

18-112 CRvT

205 OVERIG

Opzegging van lidmaatschap/aansluiting NVM. Verzoek aan de Voorzitter van de Centrale Raad om schorsing van de directe werking van de opzegging. Ontvankelijkheid. Onduidelijke doorberekening van kosten.

Het Algemeen Bestuur van de NVM heeft het NVM-lidmaatschap van Makelaarskantoor X en de NVM-aansluitovereenkomst van makelaar Y opgezegd. Naar het oordeel van de NVM voert makelaarskantoor X een onvoldoende transparant beleid m.b.t. de door haar aan haar verkopende opdrachtgever in rekening te brengen kosten. Zowel X als Y verzoeken de Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht om de onmiddellijke werking van genoemde opzeggingen hangende het daartegen ingestelde beroep, te schorsen. Volgens verzoekers is de NVM niet duidelijk over haar bezwaren en wordt ten onrechte gesteld dat de werkwijze van verzoekers niet aan de NVM-eisen voldoet. De Voorzitter stelt vast dat het oordeel of het lid tijdig beroep heeft ingesteld en of de NVM terecht het lidmaatschap/de aansluiting heeft beëindigd, is voorbehouden aan de Centrale Raad van Toezicht. Hetgeen de Voorzitter overweegt houdt slechts een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen in. De Voorzitter besluit in het kader van deze voorlopige voorziening geen niet-ontvankelijkheid uit te spreken. Naar het voorlopig oordeel van de Voorzitter worden de door de NVM in haar erecode vastgelegde beginselen door verzoekers zodanig geschonden, dat de NVM bij afweging van de belangen geen gebruik heeft hoeven maken van haar bevoegdheid om in afwachting van de beslissing op een beroep, de werking van de gedane opzeggingen te schorsen. Naar het voorlopig oordeel van de Voorzitter hebben verzoekers onvoldoende duidelijkheid kunnen geven over hun werkwijze. De verzochte schorsing wordt afgewezen met veroordeling van verzoekers in de kosten van het geding.

CR 18/2687 Eindbeslissing

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

1. **[Makelaarskantoor X]**, lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudend te R.,
2. De heer **[Y]**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudend te R.

verzoekers,

tegen

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

verweerder.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 9 augustus 2018 heeft het Algemeen Bestuur van de NVM – op voordracht van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM (hierna ook 'de CL) – met ingang van 10 september 2018 het NVM-lidmaatschap opgezegd van [makelaarskantoor X] en tevens de NVM-aansluitovereenkomst van de heer [Y] opgezegd.
- 1.2 In genoemde brief is voorts vastgelegd dat tegen de opzegging binnen een maand beroep kan worden ingesteld bij de Centrale Raad van Toezicht of bij het Algemeen bestuur van de NVM.
- 1.3 Voorts is in die brief vastgelegd dat zowel [makelaarskantoor X] als de heer [Y] (hierna ook 'verzoekers') per 17 augustus 2018 zijn geschorst tenzij binnen een week een verzoek tot opheffing van de schorsing is ingediend bij de Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht (hierna ook 'de Voorzitter') in afwachting van de uitkomst van het beroep. In dat geval wordt de schorsing uitgesteld totdat door de Voorzitter op het verzoek tot opheffing van de schorsing is beslist.
- 1.4 Per e-mail van 15 augustus 2018 van advocaat mr. [A] is tijdig namens [makelaarskantoor X] een verzoek ingediend tot opheffing van de schorsing in afwachting van de behandeling van het beroep tegen de beslissing van het Algemeen Bestuur van de NVM. Na daartoe per e-mail van 20 augustus 2018 in de gelegenheid te zijn gesteld, heeft mr. [A] per e-mail van 28 augustus 2018 namens [makelaarskantoor X] schriftelijk de nadere gronden van het verzoek ingediend.
- 1.5 Op woensdag 12 september 2018 heeft de mondelinge behandeling plaats gevonden van het verzoek tot opheffing van de schorsing tot op het beroep is beslist. Desgevraagd heeft mr. [A] ter zitting verklaard dat het verzoek tot opheffing van de schorsing mede is bedoeld als verzoek tot opheffing van de schorsing van de heer [Y].
- 1.6 De termijn voor het instellen van beroep tegen de beslissing van 9 augustus 2018 van het Algemeen Bestuur is, op de voet van artikel 22 lid 1 van de Statuten NVM (voor het NVM-lid [makelaarskantoor X]) respectievelijk op de voet van artikel 40 lid 1 van de Statuten NVM (voor de aangesloten NVM-makelaar de heer [Y]), op maandag 10 september 2018 verstreken. Binnen genoemde termijn is door de Centrale Raad van Toezicht geen beroepschrift ontvangen.
- 1.7 Naar aanleiding van een daarop gerichte vraag van het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht heeft mr. [A] op 11 september 2018 per e-mail een afschrift gezonden van een ondertekend beroepschrift dat volgens mededeling van mr. [A] op vrijdag 7 september per Falk post is verzonden. Na ter zitting daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, heeft mr. [A] op 24 september 2018 per e-mail een verzendlijst overgelegd waaruit blijkt dat op 7 september 2018 twee poststukken per Falk post zijn verzonden.
- 1.8 De voorzitter heeft kennis genomen van de tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van 9 augustus 2018 van het Algemeen Bestuur van de NVM.

- 1.9 Ter zitting van 12 september van de Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
- in persoon en namens [makelaarskantoor X], de heer [Y], bijgestaan door mr. [A];
 - namens de NVM: mevrouw mr. [B] en de heer [C].

1.10 Partijen zijn door de Voorzitter gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. **Het geschil van partijen**

- 2.1 Naar aanleiding van schriftelijke vragen van de CL van 6 april 2017 is tussen partijen een geschil gerezen over de vraag of de door [makelaarskantoor X] gehanteerde werkwijze voldoet aan de daarvoor geldende eisen zoals de NVM die aan haar leden en aangesloten makelaars stelt.
- 2.2 Onder meer bij aangetekende brieven van 2 mei en 5 juli 2017 heeft de CL haar bezwaren kenbaar gemaakt tegen de wijze waarop [makelaarskantoor X] haar diensten verleent. Kern van die bezwaren is dat [makelaarskantoor X] niet voldoende transparant is in de wijze waarop zij de kosten die normaliter ten laste van de koper komen, ten laste brengt van haar courtage. Tegenover haar opdrachtgevers is naar het oordeel van de CL onvoldoende duidelijk dat die separaat (dus naast de gewone courtage) aan verkoper worden doorbelast, en ook tegenover de kopers laat [makelaarskantoor X] naar het oordeel van de CL onduidelijkheid bestaan over de verrekening van de kosten. Door deze werkwijze ontstaat naar het oordeel van de CL bovendien een onjuist beeld over de gerealiseerde koopprijs omdat de woning in het uitwisselingssysteem wordt afgemeld met de vermelding k.k. terwijl die kosten – aldus nog steeds de CL – feitelijk niet door de koper worden betaald. In genoemde brief wordt [makelaarskantoor X] verzocht de werkwijze uiterlijk op 20 juli 2017 aan te passen bij gebreke waarvan de CL een opzeggingsprocedure start.
- 2.3 Per e-mail van 19 april en 15 mei 2017 heeft de heer [Y] van [makelaarskantoor X] de bezwaren van de CL bestreden, onder meer door vraagtekens te plaatsen bij de verplichting om op de website van [makelaarskantoor X] volledig uitleg te geven over de door haar gehanteerde werkwijze. Daarnaast heeft de heer [Y] aangevoerd dat hij niet zijn website kan blijven aanpassen zonder concreter van de CL te vernemen wat [makelaarskantoor X] dient aan te passen.
- 2.4 De discussie tussen partijen heeft in de periode na genoemde correspondentie niet tot een oplossing geleid. Op 1 februari 2018 heeft nog wel een nieuwe bespreking plaatsgevonden over een aanpassing van de door [makelaarskantoor X] gehanteerde kosten-formule. Bij aangetekende brief van 7 maart 2018 heeft de CL echter laten weten dat zij onverminderd van oordeel blijft dat de werkwijze van [makelaarskantoor X] niet toelaatbaar is en onvoldoende transparant is voor de verkopende opdrachtgever en voor de koper. In genoemde brief heeft de CL haar bezwaren tegen de – door [makelaarskantoor X] aangepaste werkwijze – meer concreet beschreven. Daarbij is in het bijzonder van [makelaarskantoor X] gevraagd om op een voor de verkoper duidelijke wijze inzichtelijk te maken dat de verkoper de kosten draagt die gewoonlijk voor rekening van de koper komen, en daarnaast courtage aan de makelaar verschuldigd is. Aan [makelaarskantoor X] is daarbij opnieuw een termijn gesteld om haar werkwijze aan te passen teneinde te voorkomen dat

de CL op haar vergadering van 22 maart 2018 alsnog een opzeggingsprocedure start.

- 2.5 Bij aangetekende brief van 5 april 2018 heeft de CL met verwijzing naar artikel 20 lid 1 sub m, t en w alsmede artikel 39 lid 1 sub d, f, g en k van de NVM-statuten besloten om het Algemeen Bestuur van de NVM te verzoeken zowel het lidmaatschap van [makelaarskantoor X] als de aansluitovereenkomst met de heer [Y] op te zeggen, en hen in de gelegenheid gesteld daar schriftelijk op te reageren alvorens het Algemeen Bestuur op het verzoek beslist.
- 2.6 Per e-mail van 15 mei 2018 van mr. [A] zijn de bezwaren van [makelaarskantoor X] kenbaar gemaakt tegen het voorgenomen besluit om het Algemeen Bestuur van de NVM te verzoeken het lidmaatschap van [makelaarskantoor X] en de aansluiting van de heer [Y] op te zeggen. In de kern zijn de bezwaren van [makelaarskantoor X] dat de CL niet duidelijk maakt wat [makelaarskantoor X] precies moet aanpassen aan haar werkwijze, en – mede gelet op alle daarmee gemoeide kosten – om die reden geen gehoor kan geven aan het verzoek om haar formule aan te passen in al haar uitingen, waaronder met name haar website. Ook stelt [makelaarskantoor X] dat zij heeft mogen varen op adviezen van de Juridische Dienst van de NVM, op basis waarvan [makelaarskantoor X] meende te mogen aannemen dat de NVM niet langer bezwaren zou hebben tegen de werkwijze van [makelaarskantoor X]. Tenslotte heeft [makelaarskantoor X] bij die gelegenheid opnieuw betoogd dat het naar haar oordeel niet noodzakelijk is om de details van haar werkwijze en haar verdienmodel aan haar opdrachtgevers of aan derden prijsgeeft.
- 2.7 Bij aangetekende brief van 14 juni 2018 heeft de CL haar bezwaren gehandhaafd en gewezen op een afspraak dat [makelaarskantoor X] haar formule in ieder geval niet zou gebruiken zolang tussen partijen geen overeenstemming bestaat over de aanpassing daarvan. Naar het oordeel van de CL heeft [makelaarskantoor X] zich niet aan die afspraak gehouden en betwist dat aan haar concrete aanpassingsvoorstellen zijn voorgelegd. In de brief wordt voorts aangekondigd dat zij op korte termijn haar verzoek zal voorleggen aan het Algemeen Bestuur.
- 2.8 Bij brief van 9 augustus 2018 heeft het Algemeen Bestuur laten weten dat zij het verzoek van de CL overneemt en zowel het lidmaatschap van [makelaarskantoor X] als de aansluiting van de heer [Y] opzegt per 10 september 2018 en schorst per 17 augustus 2018, onder verwijzing naar de mogelijkheid van beroep tegen deze beslissing en naar de mogelijkheid om bij de Voorzitter opheffing van die schorsing te vragen totdat op het beroep is beslist.
- 2.9 Per e-mail heeft mevrouw mr. [B] van de CL laten weten dat de NVM de schorsing achterwege laat totdat de Voorzitter op het opheffingsverzoek heeft beslist.

3. **Het verzoek**

- 3.1 Hoewel dat niet met zoveel woorden blijkt uit het verzoek van 15 augustus 2018 of uit de gronden van het verzoek van 28 augustus 2018, verstaat de Voorzitter met instemming van de NVM het verzoek aldus dat zowel voor [makelaarskantoor X] als voor de heer [Y] opheffing wordt gevraagd van de schorsing. Desgevraagd heeft mr. [A] dat ter zitting ook bevestigd.

- 3.2 Blijkens de op 28 augustus 2018 ingediende gronden stellen verzoekers zich op het standpunt dat de CL niet duidelijk is geweest is in haar bezwaren tegen de werkwijze van [makelaarskantoor X]. Met name stellen verzoekers dat zij voorstellen hebben gedaan en van de Juridische Dienst goedkeuring hadden verkregen, waarna de CL alsnog bezwaren had tegen de (aangepaste) werkwijze van [makelaarskantoor X].
- 3.3 Tegen de door de CL gevraagde aanpassing van de website voeren verzoekers aan dat de website slechts een uitnodiging is om gebruik te maken van de diensten van [makelaarskantoor X] en dat de inhoud van de website derhalve niet bepalend is voor de vraag hoe de dienstverlening van [makelaarskantoor X] er precies uit ziet en dat derhalve ook niet op basis van de website van [makelaarskantoor X] kan worden beoordeeld dat de dienstverlening niet voldoet aan de NVM-eisen. Daarvoor is niet de website, maar de inhoud van de schriftelijke opdracht bepalend, aldus verzoekers.
- 3.4 Het bezwaar van de NVM, inhoudende dat de website vermeldt dat de kosten koper worden betaald door [makelaarskantoor X] en dat de website ten onrechte onvermeld laat dat die door de verkoper worden betaald, miskent naar het oordeel van verzoekers dan ook dat de website slechts een prikkel is om gebruik te maken van de diensten van [makelaarskantoor X] en dat de exacte afspraken worden vastgelegd in de opdracht tot dienstverlening (OTD).
- 3.5 Verzoekers stellen voorts dat zij haar verdienmodel niet nader kan toelichten zonder gevoelige gegevens van collega-makelaars te noemen, hetgeen naar het oordeel van verzoekers op grond van NVM-regelgeving niet is toegestaan.
- 3.6 Voorts stellen verzoekers dat zij hebben mogen afgaan op mededelingen van de Juridische Dienst van de NVM omdat de CL hen naar die dienst had verwezen, en dat verzoekers op basis daarvan er op vertrouwden dat haar werkwijze voldoende was aangepast.
- 3.7 Naar aanleiding van de brief van 5 april 2018 van de CL voeren verzoekers nog aan dat zij slechts het belang van hun opdrachtgever hebben te dienen, voor wie de werkwijze voldoende duidelijk is door zowel alle schriftelijke als mondelinge informatie van verzoekers.
- 3.8 Tegen het besluit van het Algemeen Bestuur van 9 augustus 2018 voeren verzoekers nog aan dat – anders dan het Algemeen Bestuur stelt – geen sprake is van het uitkeren van vergoedingen aan kopers en het besluit om die reden niet in stand kan blijven.
- 3.9 Tenslotte voeren verzoekers aan dat de NVM uitgaat van een onjuist uitleg van het begrip 'marktwaarde'.
- 3.10 Ter zitting hebben verzoekers genoemde stellingen nader toegelicht, waarbij in het bijzonder nog bezwaar is gemaakt tegen de door de NVM ter zitting verkondigde gedachte dat de werkwijze van [makelaarskantoor X] er feitelijk toe leidt dat de koopsom wordt opgehoogd met de kosten koper, hetgeen naar het oordeel van verzoekers onjuist is.
- 3.11 Tenslotte hebben verzoekers nader toegelicht dat zij feitelijk niets anders doen dan bestaande woningen verkopen "vrij op naam" in plaats van "kosten koper", hetgeen naar het oordeel van verzoekers gewoon is toegestaan.

4. Het verweer van de NVM

- 4.1 De NVM heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.
- 4.2 In het verweer van de NVM van 6 september 2018, zoals ter zitting nader toegelicht, voert de NVM onder meer aan dat verzoekers nimmer hebben kunnen varen op mededelingen van de Juridische Dienst van de NVM omdat (1) uit niets is gebleken dat de Juridische Dienst concrete aanpassingsvoorstellen heeft goedgekeurd, en (2) verzoekers – mede gelet op het lange en veelvuldige overleg tussen partijen – er bovendien niet op konden vertrouwen dat de Juridische Dienst daarover besluiten neemt, temeer omdat tussen partijen de duidelijke afspraak was gemaakt dat [makelaarskantoor X] de formule niet zou gebruiken totdat de CL de werkwijze had goedgekeurd en de CL ook herhaaldelijk heeft gewezen op het feit dat niet de JD maar de CL het bevoegde orgaan is om een oordeel te geven over de werkwijze van [makelaarskantoor X].
- 4.3 Voorts herkent de NVM zich niet in het bezwaar van verzoekers dat zij herhaaldelijk voorstellen hebben gedaan en dat de CL onvoldoende duidelijk heeft gemaakt wat er schort aan de formule van [makelaarskantoor X]. De NVM betwist dat concrete voorstellen zijn gedaan en dat zij niet alleen op 7 maart 2018 maar ook eerder concreet heeft aangegeven wat er niet deugt aan de tekst van de website van [makelaarskantoor X].
- 4.4 De NVM betwist het standpunt van verzoekers dat zij enkel de belangen van hun opdrachtgever hebben te dienen, temeer nu de formule gericht is op het aantrekken van kopers. Voorts betwist de NVM dat verzoekers onvoldoende aannemelijk hebben gemaakt dat zij hun opdrachtgever voldoende informeren over de details van hun werkwijze.
- 4.5 De NVM voert voorts aan dat – anders dan verzoekers stellen – het standpunt van het Algemeen Bestuur niet als een verrassing komt op het punt van de vergoeding die de kopers wordt voorgehouden.
- 4.6 Ter zitting heeft de NVM nog aangevoerd dat “vrij op naam” slechts betrekking heeft op de overdrachtsbelasting en notariskosten, en dat hetgeen verzoekers daarover aanvoeren dus niet juist is.

5. Beoordeling van het verzoek

- 5.1 Deze procedure gaat over de vraag of de Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht een ordemaatregel moet treffen in die zin dat hangende de duur van een door een lid aangetekend beroep tegen een beslissing van de NVM om een lidmaatschap dan wel aansluiting op te zeggen, de onmiddellijke werking daarvan wordt geschorst.
- 5.2 Het oordeel of het lid tijdig beroep heeft ingesteld en of de NVM terecht het lidmaatschap/de aansluiting heeft beëindigd is voorbehouden aan de Centrale Raad van Toezicht.
- 5.3 Hetgeen de Voorzitter hierna overweegt houdt slechts een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen in.

Ontvankelijkheid

- 5.4 De Voorzitter stelt vast dat bij het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht niet binnen de beroepstermijn van één maand na 9 augustus 2018 een beroepschrift is ontvangen en neemt voorts tot uitgangspunt dat het in beginsel op de weg van verzoekers ligt om te bewijzen dat het beroepschrift tijdig is ontvangen.
- 5.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft na een mededeling van het secretariaat dat binnen de beroepstermijn geen beroepschrift was ontvangen, per e-mail op 11 september 2018 de tekst van een op 7 september 2018 gedateerd beroepschrift (zonder verwijzing naar en overlegging van enige bijlage) ontvangen.
- 5.6 Niets had er aan in de weg gestaan dat verzoekers het beroepschrift tijdig (ook) per e-mail of aangetekend hadden verzonden. Het verzenden per e-mail was ook steeds de door verzoekers gehanteerde methode om met het secretariaat te communiceren: het verzoekschrift tot opheffing van de schorsing, alsmede de nadere gronden voor het verzoek werden immers ook per e-mail ingediend. Terzijde merkt de Voorzitter op dat de adressering van het beroepschrift een onjuist postbusnummer vermeldt. Als de wijze van verzending in combinatie met een onjuiste vermelding van het postbusnummer de oorzaak zou zijn van het niet tijdig door het secretariaat ontvangen, komt dat in beginsel voor rekening en risico van de verzender.
- 5.7 Het enkele feit dat op vrijdag 7 september 2018 vanaf het kantoor van mr. [A] twee poststukken zijn verzonden is onder deze omstandigheden naar het voorlopig oordeel van de Voorzitter onvoldoende om op genoemde uitgangspunten een uitzondering te maken.
- 5.8 Het definitieve oordeel is echter voorbehouden aan de Centrale Raad van Toezicht, die, naar de Voorzitter ambtshalve bekend is, het beroepschrift mondeling zal behandelen op 20 november 2018. In het kader van deze voorlopige voorziening zal de Voorzitter in de gegeven omstandigheden geen niet-ontvankelijkheid uitspreken.

Opzegging lidmaatschap en aansluiting

- 5.9 De Voorzitter neemt als uitgangspunt voor de beoordeling van het verzoek tot opheffing van de schorsing dat op grond van artikel 22 lid 3 en 4 van de statuten (evenals artikel 40 lid 3 en 4) het besluit tot opzegging van het lidmaatschap en de aansluitovereenkomst direct werkt, en dat het Algemeen Bestuur dan ook in beginsel niet nader hoeft te motiveren waarom zij geen gebruik maakt van haar bevoegdheid om - lopende de beroepstermijn, of hangende een eventueel beroep - de opzegging te schorsen.
- 5.10 Het voorgaande brengt met zich dat er bijzondere omstandigheden aangewezen moeten worden die rechtvaardigen dat de opzegging - hangende een eventueel beroep - wordt geschorst. De Voorzitter is echter tevens van oordeel dat daaraan geen al te hoge eisen mogen worden gesteld omdat een onmiddellijke schorsing diep ingrijpt in de belangen van het NVM-lid en de aangesloten makelaar. Dat geldt ook in het geval – zoals het onderhavige – indien het NVM-lid of de NVM-makelaar die gevolgen niet concreet benoemt in hun verzoek tot opheffing van de schorsing hangende het beroep.

- 5.11 Tegenover die belangen staat het belang van de NVM bij handhaving van haar belangrijkste beginselen, zoals die onder meer zijn vastgelegd in artikel 1 van de NVM-Erecode. Anders dan verzoekers stellen, hebben NVM-leden en aangesloten NVM-makelaars niet slechts de belangen van hun opdrachtgevers te dienen, maar ook die van derden. Artikel 1 van de NVM-Erecode legt dan ook met zoveel woorden vast dat NVM-leden en NVM-makelaars zich bewust moeten zijn van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer, en dat zij in hun communicatie moeten waken voor onjuiste beeldvorming over – onder meer – hun werkwijze.
- 5.12 Naar het voorlopig oordeel van de Voorzitter worden de door de NVM in haar erecode vastgelegde beginselen door verzoekers zodanig geschonden, dat de NVM bij afweging van de belangen geen gebruik hoeven maken van haar bevoegdheid om in afwachting van de beslissing op een beroep de werking van de gedane opzeggingen te schorsen.
- 5.13 Met die beginselen verdraagt zich immers niet de stelling van verzoekers – ook nadat de NVM hen (bij brief van 14 juni 2018) het tegendeel heeft voorgehouden – dat zij zich bij het verlenen van hun diensten slechts laten leiden door de belangen van hun (verkopende) opdrachtgever. Daarmee miskennen zij het belang van hun maatschappelijke functie.
- 5.14 Dat geldt ook voor de stelling van verzoekers dat de website slechts een uitnodiging is om gebruik te maken van de diensten van [makelaarskantoor X] en dat de inhoud van de website derhalve niet bepalend is voor de vraag of de dienstverlening van [makelaarskantoor X] voldoet aan de daaraan door NVM gestelde eisen van transparantie, welke eisen op zichzelf niet door verzoekers worden betwist. Artikel 1 van de NVM-Erecode bepaalt immers uitdrukkelijk dat NVM-leden en NVM-makelaars ook in *“hun communicatie”* onjuiste beeldvorming *“over hun werkwijze”* dienen te voorkomen, en onder die communicatie dient uiteraard ook te worden begrepen wat zij daarover op hun website vermelden of juist onvermeld laten.
- 5.15 Met de NVM is de Voorzitter naar haar voorlopig oordeel van oordeel dat verzoekers – ook nadat ter zitting daarop gerichte vragen zijn gesteld – onvoldoende duidelijkheid hebben kunnen geven over hun werkwijze. Zo hebben verzoekers geen duidelijkheid kunnen geven op de vraag waarom de kosten koper via de rekening van [makelaarskantoor X] (ongespecificeerd) worden doorbelast aan verkoper, terwijl dat ook op een transparante via de nota van afrekening van de notaris kan worden verrekend. Voorts hebben verzoekers niet voldoende aangevoerd om het beeld weg te nemen dat ook voor de verkoper niet geheel duidelijk is welke kosten hij precies krijgt doorbelast.
- 5.16 De verzochte schorsing wordt dan ook afgewezen met veroordeling van [makelaarskantoor X] en [Y] in de kosten van het geding.

6. **Beslissing op het verzoek**

- 6.1 Wijst de door [makelaarskantoor X] en [Y] verzochte schorsing van de opzegging van de aansluiting dan wel het lidmaatschap af;

6.2 bepaalt dat [makelaarskantoor X] en [Y] hoofdelijk, des dat de een betalende de ander zal zijn bevrijd, ter zake van de kosten van het verzoek tot opheffing van de schorsing, een bijdrage van € 2.668,- exclusief eventueel verschuldigde BTW, zullen voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na de datum waarop deze uitspraak is gewezen aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mrs. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter en P.F.P. Nabben plv. secretaris en ondertekend op september 2018.

P. van de Kolk-Nunes
voorzitter

P.F.P. Nabben
plv. secretaris