

Tweezijdig courtage berekend. Belangenverstrengeling. Eigen belang verworven.

Door zowel aan de verkoop- als aan de aankoopzijde betrokken te zijn bij de woning en door zowel van verkoper als van koper een vergoeding te vragen en te ontvangen heeft de makelaar in strijd met de regelgeving van de NVM gehandeld.

Door als makelaar van verkoper te bemiddelen bij de verkoop aan een met zijn onderneming gelieerde partij, kon de makelaar niet onafhankelijk optreden en raakte hij betrokken in een verstrengeling van belangen.

Tijdens de uitvoering van de verkoopopdracht verwierf de makelaar direct bij belang bij de woning door daarvan de onverdeelde helft te kopen. Ten onrechte informeerde hij de verkoper hier niet over.

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

HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM (hierna: de NVM),
gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, appelllant 1/klager 1

en

makelaar X, aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te O,
appellant 2/klager 2 tevens verweerders in incidenteel appel,

tegen

beklaagde/appellant in incidenteel beroep, destijds aangesloten NVM Makelaar, wonende te H

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 13 februari 2009 hebben de NVM en makelaar X een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht Haarlem. Deze heeft bij beslissing van 29 april 2009, aan partijen verzonden bij brief van 29 april 2009, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklaagde ingediende klacht gegrond verklaard en is aan hem de straf van berisping en een boete van € 7.500,-- opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat beklaagde met een bedrag van € 2.300,-- dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.
- 1.2 De NVM en makelaar X zijn bij brief van 4 juni 2009 tijdig in hoger beroep gekomen van de beslissing. In hun beroepschrift van 17 juni 2009 hebben zij de gronden aangevoerd waarop hun hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft bij brief van 21 augustus 2009 verweer gevoerd in het hoger beroep en

tevens incidenteel hoger beroep ingesteld.

- 1.4 De NVM en makelaar X hebben in hun brief van 1 oktober 2009 verweer gevoerd in het incidenteel hoger beroep.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad.
- 1.6 Ter zitting van 17 november 2009 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - namens de NVM de heer C.M.J. Cramer vergezeld van de heer J.F.B. van Hasselt;
 - makelaar X in persoon;
 - beklagde H in persoon vergezeld van mr. M. Stokvis.
- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Stokvis heeft nog een productie in het geding gebracht.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Op 6 april 2000 richten H Holding B.V. en Co. Vastgoed B.V. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid H Huizen B.V. op. Deze vennootschap heeft ondermeer als doel de uitoefening van de makelaardij. Tot directeuren van de vennootschap worden voor de eerste maal benoemd de besloten vennootschappen H Holding B.V. en Co Vastgoed B.V. Na gerezen geschillen tussen de oprichters draagt H Holding B.V. op 20 augustus 2007 haar aandelen in H Huizen B.V. over aan Co Vastgoed B.V. Vanaf oktober 2007 is beklagde H feitelijk niet meer betrokken bij de bedrijfsvoering en praktijk van H Huizen B.V.
- 2.3 Ondermeer in het jaar 2005 begeleidt beklagde H de zich bij zijn kantoor als woningzoekende ingeschreven particulier B. bij het zoeken naar woonruimte. B. toont belangstelling voor het aanvankelijk nog niet te koop staande woonhuis gelegen aan de T-weg 1 in O.. Tussen verschillende partijen werd geprocedeerd over de vraag aan wie de eigendomsrechten daarop zouden toekomen. Tijdens de procedures komt beklagde in contact met één van de procederende partijen, een zekere W., en diens advocaat. W. doet aan beklagde de toezegging dat hij van hem de opdracht tot bemiddeling bij verkoop zal verkrijgen indien door de rechter zou worden geoordeeld dat het eigendomsrecht aan W. zou toekomen.
- 2.4 Nadat de rechter had beslist dat W. eigenaar was van het woonhuis geeft deze vervolgens aan beklagde opdracht tot verkoop daarvan. W. verkoopt het woonhuis aan B. voor een koopsom van € 1.485.000,--. W. draagt op 27 januari 2006 de eigendom over aan B.. W. betaalt aan beklagde een courtage van € 30.925,13. Beklaagde zendt voorts aan B. een factuur op 13 januari 2006. Daarop is ondermeer vermeld:

“Inzake advisering en begeleiding van diverse werkzaamheden bij de verkoop en

procesvoering van de villa gelegen aan de T-weg 1 te O.
courtage € 25.987,50”

Inclusief BTW betaalt B. een bedrag van € 30.925,13 aan beklaagde H.

- 2.5 In opdracht van de gezamenlijke erfgenamen die eigenaar zijn van het woonhuis gelegen aan de V-weg 16 in H bemiddelt beklaagde bij de verkoop daarvan. Hij biedt het woonhuis aan meerdere professionele beleggers te koop aan waarna het wordt verkocht aan Mo Vastgoed B.V. voor € 445.000,--. Deze vennootschap is een dochtervennootschap van Co Vastgoed B.V. Op 24 augustus 2007 wordt de eigendom overgedragen. Op 29 oktober 2007 wordt het woonhuis te koop aangeboden voor € 595.000,-- en op 8 november 2007 voor dat bedrag verkocht.
- 2.6 In opdracht van dezelfde gezamenlijke erfgenamen bemiddelt beklaagde bij de verkoop van het woonhuis gelegen aan de Z-weg 162 in H.. Op 8 oktober 2007 koopt een zekere He. het woonhuis voor € 400.000,--. Op 20 november 2007 wordt de eigendom overgedragen waarna beklaagde H op 18 december 2007 50% mede-eigenaar van het woonhuis wordt.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Beklaagde H heeft in strijd met het wettelijk verbod op tweezijdige courtage en in strijd met artikel 11 van de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zowel courtage aan de verkoper als aan de koper in rekening gebracht.
- 3.3 Beklaagde heeft zich schuldig gemaakt aan belangenverstremming door zowel aan zijn opdrachtgevers ten behoeve van wie hij heeft bemiddeld bij verkoop als aan de kopende partij courtage in rekening te brengen met betrekking tot het woonhuis gelegen aan de V-weg 16 in H..
- 3.4 Beklaagde heeft zijn opdrachtgevers danwel de boedelnotaris ten onrechte niet geïnformeerd over zijn deelneming in het door hem verkochte woonhuis gelegen aan de Z-weg 162 in H..

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 De NVM en makelaar X hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De Raad van Toezicht gaat bij zijn beoordeling van de door beklaagde gevolgde handelwijze met betrekking tot het woonhuis aan de T-weg 1 in O. ten onrechte voorbij aan de door beklaagde gemaakte opmerking dat hij er verstandig aan zou hebben gedaan om het door B. aan hem uit te keren bedrag niet te laten verrekenen bij het transport van het woonhuis. Beklaagde brengt daardoor tot uitdrukking dat zijn handelwijze voor derden niet kenbaar zou zijn geweest als hij rechtstreeks met B. zou hebben afgerekend.

- 4.3 Met betrekking tot het woonhuis aan de V-weg 16 in H. heeft de Raad van Toezicht ten onrechte niet beslist dat beklagde niet had mogen bemiddelen bij de verkoop daarvan, nu het woonhuis is verkocht aan Mo Vastgoed B.V. en deze vennootschap een dochtervennootschap is van Co Vastgoed B.V. Niet is gebleken dat beklagde zijn opdrachtgevers heeft geïnformeerd over deze band tussen die vennootschappen. Wel is gebleken dat tussen H Huizen B.V. en Co Vastgoed B.V. op 8 mei 2007 een aanbrengrprovisieovereenkomst is gesloten op basis waarvan met betrekking tot dit woonhuis een provisie van € 5.500,-- exclusief BTW door beklagde zou worden ontvangen indien dit aan Co Vastgoed B.V. zou worden verkocht. Na uitvoering van verbouwingwerkzaamheden is het woonhuis op 8 november 2007 verkocht voor € 595.000. Deze koopprijs in aanmerking genomen besteedt de Raad van Toezicht ten onrechte geen aandacht aan de in mei 2007 gerealiseerde koopprijs van € 445.000,-- en het feit dat het woonhuis niet is aangemeld in het uitwisselingssysteem. Vergelijking met de in de directe omgeving gerealiseerde koopprijzen levert de schijn op dat het woonhuis tegen een gunstige koopprijs is gekocht door een aan H Huizen B.V. gelieerde vennootschap.
- 4.4 Ook ten aanzien van het woonhuis aan de Z-weg 162 te H. gaat de Raad van Toezicht er aan voorbij dat beklagde dit niet heeft aangemeld bij het uitwisselingssysteem. Beklaagde geeft daarvoor geen verklaring terwijl zijn verklaring voor het feit dat hij, na de verkoop van het woonhuis op 8 oktober 2007 daarvan op 18 december 2007 voor 50% mede-eigenaar is geworden, niet juist kan zijn. Met betrekking daartoe stelt hij dat de koper hem daarover op 20 november 2007 heeft benaderd, maar uit het dossier blijkt daarentegen dat al op 27 oktober 2007 tussen de koper en beklagde H een koopovereenkomst is gesloten. Niet geloofwaardig is ook de stelling van beklagde dat de koper, een professionele vastgoedbelegger die eigenaar is van 23 objecten, aan hem om financiële ondersteuning heeft verzocht in verband met de financiering van de koopsom. De Raad van Toezicht gaat in zijn beslissing ook voorbij aan de waarde van het in goede staat verkerende en deels verhuurde woonhuis dat voor € 400.000,-- is verkocht terwijl de leegwaarde kan worden gesteld op € 700.000,--. Vergelijkbare en in dezelfde omgeving gelegen woonhuizen zijn voor hogere koopsommen verkocht. Van belang is ook dat is gebleken dat beklagde bezwaar heeft gemaakt tegen de vastgestelde WOZ-waarde van € 656.000,--.
- 4.5 Bij de opgelegde straf kan een vraagteken worden geplaatst. In de klacht zijn drie zaken aan de orde gesteld die bij het publiek tot verontwaardigde reacties kunnen leiden en waardoor aan de NVM ernstige schade kan worden veroorzaakt aangezien het publiek en professionele marktpartijen al geen gunstig beeld hebben van de integriteit van de makelaar.

5. Het verweer van H in hoger beroep

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De NVM en makelaar X kunnen niet in hun hoger beroep worden ontvangen aangezien aan beklagde H een berisping en een boete van € 7.500,-- is opgelegd en daarom hebben zij geen belang bij de behandeling van de klacht in hoger beroep. Uit de ter

zitting van de Raad van Toezicht door de NVM gegeven toelichting volgt dat deze uit is op de bestraffing van beklaagde H.. Aangezien deze naar aanleiding van het door NVM ingestelde hoger beroep zijn lidmaatschap van de NVM echter heeft opgezegd kan dat doel niet meer worden bereikt. Makelaar X heeft meegedeeld dat hij tot de indiening van de klacht heeft besloten uit angst voor mogelijke aansprakelijkheid voor de door beklaagde verrichte handelingen voorafgaande aan de aandelenoverdracht van H Huizen B.V. Daarbij gaat makelaar X er echter aan voorbij dat de door hem inmiddels bestuurde H Huizen B.V. een andere rechtspersoon is.

- 5.3 Ten aanzien van het woonhuis aan de T-weg 1 in O. handhaaft beklaagde H hetgeen door hem in eerste instantie is aangevoerd.
- 5.4 Met betrekking tot de woonhuizen aan de V-weg 16 en de Z-weg 162 in H. heeft beklaagde met een vertegenwoordiger van de erfgenamen en de boedelnotaris overleg gevoerd over de te volgen procedure ten aanzien van de verkoop daarvan. Afsproken is om eerst aan de erfgenamen de vraag voor te leggen of zij geïnteresseerd waren in de toescheiding daarvan, om vervolgens eventueel de huurders de woonhuizen te koop aan te bieden. Nadien zou eventueel nog een groep beleggers en overige geïnteresseerde partijen worden benaderd. De helft van de erfgenamen woont in H. of direct omgeving en is op de hoogte van de waarde van de panden en zij hebben bij derden daarover ook nog informatie ingewonnen. De erfgenamen waren er mee bekend dat beklaagde een relatie had met Co Vastgoed B.V. Overigens was H Huizen B.V. daarvan geen dochter maar een deelneming. Co Vastgoed B.V. houdt weliswaar 49% van de aandelen daarvan maar oefent geen invloed uit op de feitelijke gang van zaken.
- 5.5 Het in slechte staat verkerende woonhuis aan de V-weg 16 in H. is voor een juiste prijs verkocht. Vervolgens is het ingrijpend verbouwd en gerenoveerd waardoor daarna een hogere koopprijs kon worden gerealiseerd. Voor meerdere vergelijkbare woonhuizen werden vraagprijzen gehanteerd die variëren van € 497.000,- tot € 549.000. Beklaagde heeft alleen van de erfgenamen courtage ontvangen. De aan Co Vastgoed B.V. gedeclareerde vergoeding is niet geïnd omdat de verzending van de desbetreffende factuur het gevolg was van een misverstand.
- 5.6 Het woonhuis aan de Z-weg 162 in H. was geheel verhuurd. Ook dit is voor een juiste prijs verkocht en wel voor een bedrag van ruim 60 maal de huurwaarde. De vergelijking van de koopprijs met de WOZ-waarde gaat mank omdat die waarde is gebaseerd op de waarde in het economisch verkeer vrij van huur en gebruik.
- 5.7 In verband met zijn echtscheiding had de koper van dit woonhuis plotseling behoefte aan liquide middelen. Hij heeft het initiatief genomen om beklaagde te benaderen om deel te nemen en mede-eigenaar te worden. Van een vooropgezet plan is geen sprake geweest.

6. Het incidenteel hoger beroep van H

- 6.1 Beklaagde H heeft in incidenteel hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 6.2 De beslissing van de Raad van Toezicht moet worden vernietigd aangezien de tegen

beklaagde ingediende klachten ongegrond zijn. De Raad van Toezicht heeft zijn beslissing onvoldoende gemotiveerd ten aanzien van de hoogte van de opgelegde boete. Hij wijst weliswaar op het door beklagde genoten voordeel maar verzuimt om te vermelden welk voordeel door hem zou zijn behaald en uit welk handelen van beklagde dat voordeel zou zijn voortgevloeid. De Raad van Toezicht is ook voorbijgegaan aan het feit dat een eventueel voordeel ten goede komt aan H Huizen B.V. een niet aan beklagde H.

- 6.3 Het opleggen van een boete en een berisping is een te hoge straf aangezien beklagde ruim 20 jaar werkzaam is geweest als makelaar en niet eerder een klacht tegen hem is ingediend.

7. **Het verweer van de NVM en makelaar X in incidenteel hoger beroep**

- 7.1 De NVM en makelaar X hebben in incidenteel hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 7.2 Niet onbegrijpelijk is dat de Raad van Toezicht zich bij de bepaling van de hoogte van de straf mede heeft laten leiden door het door beklagde genoten voordeel. Aan beklagde kan worden toegegeven dat de Raad heeft verzuimd om te vermelden op welke wijze en welk voordeel beklagde zou hebben genoten nu daarvoor in de beslissing geen aanwijzing is gegeven.
- 7.3 Begrijpelijk is dat beklagde onaangenaam is getroffen door het feit dat de vereniging waarvan hij lid was een klacht tegen hem heeft ingediend.

8. **De beoordeling van het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep**

- 8.1 De NVM en makelaar X kunnen in hun hoger beroep worden ontvangen aangezien zij dit tijdig hebben ingesteld en zij aanvoeren dat de Raad van Toezicht aan enkele door hen aangedragen aspecten met betrekking tot de door beklagde gevolgde handelwijze ten onrechte voorbij is gegaan en zij daarnaast aandacht vragen voor de door de Raad van Toezicht gehanteerde strafmaat.
- 8.2 Ten aanzien van het woonhuis gelegen aan de T-weg 1 in O. heeft beklagde gesteld dat hij voorafgaande aan het verstrekken van de verkoopopdracht door W. “veel tijd en moeite heeft gestoken in de advisering en begeleiding van de familie B.”, die bij zijn kantoor als woningzoekende stond ingeschreven. De Raad van Toezicht heeft in dat verband overwogen dat beklagde H heeft laten weten dat hij van B. een (niet schriftelijk bevestigde) opdracht tot bemiddeling bij aankoop van een woonhuis had. Tegen deze rechtsoverweging 5.6 is beklagde in hoger beroep niet opgekomen. Beklagde heeft daarnaast vermeld dat de familie B. grote belangstelling had voor de mogelijke aankoop van dit woonhuis. Voorts staat vast dat beklagde van W. opdracht heeft gekregen om te bemiddelen bij de verkoop daarvan en het woonhuis aan B. is verkocht waarna beklagde zowel aan W. als aan B. een courtagenota heeft gezonden.
- 8.3 In Regel 1 van de Erecode is de navolgende bepaling opgenomen:

“Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening.”

Blijkens de toelichting op deze regel komt daarin het kernpunt van het NVM-lid tot uitdrukking – onafhankelijkheid, betrouwbaarheid en deskundigheid – gekoppeld aan de doelstelling van het transformatieproces, kwaliteitsbevordering.

8.4 In Regel 3 van de Erecode is het navolgende bepaald:

“Ingeval het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, treedt een NVM-lid slechts in het belang van één van die opdrachtgevers op.”

Uit de toelichting op deze regel volgt ondermeer dat een combinatie van een aankoop- met een verkoopopdracht voor hetzelfde object niet is toegestaan.

8.5 In Regel 6 van de Erecode is de navolgende regel opgenomen:

“Een NVM-lid heeft geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Hij handelt dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthoudt zich van risicodragende projectontwikkeling. Hij voorkomt betrokken te raken in een verstrengeling van belangen die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen.”

In de toelichting op deze regel is vermeld dat als er sprake is van eigen belang het NVM-lid niet objectief kan adviseren. Daarom kan hij in dat geval niet als makelaar optreden en geen courtage in rekening brengen. Voorts volgt uit de toelichting dat de makelaar zijn belang kenbaar moet maken zodat er geen misverstand mogelijk is en de makelaar de taak heeft om achteraf aan te tonen dat de vereiste duidelijkheid is gegeven.

8.6 Door te handelen als in 8.2 is overwogen heeft beklagde in strijd met Regel 3 en Regel 1 van de Erecode gehandeld. Beklagde heeft immers een aankoop- met een verkoopopdracht voor hetzelfde object gecombineerd en daardoor tegenover de desbetreffende partijen geen onafhankelijke positie kunnen innemen. Daaraan doet niet af dat hij, zoals hij stelt, er voor heeft gekozen om op het desbetreffende woonhuis schriftelijke biedingen te laten uitbrengen en deze biedingen kennelijk zijn overgelegd in het kader van een procedure die werd gevoerd ten overstaan van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem.

8.7 Het uitgangspunt is dat een NVM-lid zich dient te onthouden van het aanvaarden van meer dan één bemiddelingsopdracht ten aanzien van één en dezelfde onroerende zaak volgt ook uit artikel 11 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Daarin is bepaald dat de makelaar zich dient te onthouden van het aanvaarden van meer dan één bemiddelingsopdracht met betrekking tot één en dezelfde onroerende zaak en de makelaar, indien daarvan sprake is, één van de opdrachten dient op te schorten of te beëindigen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, ongeacht de wensen van de betrokkenen.

- 8.8 Door zowel aan de verkoop- als aan de aankoopzijde betrokken te zijn bij het woonhuis en door van zowel de verkoper als de koper een vergoeding te vragen en te ontvangen voor zijn bemoeiingen daarbij, heeft beklagde gehandeld in strijd met de regelgeving van de NVM en tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.
- 8.9 Beklaagde heeft in opdracht van de gezamenlijke erfgenamen bemiddeld bij de verkoop van het woonhuis gelegen aan de V-weg 16 in H.. Dit woonhuis is verkocht aan Mo Vastgoed B.V. en daarvan staat vast dat de aandeelhoudster Co Vastgoed B.V. is, die volgens de verklaring van beklagde destijds voor 49% aandeelhoudster van H Huizen B.V. was. Het bestaan van een (nauwe) zakelijke band tussen H Huizen B.V. en Co Vastgoed B.V. kan ook worden afgeleid uit de in het geding gebrachte (standaard)overeenkomst waaruit blijkt dat Co Vastgoed B.V. of daaraan gelieerde vennootschappen, aan H Huizen B.V. opdracht heeft gegeven om tegen betaling van aanbrengprovisie woonhuizen aan te brengen.
- 8.10 Beklaagde H heeft betwist dat door Co Vastgoed B.V. de in de desbetreffende overeenkomst vermelde aanbrengprovisie is betaald en er in dat verband op gewezen dat de overeenkomst niet door partijen was ondertekend. Ook is door hem de aan Mo Vastgoed B.V. gerichte brief van 17 augustus 2007 in het geding gebracht waarin is meegedeeld dat de aanbrengprovisiefactuur als niet verstuurd dient te worden beschouwd. Op grond hiervan acht de Centrale Raad van Toezicht aannemelijk dat geen aanbrengprovisie is betaald. Dat neemt echter niet weg dat beklagde H tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door als makelaar van de verkopende partij te bemiddelen bij de verkoop van het woonhuis aan Mo Vastgoed B.V. waarvan Co Vastgoed B.V. de aandeelhoudster was. De zakelijke band die bestond tussen H Huizen B.V. en Co Vastgoed B.V. in aanmerking genomen, kon beklagde zijn functie als makelaar van de verkopende partij niet onafhankelijk uitoefenen en heeft hij ook nagelaten om te voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen als bedoeld in Regel 6 van de Erecode.
- 8.11 Met betrekking tot het woonhuis aan de Z-weg 162 in H. geldt dat dit door bemiddeling van beklagde in oktober 2007 is verkocht. Voorafgaande aan de overdracht van de eigendom daarvan op 20 november 2007 heeft beklagde op 27 oktober 2007 van de koper de onverdeelde helft daarvan gekocht voor € 200.000,--. Aldus heeft beklagde tijdens de uitvoering van zijn opdracht een direct belang verworven bij het door hem verkochte woonhuis. Uit de door beklagde gegeven toelichting volgt dat dit woonhuis ook niet is gekocht met het oog op huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Beklaagde heeft ook nagelaten om zijn opdrachtgevers daarover te informeren en deze zijn over zijn deelneming eerst geïnformeerd door middel van de op 31 januari 2008 door de boedelnotaris aan hen verzonden brief. Weliswaar blijkt uit een door één van de erfgenamen opgestelde en in het geding gebrachte verklaring dat bij deze erfgenaam niet het gevoel leeft van benadeling of belangenverstrengeling, maar dat doet naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht niet af aan het feit dat beklagde heeft gehandeld in strijd met het in Regel 6 van de Erecode opgenomen verbod om geen direct of indirect belang te hebben bij onroerend goed.
- 8.12 Beklaagde heeft bij de uitvoering van de opdrachten die aan hem zijn verstrekt met betrekking tot de hiervoor vermelde drie objecten gehandeld in strijd met de kernpunten - onafhankelijkheid en betrouwbaarheid - van het NVM-lid en daardoor tuchtrechtelijk zeer laakbaar gehandeld. Door zijn handelwijze, waarbij in het midden kan blijven of

door hem een voordeel is genoten, is het vertrouwen in de stand der makelaars ernstig ondermijnd en heeft hij ook gehandeld in strijd met die stand. Beklaagde heeft er geen blijk van gegeven de ernst van de door hem gemaakte overtredingen in te zien en mede daarom is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de aansluiting van beklagde H. als NVM-lid niet kan worden gehandhaafd. De beslissing van de Raad van Toezicht kan dan ook niet in stand blijven. De Centrale Raad van Toezicht acht termen aanwezig om beklagde H. te belasten met de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht in beide instanties.

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

9. **Beslissing in hoger beroep en incidenteel hoger beroep**

9.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Haarlem van 29 april 2009 voorzover de klacht gegrond is verklaard.

9.2 Vernietigt de beslissing voor het overige.

9.3 Beëindigt de aansluiting tussen de NVM en beklagde H..

9.4 Bepaalt dat beklagde H. terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.053,- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen op 17 november 2009 te Amersfoort door mr. J.H. Dantuma, voorzitter, mr. D.H. de Witte, mr. J.T. Anema, K. Hoen en R. Wijmenga in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 23 maart 2010.