



18-87 RvT Amsterdam

203 ERECODE

Eigen belang/handel. Risicodragende projectontwikkeling. Regel 6 van de Erecode.

Beklaagde was mede-eigenaar van een appartementsrecht op vier verdiepingen van een pand. Nadat het appartementsrecht in 2012 was gesplitst in 4 afzonderlijke appartementsrechten, is begin 2014 op de 4^e verdieping een extra woonlaag gerealiseerd. Het appartementsrecht op deze verdieping is eind 2014 verkocht. De Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM (klager) verwijt beklagde dat hij zich niet van risicodragende projectontwikkeling heeft onthouden nu op het pand een extra woonlaag is gebouwd die vervolgens kort daarna als appartementsrecht is verkocht. Subsidiar wordt gesteld dat beklagde tenminste de schijn heeft gewekt dat hij zich niet aan Regel 6 van de Erecode gehouden heeft, hetgeen eveneens laakbaar is. Tenslotte wordt beklagde nog verweten dat hij in het kader van de verkoop van de appartementsrechten heeft verzuimd om in het uitwisselingsstelsel aan te geven dat er sprake was van eigen belang.

Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde zich niet schuldig gemaakt aan risicodragende projectontwikkeling. Het aanbrengen van een extra woonlaag op het pand behoorde reeds bij de verwerving in 2006 tot de mogelijkheden en was in de koopprijs verdisconteerd. Er is geen sprake geweest van ontwikkeling in die zin dat de mogelijkheid werd gecreëerd c.q. ontwikkeld om een extra bouwlaag aan te kunnen brengen. In dit geval was sprake van rendementsverbetering van de belegging in kwestie die, gelet op de toelichting op de Erecode, binnen de grenzen van een regelmatige belegging van de makelaar valt. Dat het aanbrengen van de extra woonlaag risicodragend was, is niet gebleken. De Raad acht evenmin voldoende grond aanwezig om beklagde het verwijt te kunnen maken dat hij de indruk heeft gewekt dat hij het gebod om zich van risicodragende projectontwikkeling te onthouden, heeft geschonden. Het feit dat beklagde een belangrijke bestuurlijke functie vervult bij een onderdeel van de Vereniging maakt dit niet anders. Beklaagde was verplicht zijn eigen belang bij de verkoop in het uitwisselingsstelsel te vermelden. Beklaagde heeft dit nagelaten en de klacht is in zoverre dan ook wel gegrond.

RvT 23/16

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klachtbrief d.d. 1 augustus 2016 als ingediend door de Commissie Lidmaatschapszaken, althans de Vereniging, hierna te noemen “klaagster” dan wel de “Commissie”. De klacht is gericht tegen de heer A, makelaar tevens aangeslotene bij de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”, werkzaam bij de makelaardij-onderneming B te A., lid van de Vereniging.

Op 20 september 2016 heeft mr. C, advocaat te A., als diens gemachtigde namens beklagde geantwoord op de klacht. Hierop heeft klaagster gerepliceerd per brief van 13 oktober 2016, waarna per brief van 7 november 2016 de gemachtigde van beklagde heeft gedupliceerd. Voorafgaand aan de mondelinge behandeling van de klacht heeft klaagster



de Raad vier producties doen toekomen die naar de gemachtigde van beklagde zijn doorgezonden.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 25 januari 2017. Namens klaagster is verschenen de heer D, voorzitter van de Commissie, en de heer mr. E, secretaris van de Commissie. Beklaagde is in persoon verschenen, vergezeld door zijn gemachtigde.

DE FEITEN

Het pand aan de [adres], hierna te noemen het pand, is bij akte van splitsing van 20 december 2000 in twee appartementsrechten gesplitst, te weten een appartementsrecht tot het gebruik van een bedrijfsruimte op de begane grond en een appartementsrecht tot het gebruik van drie afzonderlijke bovenwoningen op de eerste, tweede en derde verdieping, in de splitsingsakte genoemd het hoofdappartementsrecht.

Het hoofdappartementsrecht is op 15 december 2006 in eigendom overgegaan naar de besloten vennootschap F, gevestigd te A. In de Kamer van Koophandel stond als doelstelling van deze vennootschap het *“(doen) ontwikkelen van, het deelnemen in onroerende zaakprojecten, het (doen) verwerven en beheren, kopen, verkopen, huren en verhuren van onroerende zaken.”*

Beklaagde was gerechtigd op een kwart van de aandelen in F. De vennootschap is ontbonden per 31 december 2014.

Het hoofdappartementsrecht heeft in oktober 2008 tijdelijk te koop gestaan via de makelaardij-onderneming van beklagde. Hetzelfde is gebeurd in januari 2009, zij het via een ander lid van de Vereniging.

Op 11 januari 2010 is het hoofdappartementsrecht in eigendom overgedragen aan vier besloten vennootschappen waarvan één beklagde als bestuurder en aandeelhouder heeft.

Op 18 november 2011 is het appartementsrecht voor de woning op de tweede verdieping via de makelaardij-onderneming van beklagde verkocht (onder voorbehoud splitsing), en op 8 mei 2012 geleverd.

Bij akte van 7 mei 2012 heeft een ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht plaatsgevonden in vier separate appartementsrechten gelegen op respectievelijk de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het pand.



In de periode eind 2013, begin 2014 is een vierde woonlaag gerealiseerd.

Op 23 december 2014 is het appartementsrecht voor de woning op de vierde verdieping via een ander lid van de Vereniging verkocht, en op 19 januari 2015 geleverd.

DE KLACHT

Als klacht heeft klaagster naar voren gebracht:

1, Primair: beklagde is via zijn besloten vennootschap betrokken geweest bij de ondersplitsing in appartementsrechten van het pand waarop een extra woonlaag is gebouwd die vervolgens kort daarna als appartementsrecht is verkocht. Hiermee is gehandeld in strijd met Regel 6 van de Erecode omdat dit risicodragende projectontwikkeling betreft.

Subsidiar: mocht naar het oordeel van de Raad Regel 6 niet zijn overtreden, dan is tenminste de schijn gewekt dat dit het geval is geweest, hetgeen volgens de toelichting op de Erecode eveneens laakbaar is.

2. Zowel bij de voorgenomen verkoop in 2008 van het hoofdappartementsrecht als bij de verkoop in 2011 van het appartementsrecht voor de woning op de tweede verdieping is bij de aanmelding in het uitwisselingssysteem van de Vereniging verzuimd aan te geven dat sprake is van eigen belang. Dit levert strijd op met artikel 16 lid 1 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting en eveneens met Regel 1 van de Erecode.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE HOEDANIGHEID VAN BEKLAAGDE

Nu de klacht specifiek tegen beklagde als makelaar-aangeslotene van de Vereniging is gericht, wordt op grond van het bepaalde van artikel 15 lid 4 van het Reglement Tuchtrechtspraak beklagde als zodanig aangemerkt.

DE BEOORDELING

Ten aanzien van klachtonderdeel 1:

Het standpunt van klaagster:

Klaagster heeft aangevoerd dat zij in 2016 twee aktes heeft ontvangen waaruit blijkt dat beklagde via zijn holding betrokken was bij de splitsing van de genoemde



appartementenrechten. Daarop heeft de Commissie beklagde verzocht uit te leggen hoe deze gang van zaken zich verhoudt tot Regel 6 van de Erecode. Beklagde heeft hierover per e-mail van 17 april 2016 aan de Commissie een toelichting verschaft, waarop de Commissie aan beklagde heeft laten weten van oordeel te zijn dat één en ander in strijd met Regel 6 van de Erecode is geweest. De Commissie heeft toegelicht dat de bestrijding van ongeoorloofd eigen belang bij onroerend goed binnen de Vereniging prioriteit heeft.

De Commissie heeft aangevoerd dat in de onderhavige zaak eerst een ondersplitsing is doorgevoerd, waarna een extra woonlaag is gebouwd die vervolgens kort daarna als appartementsrecht is verkocht. Het tijdsverloop van circa tweeënhalf jaar tussen de ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht en de verkoop van de vierde verdieping is dusdanig kort dat sprake is van risicovolle projectontwikkeling zodat Regel 6 van de erecode is overtreden. De Commissie heeft haar standpunt verder onderbouwd door te stellen dat de vierde woonlaag niet verhuurd is geweest en dat daartoe evenmin pogingen zijn ondernomen. Ook was er in december 2014 geen keuken op de vierde verdieping aangebracht, gelet op de aanbieding van de verkopend makelaar. De woonlaag is kennelijk gebouwd met het enkele doel die direct te verkopen.

Het standpunt van beklagde:

Als verweer heeft beklagde naar voren gebracht dat in algemene zin er geen criteria zijn om te beoordelen wanneer sprake is van een belegging of risicodragende projectontwikkeling. Er zijn hiertussen raakvlakken. Niet elke projectontwikkeling is risicodragend, gelijk niet elke belegging zonder risico is. Daarbij komt dat ook kan worden gewezen op een mengvorm, te weten de zogeheten projectontwikkende beleggers. De huidige Erecode geeft hierover geen uitsluitsel en de toelichting hierop is beperkt. In de toelichting wordt beschreven wat onder handel moet worden verstaan, maar niet wat onder risicodragende projectontwikkeling moet worden verstaan. Daarbij is de toelichting gedateerd. De wereld is veranderd; de scheidslijn tussen beleggen en risicodragende projectontwikkeling mogelijk ook. Beleggingen in woningen zijn voor beleggers interessant omdat woningen een andere rendement risicoverhouding hebben dan andere beleggingen; weliswaar een lager direct rendement maar door de langere looptijd ook een lager risico.

Volgens beklagde is voor de beoordeling of sprake is van verboden gedragingen relevant hoe lang een makelaar het onroerend goed in bezit heeft, hoe de aankoop en de transactie tot stand zijn gekomen, en ook wie de verkopende en aankopende partijen zijn geweest.

Wat betreft het pand in kwestie heeft beklagde naar voren gebracht dat hij met anderen in 2006 het pand heeft gekocht waardoor beklagde een aandeel van 25% in het pand heeft verworven. Na de ondersplitsing, die in eigen beheer is gerealiseerd en waarop is geïnvesteerd, en nadat in 2013 en 2014 de vierde verdieping was gerealiseerd, is de vierde verdieping verkocht. Tussen het moment van aankoop van het pand en de realisatie en de



verkoop van de vierde verdieping zit een periode van circa 10 jaar. Op het moment van de aankoop van het pand was al duidelijk dat op het pand een vierde verdieping gerealiseerd kon worden. Gelet op het voorgaande is geen sprake geweest van *kort* na de ondersplitsing verkopen van de vierde verdieping. Overigens is met de verkoop van de vierde verdieping de hypotheekschuld van het pand verder ingelost. Een belegging kent ook een uitpndmoment en daarvan was sprake nadat de vierde verdieping was gerealiseerd. Beklaagde kan hooguit worden verweten dat hij daarvoor een goed moment heeft gekozen. Dat is niet tuchtrechtelijk laakbaar, zo meent beklagde.

Bovendien, zo is aangevoerd, zou de zienswijze van klagster betekenen dat elke ontwikkeling die te maken heeft met (het vergroten van) de oppervlakte van een pand, het splitsen, bouwen en samenvoegen, als projectontwikkeling moeten worden gekwalificeerd en dat is een onjuist standpunt. Het was reeds in 2006 bij de kopers van het pand bekend dat op grond van het bestemmingsplan een vierde verdieping tot de mogelijkheden behoorde. Die bouwmogelijkheid is dan ook terug te vinden in de tekst van de aanmelding in oktober 2008 toen het pand te koop stond om af te tasten wat de marktwaarde op dat moment was. Verder heeft beklagde naar voren gebracht dat zelfs als de ondersplitsing uitsluitend was bedoeld om de vierde verdieping mogelijk te maken, en zelfs als er een korte tijd tussen de bouw, de afsplitsing en de verkoop zou hebben gezeten, dat dan nog geen sprake is van projectontwikkeling, laat staan van risicodragende projectontwikkeling. Immers, zo meent beklagde, deze handelwijze kan gelet op de toelichting op Regel 6 van de Erecode gekwalificeerd worden als een geoorloofde belegging. Tot slot heeft beklagde naar voren gebracht dat ook de rest van zijn beleggingsportefeuille geheel voor eigen huisvesting en/of belegging is bedoeld, waartoe beklagde een verklaring heeft overgelegd van een accountant De Commissie heeft dat tot op heden ten onrechte niet in haar beoordeling meegenomen.

De Raad overweegt als volgt:

De Raad stelt in de eerste plaats vast dat Regel 6 meerdere ge- dan wel verboden noemt met betrekking tot onroerend goed. Op de eerste plaats wordt de makelaar geboden geen belang bij onroerend goed te hebben, direct of indirect, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Hierna wordt meer specifiek een verbod van directe of indirecte handel in onroerend goed geformuleerd, en vervolgens het gebod zich te onthouden van risicodragende projectontwikkeling, hierna verder ook te noemen “het gebod”. De Regel bevat tevens een derde voorschrift voor de makelaar, te weten dat hij een belangenverstremgeling dient te voorkomen die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen.

De Raad stelt vast dat onderhavig klachtonderdeel het verwijt betreft dat beklagde zich niet van risicodragende projectontwikkeling heeft onthouden doordat op het pand een extra woonlaag is gebouwd die vervolgens kort daarna als appartementsrecht in 2014 is verkocht.



Voor zover de klacht ook ziet op de verkoop in 2011 van het appartementsrecht voor het appartementsrecht op de tweede verdieping, oordeelt de Raad dat klaagster in dat klachtonderdeel niet-ontvankelijk is, omdat klaagster die handelwijze van beklagde niet eerder dan op de zitting aan beklagde heeft verweten, zodat beklagde zich tegen dat klachtonderdeel niet tijdig heeft kunnen verweren. Een andere opvatting zou strijd opleveren met een goede procesorde.

De Raad stelt vervolgens vast dat de toelichting op Regel 6 voorbeelden geeft van verboden handel, maar geen voorbeelden van risicodragende projectontwikkeling. Tegen deze achtergrond heeft de Raad ter zitting de Commissie gevraagd aan te geven wat zij verstaat onder risicodragende projectontwikkeling. Met risicodragende projectontwikkeling wordt onder meer bedoeld, zo heeft de Commissie hierop naar voren gebracht, dat een ontwikkelaar bijvoorbeeld te maken kan krijgen met een bestemmingplan of een ander overheidsvoorschrift dat de ontwikkeling van het onroerend goed bemoeilijkt of de verlening van een omgevingsvergunning onmogelijk maakt of vertraagt, dan wel dat tijdens de bouw zich technische problemen voordoen of de uiteindelijke verkoop na de ontwikkeling op overige moeilijkheden stuit. Zo wordt de aanbouw van een pand niet als risicodragende projectontwikkeling gezien, maar kan een volledige nieuwe bouwlaag dat wél zijn. In ieder geval wordt de verhuur van onroerend goed niet als risicodragend gezien. Tevens behoeft de al dan niet gedeeltelijke verkoop van onroerend goed na verwerving daarvan geen strijd met Regel 6 op te leveren na verloop van tijd, waarbij de Commissie een periode van circa vijf jaar als indicatie heeft genoemd.

Naar het oordeel van de Raad heeft beklagde zich niet schuldig gemaakt aan risicodragende projectontwikkeling. Ter toelichting dient het volgende

Onbestreden is dat het aanbrengen van een extra woonlaag op het pand reeds bij de verwerving daarvan in 2006 tot de mogelijkheden behoorde. Een feit van algemene bekendheid is dat doorgaans de bouwmogelijkheid van een onroerende zaak de waarde daarvan mede bepaalt. Ter adstructie wijst de Raad erop dat, in het geval aan een onroerende zaak een bouwmogelijkheid vervalt door de herziening van een bestemmingsplan als vastgesteld door de Gemeenteraad, de rechthebbende aanspraak kan maken op een tegemoetkoming van de Gemeenteraad voor geleden planschade als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening.

De Raad gaat er dan ook vanuit dat bij de verwerving van het pand in 2006 reeds een vergoeding voor de waarde van de bouwmogelijkheid was verdisconteerd in de koopprijs. Er is derhalve geen sprake geweest van de ontwikkeling door de rechthebbenden van het hoofdappartementsrecht – waaronder beklagde - in die zin dat de mogelijkheid werd gecreëerd c.q. ontwikkeld om een extra bouwlaag aan te kunnen brengen.



De Raad stelt vervolgens vast dat de vervreemding van de tweede en vierde verdieping is geschied op tijdstippen na voltooiing van een termijn die ook in de ogen van de Commissie zelf geen aanwijzing (meer) vormt voor strijd met Regel 6. Verder heeft beklagde een aannemelijke verklaring voor die verkoop verstrekt, te weten bij de tweede verdieping om de financiering van de bouw van de vierde verdieping mogelijk te maken, en bij de vierde verdieping ter aflossing van de financiering als geheel van het onroerend goed. De Raad concludeert dat het in het voorliggende geval gaat om een rendementsverbetering van de belegging in kwestie die, gelet op de toelichting op de Erecode, binnen de grenzen van een regelmatige belegging van de makelaar valt.

Naar het oordeel van de Raad is geen sprake van *risicodragende* projectontwikkeling. Met de wetenschap van de bestaande bouwmogelijkheid was in ieder geval vanaf 2006 geen weigering van de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van de vierde woonlaag te verwachten. Verder kan de Raad zonder een nadere toelichting, die ontbreekt, niet als uitgangspunt hanteren dat het aanbrengen van de extra woonlaag op het pand dergelijke technisch risico's met zich brengt dat van een risicodragend project moet worden gesproken. Afsluitend overweegt de Raad dat gelet op situatie op de woningmarkt, met name in A., de verkoop van een nieuw woonappartement op zich niet of nauwelijks een afbreukrisico kent.

De Raad concludeert dat niet kan worden vastgesteld dat beklagde zich schuldig heeft gemaakt aan risicodragende projectontwikkeling. Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 subsidiair:

De Commissie is van oordeel dat voor zover Regel 6 van de Erecode niet is overtreden tenminste de indruk is gewekt dat dit het geval is geweest en daarmee de Erecode eveneens is overtreden. Dat volgt immers, zo meent de Commissie, uit de toelichting op de Erecode met betrekking tot deze Regel. De Vereniging wil voorkomen dat zelfs maar de indruk kan ontstaan dat hun leden dan wel makelaars-aangeslotenen actief zijn in handel van onroerend goed dan wel projectontwikkeling. Een dergelijke indruk straalt negatief af op de gehele Vereniging, hetgeen te meer klemmt, zo is het standpunt van de Commissie, indien de beklagde, gelijk in het onderhavige geval, een vertegenwoordigende functie vervult binnen de NVM. Hierbij doelt de Commissie op het feit dat beklagde de [functieomschrijving (NVM)] is van [een onderdeel van de Vereniging (NVM)].

Beklaagde heeft naar voren gebracht dat hij weliswaar door de Commissie is gehoord in het kader van de onderhavige klacht in wording, maar dat de schijn van een verboden gedraging daarin niet was betrokken. Beklaagde acht deze handelwijze van de Commissie ongepast nu hij zich thans pas bij de Raad voor het eerst kan uitlaten over dit subsidiair geformuleerde verwijt. Beklaagde had geprefereerd dat hij hierover eerst bevestigd zou zijn zoals de goede procesorde de Commissie ook gebiedt te doen, en om deze reden acht beklagde klaagster niet-ontvankelijk wat betreft dit klachtonderdeel. Daarnaast ziet de



klacht toe op de handelwijze van beklaagde die dateert van meer dan vijf jaar geleden, en is dit klachtonderdeel daarom niet-ontvankelijk.

Voor zover de Raad mocht aanvaarden dat ook de schijn het gebod te hebben overtreden tot gegrondverklaring kan leiden, heeft beklaagde naar voren gebracht dat er geen sprake van is geweest van een korte termijn tussen de ondersplitsing en de verkoop. Daarnaast was beklaagde niet bekend met de toelichting op de Erecode.

De Raad overweegt als volgt.

Naar het oordeel van de Raad is de Commissie ontvankelijk in haar klacht 1, subsidiair. De Commissie legt aan haar subsidiaire klacht immers dezelfde feiten en omstandigheden ten grondslag; zij voegt uitsluitend een subsidiaire grondslag aan haar klacht toe. Aan de mondelinge behandeling van de klacht door de Raad is een uitgebreide schriftelijke fase op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak voorafgegaan waarin beklaagde, bijgestaan door een rechtskundig adviseur, heeft kunnen ingaan op ook dit klachtonderdeel. Van niet-ontvankelijkheid op grond van verjaring is evenmin sprake. De Raad acht klaagster derhalve in dit klachtonderdeel ontvankelijk.

In de tekst van Regel 6 zelf staat niet vermeld dat evenmin de schijn mag worden gewekt dat de makelaar zich schuldig maakt aan risicodragende projectontwikkeling. Juist is, zoals de Commissie heeft aangevoerd, dat in de toelichting staat vermeld dat de makelaar zich ook als belegger uiterst behoedzaam dient te gedragen en de schijn dient te vermijden dat er sprake is van strijdigheid van belangen of ongeoorloofd eigen belang. Kortom, de verboden schijn als hier bedoeld is volgens de toelichting van toepassing op het (eerste) verbod op handel in onroerend goed en het (derde) gebod om een belangenverstrengeling of ongeoorloofd eigen belang te voorkomen maar wordt niet specifiek in verband gebracht met het (tweede) gebod om zich van risicodragende projectontwikkeling te onthouden. De Raad meent op grond hiervan dat in ieder geval niet lichtvaardig mag worden aangenomen dat reeds de indruk dat het onderhavige gebod is geschonden tot de gegrondverklaring van een klacht behoort te leiden.

De Raad overweegt verder dat uit de beoordeling van het eerste klachtonderdeel blijkt dat de verweten nalatigheid niet voldoet aan de beide elementen die het gestelde gebod vormen, te weten projectontwikkeling enerzijds en de risicodragendheid daarvan anderzijds. Ook om deze reden acht de Raad onvoldoende grond aanwezig om beklaagde het verwijt te kunnen maken dat de indruk is gevestigd dat hij niet aan het gebod heeft voldaan. Het feit dat beklaagde een belangrijke bestuurlijke functie vervult bij een onderdeel van de Vereniging maakt dit niet anders. Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:



Het is juist dat in het tweede lid van artikel 16 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting van de Vereniging de verplichting is opgenomen voorgenomen verkoop in het uitwisselingssysteem van de Vereniging te melden, alsmede in hoeverre van eigen belang bij het lid sprake is. Uit artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak volgt dat bij de beoordeling van een klacht de Raad dient vast te stellen in hoeverre het handelen of nalaten van de makelaar in strijd is met het bepaalde in artikel 15 dan wel 34 van de Statuten van de Vereniging. In artikel 15 van de Statuten is bepaald dat de leden onder meer verplicht zijn om de reglementen van de Vereniging na te komen, derhalve eveneens genoemd Reglement. In artikel 34 van de Statuten is bepaald dat die verplichting ook voor de makelaar-aangeslotene bij de Vereniging geldt. De Raad zal derhalve dit klachtonderdeel toetsen aan zowel het Reglement als aan de Erecode, te weten Regel 1.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat het Reglement is vastgesteld in de ledenraad van de Vereniging van 12 december 2008. Dit betekent dat ten aanzien van de melding in 2008 niet van een overtreding van het Reglement kan worden gesproken. Dat kan ook niet worden gezegd met betrekking tot Regel 1 van de Erecode. Onbestreden is door beklagde aangevoerd dat die aanmelding uitsluitend was ingegeven om een beeld te krijgen van de waarde van het toen nog niet ondergesplitste hoofdappartementsrecht. Gelet op de korte periode dat het object op de markt is geweest, ziet de Raad geen reden om hieraan te twijfelen. Evenmin kan derhalve de conclusie worden getrokken dat bij het publiek een onjuiste voorstelling van zaken en belangen heeft plaatsgevonden.

Met betrekking tot de verkoop van de tweede verdieping in 2011 kan evenmin strijd met Regel 1 worden vastgesteld daar beklagde heeft aangetoond dat de gegadigden voor die woning, waaronder de uiteindelijke kopers, op de hoogte waren van het indirecte belang van beklagde. Dat neemt evenwel niet de strijd met het Reglement weg dat beklagde verplicht was zijn eigen belang in het uitwisselingssysteem te vermelden, hetgeen hij heeft nagelaten. Beklagde heeft dit overigens erkend.

Dit klachtonderdeel is derhalve **gegrond**.

Het verzoek van beklagde om de juridische kosten van deze zaak voor rekening van klagster te laten komen is op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak niet mogelijk. De Raad zal dat verzoek dan ook afwijzen.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van klachtonderdeel 3 tot het oordeel is gekomen dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagster inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen door met betrekking tot de verkoop van de tweede verdieping niet in het uitwisselingssysteem te melden dat hij een eigen belang had **gegrond**, en voor het overige 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. Gelet op de gegrondheid van de klacht is in beginsel een maatregel geboden. In dit geval acht de Raad de maatregel van berisping te zwaar. Hieraan legt de Raad op de eerste plaats ten grondslag dat beklaagde niet over een tuchtrechtelijk verleden beschikt. Op de tweede plaats betreft de gegrondverklaring slechts een deel van een klachtonderdeel, terwijl de overige aan beklaagde verweten gedragingen van aanzienlijk zwaarder gewicht waren, welke klachten de Raad ongegrond heeft verklaard. Aan de indiening van de klacht is tevens een voorprocedure bij Commissie Lidmaatschapszaken voorafgegaan. De Raad meent dat beklaagde door deze gang van zaken reeds in voldoende mate tuchtrechtelijk toezicht heeft ondervonden. Daarbij komt dat beklaagde eveneens, in verband met de gegrondverklaring, de kosten van de procedure aan de Vereniging dient te betalen.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn aan de Vereniging dient te voldoen **een bedrag van €2.500,-** (zegge: vijftienghonderd euro), zijnde de kosten gevallen op deze procedure.

Tot slot wijst de Raad het verzoek van beklaagde klaagster te veroordelen in de door hem gemaakte proceskosten af.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Mw Mr W. Aardenburg, Mr W. van Otterloo, G.W.J.M. van den Putten, J.B. Boerman, en Mr. R. Vos, op 25 januari 2017,

ondertekend op februari 2017

Mw Mr W. Aardenburg, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris



Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein.