

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

**Onjuiste procedure – oud en nieuw Reglement tuchtrechtspraak.**

**Onvoldoende belangenbehartiging (advies over woningruil)? Vraagprijs onjuist vastgesteld? Geen opgave van ontvangen huurpenningen. Sleutelafgifte aan opvolgend makelaar. Beslaglegging op woning debiteur.**

*De uitspraak van de Raad van toezicht is gedaan door drie rechtsprekers onder wie de secretaris. Dat is weliswaar in overeenstemming met de procedure zoals die is voorgeschreven met betrekking tot klachten van na 1 januari 2010, maar in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak 2009 dat gelet op het moment van indiening van de klacht van toepassing is. Om die reden wordt de beslissing van de raad van toezicht vernietigd. De Centrale Raad doet niettemin in hoogste ressort uitspraak.*

*Klager is tweede hypotheekhouder van een woning. Omdat de executorialie veiling van het huis waarschijnlijk onvoldoende zal opbrengen om de tweede hypotheekhouder te voldoen, koopt deze de woning. Vervolgens geeft hij beklagde opdracht tot verkoop. Een derde toont daarvoor belangstelling maar kan alleen kopen als hij zijn eigen woning kwijt is. Ook die derde geeft beklagde opdracht tot verkoop. Dat laatste huis is verhuurd aan de zoon van de eigenaar. Op advies van de makelaar ruilen klager en die derde hun woningen waarbij die derde aan klager een bepaald bedrag bijbetaalt.*

*Klager trekt wegens ontevredenheid de verkoopdracht van de door hem door ruiling verkregen woning in. Hij weigert de intrekingskosten te betalen. Dat dit, nadat klager de aanvankelijk bij de geschillencommissie gestarte procedure niet doorzette en na een kantongerechtig vonnis, de makelaar noopt tot beslaglegging acht de Centrale Raad niet tuchtrechtelijk laakbaar.*

*De door beklagde gehanteerde vraagprijs wijkt niet sterk af van de vraagprijs die de opvolgende makelaar adviseerde.*

*Tijdens de zitting voor de kantonrechter kon de makelaar nog niet weten dat de huurder de huur had betaald.*

*Het verhaal van klager over de sleutelafgifte is niet komen vast te staan.*

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

**J. B.** (hierna: B), aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende in E, appelland/beklaagde, tevens verweerder in incidenteel beroep,

tegen

**G.J. P.**, wonende te G, klager/appelland in incidenteel beroep.

**1. Verloop van de procedure**

1.1 Op 24 augustus 2009 heeft P bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM een klacht ingediend tegen B. De NVM heeft deze klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht Groningen.

Deze heeft bij beslissing van 27 september 2010, verzonden op 28 september 2010, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen B ingediende klacht gedeeltelijk gegrond verklaard en is aan hem de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat B terzake van de kosten van de behandeling van de klacht een bedrag van € 2.350 aan de NVM dient te voldoen. B is bij brief van 19 november 2010 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

- 1.2 In zijn beroepschrift van 28 december 2010 heeft B de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 P heeft in zijn verweerschrift van 18 januari 2011 verweer gevoerd in hoger beroep en tevens incidenteel hoger beroep ingesteld.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 12 april 2011 van de Centrale Raad van Toezicht is B verschenen. P is, hoewel op de voorgeschreven wijze opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Desgevraagd heeft hij op 12 april 2011 telefonisch aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht meegedeeld dat door hem niet om aanhouding van de behandeling werd verzocht.
- 1.6 Beekenkamp is door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en heeft zijn standpunt nader toegelicht.

## 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, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 B heeft in 2006 van de eigenaar van het woonhuis gelegen aan de B nr 9 in E opdracht gekregen tot bemiddeling bij verkoop. Tijdens de uitvoering van deze opdracht is de eigenaar failliet gegaan, waarna diens curator het voornemen had om ten behoeve van de ABN AMRO Bank, de eerste hypothecaire creditrice, het woonhuis te veilen. P had een geldvordering op de eigenaar waarvoor, achter de inschrijving van de bank, een hypothecaire inschrijving ten behoeve van hem was gevestigd. Op grond van de verwachting dat de door middel van een veiling te behalen opbrengst onvoldoende zou zijn om de vordering van P te voldoen, heeft deze besloten om het woonhuis te kopen. B heeft op 29 december 2006 opdracht gekregen van P om te bemiddelen bij de verkoop daarvan. De vraagprijs werd bepaald op € 349.000.
- 2.3 Een zekere S heeft belangstelling getoond voor de aankoop van het woonhuis in E, maar hij heeft meegedeeld daartoe eerst bereid te zijn nadat zijn woonhuis gelegen aan het N-diep 250 in N was verkocht. S heeft aan B opdrachtgegeven tot bemiddeling bij verkoop van zijn woonhuis. De vraagprijs werd bepaald op € 379.000.
- 2.4 Na enige tijd hebben P en S de woonhuizen aan de B nr 9 te E en het N-diep 250 te N geruild. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst is aan het woonhuis in E een waarde toegekend van € 332.500, terwijl met betrekking tot de waarde van het woonhuis in N is uitgegaan van

een waarde van € 300.000. S heeft aan P een bedrag van € 32.500 betaald.

- 2.5 Op 28 juni 2007 heeft P aan B opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop van het woonhuis in N. De vraagprijs daarvan werd op € 339.000 bepaald.
- 2.6 Op 9 januari 2008 heeft P deze opdracht ingetrokken en heeft hij aan een andere makelaar opdracht tot verkoop gegeven. P heeft aan B verzocht om aan deze makelaar de sleutels van het woonhuis over te dragen. Aangezien het woonhuis gedurende de periode juli 2007 tot 1 januari 2008 was verhuurd aan de zoon van S, heeft P aan B verzocht om een nota van afrekening op te stellen met betrekking tot de verschuldigde huurpenningen en energiekosten, met het verzoek aan B om voor overboeking van het aan P toekomende bedrag zorg te dragen. P heeft meegedeeld dat hij naar zijn oordeel geen vergoeding aan B was verschuldigd in verband met diens bemoeiingen terzake van de verkoop door B van het woonhuis.
- 2.7 In zijn brief van 31 januari 2008 heeft P bezwaar gemaakt tegen een aan hem verzonden factuur van 11 januari 2008. Hij heeft voorts kritiek geuit op B omdat deze zou hebben verzuimd om de door de zoon van S betaalde huurpenningen aan hem door te betalen. Tot slot heeft P aan B voorgehouden dat als gevolg van diens weigering om de sleutels over te dragen aan de opvolgend makelaar, de verkoop van het woonhuis werd bemoeilijkt.
- 2.8 B heeft tegen P een incassoprocedure gevoerd. Bij vonnis van 4 juni 2009 is P veroordeeld om aan B een bedrag van € 1.785,23 te betalen, vermeerderd met rente en kosten. De door P ingestelde reconventionele vordering is afgewezen. P heeft aanvankelijk geweigerd om aan de veroordeling te voldoen waarna door B beslag is gelegd op het woonhuis van P. In het kader van de voldoening aan het gewezen vonnis zijn de door B ontvangen huurpenningen verrekend.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 B heeft P onjuist, althans ondeskundig, en onvolledig geadviseerd over de te hanteren vraagprijzen aanzien van het woonhuis gelegen aan het N-diep 250 in N.
- 3.3 B heeft nagelaten om tijdig in de civiele procedure tegen P opgave te doen van het door hem terzake van huurpenningen ontvangen bedrag van € 1.200. Daardoor kon met deze post geen rekening worden gehouden in de procedure.
- 3.4 B heeft geweigerd om aan de opvolgend makelaar de sleutels van het woonhuis in N ter beschikking te stellen en daartoe aangevoerd dat P niet voor voldoening van de aan hem toegezonden factuur had zorg gedragen.
- 3.5 B heeft aan P verzocht om aan hem terzake van bemiddelingskosten contant en zonder dat daarvan een factuur aan Pruijssen werd verstrekt, een bedrag van € 1.700 te voldoen.
- 3.6 B heeft tegenover P zijn zorgplicht geschonden door na de beëindiging van de huurovereenkomst met S en nadat de meterstanden waren opgenomen, na te laten om de thermostaat van het woon-

huis in de nachtstand te zetten waardoor onnodig energiekosten door P zijn gemaakt.

- 3.7 Ten onrechte heeft B beslag doen leggen op het woonhuis van P waardoor deze extra kosten heeft moeten dragen.

#### 4. **Het hoger beroep**

- 4.1 B heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 B heeft aan de hand van een door hem in eerste instantie in het geding gebrachte schriftelijke notitie (cijfermatig) de in 2006 geadviseerde vraagprijs van € 379.000 met betrekking tot het woonhuis te N onderbouwd. B heeft destijds aan P voorgehouden dat door hem een verkoopopbrengst werd verwacht van € 370.000 - € 335.000. Ten onrechte is de Raad van Toezicht er aan voorbijgegaan dat B in 2007 het woonhuis heeft aangeboden voor € 339.000 in plaats van de in de beslissing vermelde vraagprijs van € 379.000.
- 4.3 Aan de door de Raad van Toezicht ambtshalve opgestelde benadering van de waarde van het woonhuis kan geen betekenis worden gehecht omdat deze slechts is gebaseerd op de uitkomst van een met behulp van de computer gemaakte berekening van de waarde. Bij de bepaling van de vraagprijs heeft B alle factoren die daarop van invloed zijn betrokken, waaronder de wens van P om in het kader van de uitvoering van de ruilovereenkomst de overdrachtsbelasting te vermijden en het door S aan P nog betaalde bedrag.
- 4.4 Onjuist is de overweging van de Raad van Toezicht dat B heeft nagelaten om P te informeren over zijn voornemen om hem in rechte tot betaling van de factuur van 11 januari 2008 aan te spreken. P is diverse malen tevergeefs schriftelijk aangesproken tot betaling van de factuur, waarna op 30 oktober 2008 de deurwaarder is ingeschakeld. B heeft klager geweest op de mogelijkheid om het geschil ter beslissing voor te leggen aan de Commissie Voorwaarden en Tarieven en daartoe heeft P in november 2008 ook besloten. B heeft naar aanleiding daarvan de incassoprocedure opgeschort en deze hervat nadat door de NVM aan P in december 2008 was vermeld dat door hem niet het verschuldigde klachtengeld was betaald en een depot was gestort, zodat door de NVM het dossier werd gesloten.
- 4.5 In het door de kantonrechter gewezen vonnis is overwogen dat de verhuurder het risico draagt van het feit dat een huurder de huurpenningen niet betaalt. De kantonrechter heeft aan partijen in overweging gegeven om te streven naar een schikking. B heeft daartoe tijdens de comparitie van partijen op 7 april 2009 een voorstel gedaan, waarvan onderdeel was dat hij de huurpenningen zou incasseren. Op die datum waren deze penningen nog niet betaald. P heeft het voorstel afgewezen waarna vonnis is gewezen.

#### 5. **Het verweer**

- 5.1 P heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 B heeft P ondeskundig en niet professioneel geadviseerd en laakbaar gehandeld bij de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling bij de verkoop van het woonhuis in N. Op initiatief van B is een

ruilovereenkomst tot stand gekomen waarbij het woonhuis gelegen aan de B nr 9 in E werd geruild tegen het woonhuis N-diep 250 in N. Daarbij werd de waarde van deze woonhuizen gesteld op respectievelijk € 332.500 en € 300.000. Terzake is door B een courtage ontvangen van € 6.893,08 naast een bedrag van € 1.750 dat P aan appellant contant heeft overgedragen.

5.3 Op 28 juni 2007 heeft P aan B opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop van het woonhuis in N, en daarnaar te streven binnen een termijn van zes maanden in verband met de mogelijkheid om de betaling van de overdrachtsbelasting te vermijden. Met het oog daarop is als vraagprijs € 339.000 gehanteerd. B heeft aan P meegedeeld dat hij een reële kans aanwezig achtte om binnen zes maanden het woonhuis te verkopen voor circa € 335.000. In 2006 had B aan P voorgehouden dat het woonhuis € 370.000 - € 335.000 zou kunnen opbrengen. De gehanteerde vraagprijzen van aanvankelijk € 379.000 en vervolgens € 339.000 hebben echter niet tot enige bieding geleid.

- 5.4 De opvolgend makelaar heeft meegedeeld dat slechts in uitzonderlijke gevallen woonhuizen in N meer opleveren dan € 300.000. Dit standpunt stemt overeen met de overwegingen van de Raad van Toezicht ten aanzien van de waarde van woonhuizen in deze gemeente. De Raad van Toezicht heeft dan ook terecht overwogen dat B een onjuist advies heeft gegeven ten aanzien van de vraagprijs.
- 5.5 B heeft in de civiele procedure verzuimd om te vermelden dat door hem aan huur een bedrag van € 1.200 was ontvangen. Hierdoor is de reconventionele vordering van P afgewezen en kon geen verrekening worden toegepast. Deze gang van zaken heeft er voorts toe geleid dat een hogere kostenveroordeling ten laste van P is uitgesproken.
- 5.6 Anders dan B heeft gesteld is P door hem niet geïnformeerd over de mogelijkheid van geschillenbeslechting door de Commissie Voorwaarden en Tarieven. Evenmin heeft B tegenover P zijn voornemen kenbaar gemaakt om een civiele procedure te starten. Door toedoen van B is P onnodig belast met de kosten die zijn verbonden aan de beslaglegging op het woonhuis.

## 6. **Het incidenteel hoger beroep**

- 6.1 P heeft in incidenteel hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 6.2 Op 9 januari 2008 heeft P de aan B gegeven opdracht ingetrokken. Over het voornemen daartoe is B op 19 december 2007 geïnformeerd. Op 11 januari 2008 heeft P aan B verzocht om sleutels over te dragen aan de opvolgend makelaar. B heeft deze sleutels echter niet ter beschikking gesteld en daardoor werd P genoodzaakt om nieuwe sloten aan te brengen. De daarmee gemoeide kosten beliepen € 933,01.

## 7. **Het verweer in incidenteel hoger beroep**

- 7.1 Ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht heeft B bestreden dat de sleutels van het woonhuis aan het N-diep 250 in N niet tijdig zijn overgedragen aan de opvolgend makelaar.

## 8. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep en incidenteel hoger beroep**

- 8.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft eerst (ambtholve) te beslissen of de Raad van Toezicht de op de klacht van toepassing zijnde statuten en reglementen heeft toegepast.
- 8.2 P heeft op 24 augustus 2009 een klacht bij de NVM ingediend. Het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is op 1 januari 2010 gewijzigd, terwijl de statuten zijn gewijzigd op 15 januari 2010. Op de procedure van de klacht is derhalve van toepassing de tot 1 januari 2010 geldende reglementen en de statuten zoals die tot 15 januari 2010 luiden.
- 8.3 Ingevolge het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals dat op 1 januari 2009 in werking is getreden, bestaat de Raad van Toezicht uit drie natuurlijke personen (artikel 2) waaraan een rechtsgeleerd secretaris is toegevoegd die in de Raad van Toezicht een adviserende stem heeft (artikel 3).
- 8.4 De beslissing van 27 september 2010 van de Raad van Toezicht is weliswaar genomen door drie natuurlijke personen, doch één van deze personen is de secretaris. De secretaris heeft derhalve niet slechts geadviseerd, doch ook beslist. Dit is weliswaar in overeenstemming met de procedure die is voorgeschreven met betrekking tot de klachten die vanaf 1 januari 2010 worden ingediend, doch in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak 2009, dat gelet op de indiening van de klacht op 24 augustus 2009 van toepassing is.
- 8.5 Nu de beslissing van de Raad van Toezicht is genomen in een samenstelling die strijdig is met het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 2009, is de beslissing met dit reglement in strijd en vernietigt de Centrale Raad van Toezicht op deze grond de beslissing. De Centrale Raad van Toezicht zal in hoogste ressort uitspraak doen.
- 8.6 Door het principaal en het incidentele hoger beroep ligt de klacht in de volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 8.7 Op 28 juni 2007 heeft P aan B opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop van het woonhuis gelegen aan het N-diep 250 in N. Blijkens de door partijen ondertekende opdrachtbevestiging is de vraagprijs bepaald op € 339.000. In zijn in eerste instantie in het geding gebracht notitie, heeft B een cijfermatige onderbouwing gegeven van de in 2006 door hem geschatte verkoopopbrengst gelegen tussen € 370.000 en € 335.000. In deze berekening heeft B niet alle factoren benoemd die (gezamenlijk) in het algemeen van invloed zijn op de waardebeoordeling, en in zoverre overtuigt deze summier notitie niet.
- 8.8 De klacht behelst echter de advisering ten aanzien van de medio 2007 te hanteren vraagprijs. Uitgangspunt is dat door middel van de vraagprijs wordt beoogd om de belangstelling van mogelijke gegadigden voor het desbetreffende object te peilen. De medio 2007 door B geadviseerde vraagprijs van € 339.000 wijkt in geringe mate af van het door P niet bekritiseerde advies van zijn opvolgend makelaar om in februari 2008 een vraagprijs van € 319.000 te hanteren. Ook uit het feit dat door deze opvolgend makelaar op 17 september 2008 is geadviseerd om de vraagprijs te verlagen tot € 309.000 volgt niet dat B medio 2007 niet in redelijkheid tot zijn advies met betrekking tot de vraagprijs heeft kunnen komen. Dat ambtholve onderzoek van de Raad van Toezicht heeft opgeleverd dat drie jaren nadien in 2010 de vraagprijs voor soortgelijke woonhuizen bijna alle

onder € 300.000 zijn vastgesteld maakt dat – wat daar overigens ook van zij – niet anders. Het onder 3.2 opgenomen klachtonderdeel is ongegrond.

- 8.9 De klachtonderdelen die zijn opgenomen onder 3.3 en 3.7 lenen zich voor gezamenlijke behandeling.
- 8.10 Naar aanleiding van de intrekking van de opdracht heeft B op 11 januari 2008 aan P een factuur gezonden terzake van intrekkingkosten en gemaakte (advertentie)kosten tot een bedrag van € 1.194,80 te vermeerderen met btw. P heeft betwist de aan hem in rekening gebrachte kosten verschuldigd te zijn, waarna de door B ingeschakelde deurwaarder bij brief van 30 oktober 2008 aanspraak heeft gemaakt op betaling. De vervolgens gestarte incassoprocedure is opgeschort nadat P bij de geschillencommissie van de NVM zijn geschil met B aanhangig had gemaakt. Deze procedure is voortgezet nadat P niet had voldaan aan zijn verplichting om een depot te stellen waarna de geschillencommissie heeft meegedeeld tot sluiting van het dossier over te gaan. Bij brief van 14 januari 2009 is aan P meegedeeld dat een civiele procedure tegen hem aanhangig zou worden gemaakt bij gebreke van betaling van het gevorderde bedrag.
- 8.11 Op grond van de onder 8.10 weergegeven gang van zaken kan niet worden geoordeeld dat B tegenover P tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld met betrekking tot de wijze waarop hij heeft gestreefd naar de betaling van zijn factuur. In dat verband geldt nog dat B blijkens zijn brief van 11 februari 2008, een fotokopie daarvan heeft bijgesloten opdat P daarvan desgewenst gebruik kon maken in het kader van de behandeling van het door hem aangekondigde en bij de NVM aanhangig te maken geschil.
- 8.12 Blijkens de door B in het geding gebrachte fotokopie van de bankrekening van zijn kantoor, is door hem op 9 april 2009 terzake van huur € 1.200 ontvangen. Tijdens de daaraan voorafgaande op 7 april 2009 gehouden comparitie van partijen ten overstaan van de kantonrechter, was de betaling van deze huurpenningen nog niet uitgevoerd zodat daarmee bij de beoordeling van de over en weer ingestelde vorderingen door de kantonrechter, geen rekening kon worden gehouden. Partijen zijn er niet in geslaagd om tijdens de comparitie van partijen hun geschil in der minne te regelen en de kantonrechter heeft blijkens zijn vonnis daarop de behandeling gesloten en bepaald dat een beslissing zou worden gegeven. Bij die (procedurele) stand van zaken kan niet worden geoordeeld dat B de kantonrechter niet tijdig heeft geïnformeerd over de ontvangst van de huurpenningen.
- 8.13 Bij brief van 22 juni 2009 heeft de deurwaarder, onder verwijzing naar het op 4 juni 2009 gewezen vonnis, P gesommeerd tot betaling van de in het vonnis toegewezen hoofdsom vermeerderd met rente, proceskosten en overige executiekosten. Aan P is meegedeeld dat tot betekening en executie van het vonnis zou worden overgegaan indien daaraan niet zou worden voldaan en daarbij is uitdrukkelijk gewezen op de aan executie verbonden en voor zijn rekening komende hoge kosten. In zijn brief van 16 juli 2009 heeft P aan de deurwaarder meegedeeld dat hij niet aan het vonnis zou voldoen. Op 17 juli 2009 is het vonnis aan P betekend, waarna P in zijn brief van 22 augustus 2009 heeft meegedeeld slechts bereid te zijn een deel van het gevorderde bedrag te voldoen. In opdracht van B is vervolgens op 24 augustus 2009 beslag gelegd op het woonhuis (appartement) van P.
- 8.14 Gegeven de herhaalde weigering van P om te voldoen aan het tegen hem gewezen vonnis, is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat B niet tuchtrechtelijk laakbaar tegenover P heeft ge-

handeld door, mede door middel van het treffen van beslagmaatregelen, te streven naar de uitvoering van het vonnis. De Centrale Raad van Toezicht acht ook de onder 3.3 en 3.7 opgenomen klachtonderdelen ongegrond.

- 8.15 Blijkens de in zijn brief van 24 augustus 2009 geformuleerde klacht met betrekking tot de afgifte van de sleutels door B, maakt P aan hem het verwijt dat als gevolg van het feit dat de sleutels niet zouden zijn overgedragen aan de opvolgend makelaar, de in het woonhuis wonende huurder geen gebruik heeft kunnen maken van verschillende delen daarvan. Tijdens de behandeling ter zitting heeft B met betrekking tot dit verwijt een gelijklopende verklaring afgelegd over de gang van zaken als in eerste instantie. Gegeven deze toelichting en de daarin besloten betwisting, die niet is weersproken, acht de Centrale Raad van Toezicht door P niet aannemelijk gemaakt dat B zou hebben verhinderd dat de huurder, gegeven ook het feit dat het woonhuis vanaf 1 juli 2007 werd verhuurd, niet in de gelegenheid is geweest om volledig over de gehuurde ruimtes te beschikken. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.
- 8.16 De onder 3.4 en 3.5 geformuleerde klachtonderdelen die door de Raad van Toezicht ongegrond zijn geacht, zijn door P in hoger beroep niet aan de orde gesteld. Evenals de Raad van Toezicht acht de Centrale Raad van Toezicht deze klachtonderdelen ongegrond.
- 8.17 Op grond van het voorgaande zal de beslissing van de Raad van Toezicht om proces technische redenen in zijn geheel worden vernietigd en zal de klacht in al haar onderdelen ongegrond worden verklaard.
- 8.18 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

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

- 9.1 Vernietigt de beslissing van 27 september 2010 van de Raad van Toezicht Groningen.
- 9.2 Verklaart de onder 3.2 – 3.7 opgenomen klachtonderdelen ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, drs. A.P.Z. van der Houwen, R. Wijmenga en W. van Haselen in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 9 juni 2011.