voor met klager en de verkopers een bespreking te organiseren ten kantore van [TH.] teneinde de lucht te klaren en klager een beter gevoel te geven bij de constructie van het afvoersysteem.

- Bij e-mail van 16 november 2020 heeft de door klager ingeschakelde advocaat zich gewend tot zowel de verkopers van de woning als [O.]. In die e-mail werd de verkopers en [O.] verweten dat zij klager niet hadden gemeld dat in de tuin een ondergrondse tank ligt. De verkopers en [O.] werden namens klager aansprakelijk gehouden voor alle schade, lasten en kosten die gepaard gaan met het in de tuin aanwezig zijn van de ondergrondse tank en pomp. Naar aanleiding van deze e-mail heeft [O.] ook de advocaat van klager uitgenodigd voor een gesprek ten kantore van [TH.].

- Het zojuist bedoelde gesprek heeft plaatsgevonden op 18 november 2020 ten kantore van beklaagde. Tijdens dit gesprek is afgesproken dat de pompput zou worden opgegraven om de werking daarvan aan klager te tonen.

- Enkele dagen nadien hebben verkopers de put opgegraven, waarna een inspectie heeft plaatsgevonden. Aan de zijde van klager was

daarbij het installatiebedrijf SDV aanwezig. Verkopers hebben ter plaatse onderzoek laten verrichten door GP Groot alsook hebben zij contact opgenomen met de fabrikant. De door verkopers ingeschakelde deskundige wees er op dat de pomp weliswaar oud was, maar naar behoren functioneerde. Wel adviseerde hij een werkschakelaar op de elektrische aansluiting van de pomp aan te brengen en de put eventueel te verhogen tot het maaiveld. Volgens de tevens aanwezige, door klager ingeschakelde installateur SDV diende overeenkomstig de huidige normen een werkschakelaar te worden aangebracht alsook liet de installateur weten dat het voor de afvoer van het toilet beter was een vermaler aan te brengen en dat het deksel van de put gelijk diende te liggen met het maaiveld.

- De levering van de woning aan klager vond plaats op 7 januari 2021. Voorafgaande aan de levering vond in de woning een inspectie plaats, waarbij behalve klager ook beklaagde aanwezig was alsmede [O.]. Tijdens deze inspectie beklaagde klager zich onder meer over een niet functionerende vloerverwarming in de badkamer.

- Bij e-mail van 27 mei 2021 wendde de advocaat van klager zich wederom tot de verkopers van de woning. Klager hield de verkopers aansprakelijk voor de schade die hij als gevolg van die gebreken had geleden. Een door de verkopers ingeschakelde advocaat wees namens hen de claims van klager af. Klager heeft tegen de verkopers van de woning een civiele procedure aanhangig gemaakt.

DE KLACHT

De klacht van klager valt in zes onderdelen uiteen en houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij:

- a.** heeft samengezworen met [O.];
- b.** de woning niet correct heeft aangeboden via de standaardmethode van de Vereniging;
- c.** verborgen gebreken aan de woning heeft verzwegen waardoor zij haar mededelingsplicht heeft geschonden;
- d.** geen gevolg heeft gegeven aan de aankoopopdracht tussen klager en [TC.];
- e.** de mogelijkheid tot het doen uitvoeren van een bouwkundige keuring aan de zijde van [M.] heeft verhinderd ;

f. ondanks het verzoek van klager de woning toch op Funda heeft geplaatst en een verkoopbord in de tuin heeft gezet.

HET VERWEER

Beklaagde heeft zich als volgt verweerd.

Klachtonderdeel a (samenzwering met [O.]

Volgens beklaagde is er geen sprake van een samenzwering tussen [TH.] en [O.]. Er bestaat tussen hen een afspraak tot samenwerking, inhoudende dat zij panden collegiaal verkopen, hetgeen niet ongebruikelijk is in de markt en ook volgens de regels van de Vereniging is toegestaan.

Klachtonderdeel b (geen aanbieding conform standaardmethode)

Beklaagde wijst er op dat klager dit klachtonderdeel niet heeft onderbouwd. In het kader van haar verkoopopdracht heeft beklaagde de gebruikelijke handelingen verricht. Zij heeft de verkopers een vragenlijst laten invullen, de woning is gefotografeerd en opgemeten en er is een verkoopbrochure opgesteld. Juist op verzoek van klager is er geen ruchtbaarheid gegeven aan de verkoop. Klager wilde het pand voor de markt uit kopen.

Klachtonderdeel c (niet melden verborgen gebreken)

Beklaagde gaat in haar verweer in op de navolgende door klager gemelde gebreken.

barst in serreraam

Beklaagde stelt dat zij tijdens de verkoop niet op de hoogte was van de barst in het serreraam. Na de verkoop is zij door verkopers geïnformeerd dat er met een storm schade aan een raam in de serre was ontstaan. Die schade is door de opstalverzekeraar hersteld. Zowel beklaagde als de verkopers zijn niet bekend met een barst in het serreraam. Van haar, beklaagde, kan niet worden verwacht dat zij mededelingen doet over een vermeend gebrek waarvan zij niet op de hoogte was.

breuk in gevel boven raamkozijn

Beklaagde wijst er op dat klager zelf heeft aangegeven dat de breuk eerder niet zichtbaar was nu daarover behang was aangebracht. Beklaagde was niet op de hoogte van dit gebrek en kon daarvan ook niet op de hoogte zijn.

barst in raam op eerste verdieping

Volgens beklaagde was deze barst naar zij van de verkopers heeft vernomen al aanwezig tijdens de aankoopbezichtiging door klager. Beklaagde heeft deze barst niet opgemerkt en kon daarover geen mededelingen doen.

geen melding gemaakt van put/pomp in de tuin

Beklaagde stelt dat zij bij de verkoop niet op de hoogte was van de aanwezigheid van de put met pomp en dat zij hierover pas na vragen van klager met de verkopers heeft gesproken. Volgens beklaagde ging het om een 20 jaar oude installatie die altijd goed heeft gefunctioneerd. De door klager ingeschakelde deskundige heeft de installatie beoordeeld naar de huidige, geldende maatstaven, terwijl de door verkopers ingeschakelde deskundigen deze hebben beoordeeld volgens de maatstaven die golden ten tijde van het aanbrengen van de installatie. Door de deskundigen van de verkopers is slechts aanbevolen een werkschakelaar aan te brengen en de put te laten verhogen. Verkopers hebben dit aanbod aan klager gedaan, maar klager heeft daarvan geen gebruik gemaakt. Beklaagde bestrijdt dat er een gebrek aan de installatie kleefde. Het ging hier hoogstens om een gedateerde waterpompput en niet om een 'tank', aldus beklaagde. Zij en [O.] hebben juist alles in het werk gesteld om met klager tot een werkbare oplossing te komen.

niet gevoegde achtergevel kantoor

Beklaagde stelt dat dit geen gebrek aan de woning betrof, maar een esthetische afwerking. Zij was niet bekend met de afwerking van de muur, omdat deze niet in het zicht staat. Indien zij hiermee wel bekend zou zijn geweest, was er nog geen noodzaak dit te melden.

kozijn in garagemuur

Volgens beklaagde was er ten tijde van de bezichtiging van de woning door klager een kast geplaatst voor dit kozijn. Deze kast is door de verkopers meegenomen naar hun nieuwe woning. Het kozijn is vervolgens afgewerkt met spaanplaat. Ook hier is geen sprake van een gebrek, maar van een esthetisch element, aldus beklaagde.

defecte vloerverwarming in badkamer

Beklaagde stelt dat zij nimmer kenbaar heeft gemaakt dat er vloerverwarming in de badkamer aanwezig zou zijn. De woning is verkocht met een badkamer die verwarmd werd door middel van een radiator.

Klachtonderdeel d (aankoopopdracht niet uitgevoerd)

Beklaagde wijst er op dat klager op 13 mei 2020 een aankoopopdracht voor een nieuwe woning heeft verstrekt aan [TC.].

De door klager gekochte woning is in verkoop gekomen bij [TH.]. [TC.] heeft klager erop gewezen dat de woning te koop kwam, maar zij heeft zich als aankoopmakelaar teruggetrokken, nu [TH.] een nevenvestiging van [TC.] betrof. Het is een makelaar niet toegestaan om met betrekking tot dezelfde woning zowel de koper als de verkoper bij te staan. Door [TC.] zijn ook geen aankoopkosten aan klager in rekening gebracht. Als klager in het kader van de aankoop van de woning de bijstand van een aankoopmakelaar had gewenst, dan had hij dat kenbaar moeten maken. [TC.] zou hem dan naar een ander makelaarskantoor hebben kunnen verwijzen. Klager heeft echter van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Klachtonderdeel e (verhinderen bouwkundige keuring)

Beklaagde stelt dat klager in het kader van de aankoop van de woning geen voorbehoud terzake een bouwkundige keuring heeft gemaakt. Pas geruime tijd na het definitief worden van de koopovereenkomst wilde klager een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Verkopers hebben dit geweigerd. Beklaagde kon hen niet verplichten om een keurder in de woning toe te laten.

Klachtonderdeel f (bord in tuin en plaatsing op Funda)

Beklaagde erkent dat tussen haar en klager is afgesproken dat de woning door middel van een zogenaamde 'stille verkoop' aan klager zou worden verkocht. Als gevolg van een administratieve fout is de woning echter toch gedurende korte tijd zichtbaar geweest op Funda. Van tuchtrechtelijk laakbaar handelen is volgens beklagde geen sprake geweest en klager heeft als gevolg van deze administratieve fout ook geen nadeel ondervonden.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klachtonderdeel a (samenzwering tussen beklagde en [O.])

Beklaagde heeft afdoende toegelicht dat tussen haar en [O.] een afspraak bestond tot collegiale verkoop van woningen. Dit is volgens de regels van de Vereniging toegestaan. Er is dan ook geen sprake van de door klager gestelde 'samenzwering'.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel b (geen aanbieding conform standaardmethode)

Beklaagde heeft een aantal handelingen verricht die vereist zijn bij het in verkoop nemen van een woning, zoals het doen inmeten daarvan, het opstellen van een brochure en zij heeft de verkopers een vragenlijst laten invullen. Een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden van een makelaar – zo niet het belangrijkste onderdeel – is het uitgebreid bezichtigen van een woning die de makelaar in verkoop krijgt, zodat de makelaar ‘weet wat hij te koop aanbiedt’. Beklaagde heeft erkend dat zij niet eerder in de woning is geweest dan op het moment dat zij de woning tezamen met klager heeft bezichtigd. Beklaagde heeft niet gehandeld zoals een goed makelaar betaamt, omdat het op haar weg als verkopend makelaar had gelegen goed op de hoogte te zijn van alle relevante informatie over de aangeboden woning. Het mag zo zijn dat klager de woning voor de markt uit wilde kopen en dat er daarom haast bij was, maar dan had beklaagde ervoor moeten zorgen dat zij voorafgaand aan de bezichtiging eerst zelf de woning had bekeken.

De Raad acht het tevens niet correct dat beklaagde geen inspectierapport heeft opgesteld naar aanleiding van de overdrachtsbezichtiging, maar in plaats daarvan enkele opmerkingen van klager heeft genoteerd over de vloerverwarming in de badkamer, de barst in het raam op de eerste verdieping en de niet gevoegde achtergevel van het kantoor, en deze opmerkingen vervolgens via een app aan klager heeft gezonden.

Dit klachtonderdeel is **gegrond**.

Klachtonderdeel c (niet melden verborgen gebreken)

Met betrekking tot de navolgende, door klager gestelde gebreken oordeelt de Raad als volgt.

Barst in serreraam: niet is vast komen te staan dat de barst aanwezig was ten tijde van de inspectie voorafgaand aan de overdracht van de woning. Door klager is ook niet aangetoond dat een eventuele barst in dit raam tijdens de overdrachtsinspectie aan de orde is gekomen. Wat hiervan ook zij: het verwijt van klager omtrent de barst treft niet beklaagde, maar de verkopers van de woning. Als klager dit punt heeft aangekaart in de civiele procedure die hij tegen hen heeft aangespannen, zal de rechter hieromtrent een oordeel vellen.

Breuk in gevel boven raamkozijn: zowel klager als beklaagde hebben gesteld dat de breuk boven het raamkozijn tijdens de bezichtiging niet zichtbaar was, omdat deze was bedekt met vliesbehang. Nu ook uit de in de verkoopbrochure afgebeelde foto van de slaapkamer waarin zich de breuk van de gevel bevond niet valt op te maken dat die breuk aanwezig was, kan beklaagde niet worden verweten dat zij

deze breuk niet heeft gemeld. Dit verwijt van klager treft dan ook de verkopers en niet beklaagde.

Barst in raam op eerste verdieping: volgens beklaagde had zij van de verkopers vernomen dat deze barst al jarenlang aanwezig was. Klager had deze barst kunnen zien bij de bezichtiging.

Niet gevoegde achtergevel kantoor: beklaagde hoefde er niet op bedacht te zijn dat deze gevel, die niet zichtbaar was, niet gevoegd was. Ook dit verwijt treft echter niet beklaagde, maar de verkopers. Als klager dit punt in de civiele procedure tegen de verkopers heeft ingebracht, zal de rechter daarover een oordeel dienen te vellen.

Kozijn in garagemuur: beklaagde heeft gesteld dat zich ten tijde van de bezichtiging een kast bevond voor dit kozijn. De aanwezigheid van een oud kozijn kan niet worden gezien als een gebrek aan de woning. Er viel op dit punt dus niets te melden aan klager.

Defecte vloerverwarming badkamer: ook op dit punt viel niets door beklaagde aan klager te melden. Beklaagde hoefde ook niet op de hoogte te zijn van een (onzichtbare) vloerverwarming. De woning is aangeboden met een functionerende en zichtbare radiator die voor de verwarming in de badkamer zorgde.

De zojuist genoemde zes door klager gestelde en door beklaagde betwiste 'gebreken' aan de woning kunnen dan ook ieder voor zich en alle tezamen niet leiden tot een gegrondverklaring van dit klachtonderdeel.

Anders is het echter gesteld met de kwestie rond de aanwezigheid van de waterpompput.

Beklaagde heeft erkend dat zij de woning voor het eerst heeft gezien en bekeken toen zij klager in het kader van diens aankoopbezichtiging daarin rondleidde. Zij heeft ook erkend dat zij in het in de tuin gelegen kantoor is geweest en dat zij heeft geconstateerd dat dit kantoor lager ligt dan het woonhuis. Beklaagde heeft zich, naar zij verklaarde, echter niet gerealiseerd dat er vanuit het lager gelegen kantoor, alwaar zich een toilet en een waterpunt bevond, een verbinding met de riolering moest zijn. Dit laatste betreft een relevante eigenschap van de te verkopen woning. Op grond van haar professionaliteit had beklaagde, alvorens klager het koopcontract tekende, bij de verkopers dienen te informeren hoe de afvoer vanuit het kantoor geregeld was. Door dit na te laten heeft zij belangrijke informatie omtrent de woning verzuimd aan klager te melden.

Voor zover dit klachtonderdeel de kwestie rond de waterpompput betreft, verklaart de Raad dit klachtonderdeel **gegrond**.

Klachtonderdeel d (aankoopopdracht niet uitgevoerd)

De door klager gestelde aankoopopdracht is in mei 2020 verstrekt aan [TC.] en niet aan beklaagde. Voor beklaagde, verbonden aan [TH.], bestond er geen enkele reden of verplichting om een aan een andere vestiging verstrekte aankoopopdracht uit te voeren.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel e (verhinderen bouwkundige keuring)

Klager heeft in de koopovereenkomst geen voorbehoud gemaakt terzake van een bouwkundige keuring. Zijn wens om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren is pas een aantal weken na het tekenen van het koopcontract ontstaan, nadat er een geschil was gerezen over de waterpompput. Het is aan de verkopers van de woning om op dat moment al dan niet akkoord te gaan met een bouwkundige keuring. Beklaagde kan, naar zij terecht heeft gesteld, de verkopers hiertoe niet verplichten. Zij heeft dan ook niet een dergelijke keuring verhinderd, zoals klager heeft gesteld.

Ook dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Klachtonderdeel f (bord in de tuin en plaatsing op Funda)

De Raad acht het aannemelijk dat hier sprake is geweest van een administratieve vergissing aan de zijde van beklaagde. Het bord en de melding op Funda zijn onmiddellijk door beklaagde verwijderd. Klager heeft van een en ander ook geen nadeel ondervonden.

Dit klachtonderdeel is **ongegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

Nu klachtonderdeel b en c gegrond zijn verklaard, is de Raad van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklaagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21%

BTW ad € 556,50, derhalve in totaal **€ 3.206,50**. Beklaagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, G.W.J.M. van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 22 februari 2022.