



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

22023 RvT Amsterdam

**RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE  
COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN  
ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

**Gerede aanleiding voor twijfel over bodemgesteldheid. Voldoende overleg tussen make-  
laar en klagers.**

*Klagers schakelen voor de aankoop van een woning een aankoopmakelaar (beklaagde) in. Zij hebben belangstelling voor een verbouwde voormalige brandweerkazerne. In het kadaster staat bij de woning een aantekening Bodembescherming genoemd. Beklaagde wint hierover informatie in bij de verkoopmakelaar die laat weten dat het een bodemonderzoek uit 2000 betreft waarbij verhoogde waardes lood zijn aangetroffen maar dat geen urgente noodzaak tot sanering aanwezig was. Bij de verbouwing destijds van de kazerne heeft de gemeente een saneringsplan gemaakt. De verkoopmakelaar gaat ervan uit dat sanering heeft plaatsgevonden. Vervolgens ondertekenen klagers de koopakte. Kort daarop laat de door klagers ingeschakelde taxateur weten van de Omgevingsdienst te hebben vernomen dat in 2000 sprake was van ernstige bodemverontreiniging en dat bij verbouwingen daarvan melding moet worden gedaan en een saneringsplan moet worden overgelegd. Nader onderzoek door de verkoopmakelaar leert dat de tuin een stuk is afgegraven en is bedekt met een laag schone grond. Een bewijs dat de grond is gesaneerd komt niet boven water. Als klagers overwegen af te zien van eigendomsoverdracht dreigt de verkoper met een civiele procedure waarop klagers alsnog meewerken aan het transport.*

*Het verwijt van klagers dat hun makelaar niet voldoende adequaat reageerde op de twijfels over de bodemgesteldheid is terecht. De vaagheid van de informatie had haar tot nader onderzoeken moeten nopen. Niet terecht is de klacht dat hun makelaar niet thuis gaf toen de problemen ontstonden.*

**RvT 11/22**

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van het klachtformulier d.d. 28 april 2022 voorzien van vier bijlagen van mevrouw R. B. en de heer B. J, beiden wonende U, hierna te noemen “klagers”, als gericht tegen mevrouw V. V., makelaar-aangeslotene en hierna te noemen “beklaagde”, verbonden aan de makelaardij-onderneming T Makelaars B.V. te U, lid van de Vereniging.

Op 18 mei 2022 heeft de Stichting Tuchtrechtspraak aan de Raad bevestigd dat klagers het klachtgeld hadden betaald. Hierna heeft de Raad de klacht in behandeling genomen en aan beklaagde ter kennis gebracht teneinde haar in de gelegenheid te stellen om schriftelijk te reageren.



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

Op de klacht is door de gemachtigde van beklaagde, de heer mr. M.J. Folkeringa, advocaat te Haarlem, op 5 juli 2021 geantwoord onder toevoeging van een bijlage.

Vervolgens is klagers verzocht hierop te repliceren waarop door hen op 2 augustus 2022 een repliek is ingezonden, voorzien van twee bijlagen. Hierop heeft de gemachtigde van beklaagde op 2 september 2022 gedupliceerd.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling van de klacht door de Raad heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2022. Klagers waren daarbij in persoon aanwezig, vergezeld door hun gemachtigde de heer mr M. Rijnsburger, advocaat te Amsterdam. Beklaagde was eveneens in persoon aanwezig, vergezeld door haar gemachtigde en door haar kantoorgenoot de heer R. van A..

## DE FEITEN

Klagers hebben beklaagde ingeschakeld als aankoopmakelaar voor een woning.

Op 22 november 2021 hebben klagers met beklaagde de woning bezichtigd aan de R-weg 1 in A, hierna “de woning”. De woning is een oude brandweerkazerne die in 2000 is verbouwd tot woning. Op 25 november 2021 heeft beklaagde een bod onder voorbehoud van financiering op de woning uitgebracht dat werd geaccepteerd.

In het kadaster stond bij de woning een aantekening bodembescherming vermeld. Beklaagde heeft in dit verband informatie bij de verkoopmakelaar ingewonnen die op 26 november 2021 aan beklaagde per e-mail met bijlagen als volgt berichtte:

*“Op uw verzoek hierbij de informatie inzake de aantekening bodembescherming, zoals die nog (kadastraal) geregistreerd staat op R-weg 1. Zover wij hebben kunnen beoordelen betreft het hier een nader bodemonderzoek uit 2000, waarbij verhoogde waardes lood zijn aangetroffen, die niet urgent te saneren is gemerkt. Bij het verbouwen van de kazerne heeft gemeente A indertijd een saneringsplan gemaakt, waarbij wij er nu van kunnen uitgaan dat deze loodverontreiniging is gesaneerd.”*

Nog op dezelfde dag heeft beklaagde deze e-mail met bijlagen aan klagers doorgestuurd met de volgende tekst:

*“Hi, hierbij nog relevante bijlagen over de bodemgesteldheid. Lees maar even door, maar dan is het in ieder geval duidelijk. Rogier heeft de koopakte nog niet klaar, als die nog op tijd binnenkomt via de mail, dan stuur ik die direct door ter informatie.”*

Klagers hebben de koopovereenkomst van de woning op 29 november 2021 op het kantoor van beklaagde ondertekend.



Op 15 december 2021 ontving de door klagers ingeschakelde taxateur het bericht van de Omgevingsdienst [...] dat:

- a. in 2000 een verkennend en een nader bodemonderzoek is uitgevoerd op de locatie van de woning;
- b. daarbij is gebleken van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- c. als er op de locatie grond- of verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden een melding moet worden verricht met een saneringsplan;
- d. lood in de (onbedekte) bodem schadelijk kan zijn voor jonge kinderen.

De taxateur heeft op 15 december 2021 de hypotheekadviseur van klagers van deze informatie op de hoogte gesteld, met dien verstande dat het huidige gebruik als woning geen probleem is maar wel als je voornemens bent grondwerkzaamheden uit te voeren.

Op 15 december 2021 hebben klagers beklagde verzocht om haar mening hierover. Hierop heeft beklagde op 16 december 2021 klagers geschreven dat het juist is dat bij het huidige gebruik als woning er geen belemmering is. Nog op diezelfde dag hebben klagers beklagde voorgesteld dat zij met de verkoopmakelaar contact zou opnemen om een bewijs van sanering te achterhalen, bij gebreke waarvan een prijscorrectie zou kunnen worden besproken.

Op 16 december 2021 heeft de makelaar met klagers afgesproken dat zij de verkoopmakelaar zou vragen om een reactie op de bevindingen van de Omgevingsdienst.

Op 17 december 2021 heeft beklagde de verkoopmakelaar verzocht om op de nieuwe informatie te reageren.

De verkoopmakelaar liet weten, onder herhaling dat hij er van uitging dat ten tijde van de bestemmingswijziging de verontreiniging op juiste wijze was afgehandeld, dat hij was afgegaan op de inhoud van de beschikking d.d. 5 september 2000 van de Gedeputeerde Staten van [...] die hij bij zijn e-mail van 17 december 2021 had gevoegd. In die beschikking staat een verwijzing naar een brief van de gemeente A waaruit kon worden opgemaakt dat de gemeente bij het wijzigen van de bestemming van het perceel de sanering zelf zou afhandelen, en wel conform de standaard van de Milieudienst regio [...]. Eén van de voorwaarden van die standaard hield in, zo wordt in de beschikking overwogen, dat de vuile grond verwerkt zou worden onder de bestrating en bebouwing, en dat in de tuinen een halve of hele meter schone grond aangebracht zou worden. Verder staat in de beschikking dat sanering van de locatie als niet urgent beschouwd wordt en dat een wijziging van het bodemgebruik aan de provincie gemeld moet worden bij herinrichting ten behoeve van moestuinen, landbouw of kinderspeelplaatsen.

Op basis van deze informatie heeft beklagde op 20 december 2021 klagers bericht dat ook zij er vooralsnog vanuit gaat dat de gemeente de grond had afgegraven en voorzien van een



schone laag grond voordat de bestemming werd gewijzigd naar 'wonen'. Verder stelde beklagde voor om nog even te wachten op de uitkomst van het nadere onderzoek dat de verkoopmakelaar had aangekondigd te doen, te weten de achterhaling van de brief van de gemeente.

Op 20 december 2021 heeft beklagde aan klagers een mail van die datum van de verkoopmakelaar doorgestuurd met een link naar het bouwdoossier. De verkoopmakelaar merkt daarin op dat in het dossier geen bericht staat over de getroffen maatregelen inzake de bodem, maar dat het bodemrapport wel in het dossier zit. Omdat in de beschikking stond opgenomen dat de verontreinigde grond afgedekt diende te worden, gaf de verkoopmakelaar aan dat men er dus van uit moet gaan dat er indertijd conform de voorschriften gesaneerd is.

Beklaagde berichtte klagers hierop dat uit het bouwdoossier niet concreet blijkt dat het perceel gesaneerd is maar dat het niet aannemelijk is dat de sanering niet gebeurd is. Zij stelde voor om de volgende dag met de taxateur van klagers te overleggen.

Op 21 december 2021 heeft beklagde de verkoopmakelaar laten weten dat klagers zonder nader onderzoek niet bereid zijn aan te nemen dat de grond gesaneerd was en dat beklagde zelf contact met de Omgevingsdienst en de gemeente had opgenomen. Zij liet de verkoopmakelaar tevens weten dat wellicht het financieringsvoorbepaald moest worden verlengd.

Op 22 december 2021 hebben klagers beklagde laten weten dat zij contact hadden gehad met de eerste bewoners van de woning en dat die wisten te vertellen dat de gemeente de grond niet gesaneerd had. Tevens vroegen zij beklagde wat haar advies zou zijn in het geval er geen schone grond verklaring blijkt te zijn.

Beklaagde heeft op 22 december 2021 aan klagers uiteengezet wat de juridische (on)mogelijkheden waren. Hiertoe had zij navraag gedaan bij de juridische dienst van de NVM, zo liet zij weten. Die dienst had laten weten dat vermoedelijk geen sprake was van schending van de mededelingsplicht van de verkopers, daar de onderwerpelijke vervuiling normaal gebruik van de woning niet in de weg staat. Beklaagde bracht bij klagers eveneens naar voren dat zij bij de verkopers kon aansnijden dat klagers gecompenseerd wensten te worden voor de onzekerheid die was ontstaan door de vervuilde grond. De belangrijkste vraag was, zo stelde beklagde, of klagers de woning wilden afnemen in de wetenschap dat de grond vervuild is met lood. Zo ja, dan stelde de makelaar voor om compensatie te vragen.

Klagers hebben nog op 22 december 2021 beklagde laten weten dat zij de volgende vier opties voor ogen zagen:

1. afzien van de koop;
2. verkopers saneren de grond;



3. correctie op de koopprijs;
4. situatie accepteren zonder verdere afspraken.

Klagers vermeldden daarbij dat zij de woning graag wilden hebben, maar dan wel zonder kadastrermelding over verontreinigde grond. Meer specifiek spraken zij hun voorkeur uit optie 2 of 3.

Beklaagde heeft op 23 december 2021 de verkoopmakelaar geïnformeerd dat volgens de eerste bewoners de grond niet gesaneerd is, en tevens de vier mogelijke opties geschetst. Tevens werd voorgesteld de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen.

De verkoopmakelaar berichtte op 24 december 2021 dat met de verlenging van het financieringsvoorbehoud werd ingestemd, te weten tot eind januari 2022, en verder dat hij inmiddels zelf met de eerste bewoners had gesproken om te vernemen dat zij ten tijde van de verbouwing de grond tot 30 cm hadden afgegraven en afgevoerd, om daarna schone tuinaarde aan te brengen. Verder herhaalde hij dat voor de locatie geen saneringsurgentie gold, normaal gebruik van de woning mogelijk is, en bovendien de verontreinigde grond was afgedekt met een laag schone aarde.

Op 27 december 2021 hebben klagers bij beklagde geklaagd over haar dienstverlening.

Op 3 januari 2022 heeft beklagde met een kantoorgenoot met klagers gesproken over de klacht.

Op 4 januari 2022 heeft beklagde aan de verkoopmakelaar laten weten dat de verkopers aansprakelijk zouden worden gesteld voor de vervolgschade die de vervuilde grond met zich bracht als geen afspraken zouden kunnen worden gemaakt. Hierbij werd genoemd dat óf de verkopers de grond zouden moeten saneren óf de schade van klagers vergoeden. Met het oog daarop werd tevens gemeld dat een offerte was opgevraagd voor de saneringskosten.

Op 18 januari 2022 ontving beklagde die offerte die zij op dezelfde dag na overleg met klagers aan de verkoopmakelaar heeft doorgezonden.

Op 24 januari 2022 ontving beklagde een brief van de advocaat van verkopers die van klagers de bevestiging eiste om de woning af te nemen en dat zij, klagers, zelf de saneringskosten voor hun rekening zouden nemen. Tevens werd op de gevolgen gewezen indien daartoe niet werd overgegaan, waaronder de ontbinding door de verkopers van de overeenkomst en de aansprakelijkheid voor schade bij de verkopers.

Naar aanleiding van deze brief hebben klagers via beklagde op 27 januari 2022 aan de advocaat van verkopers bevestigd dat zij de woning zouden afnemen, en dat zij de verkopers niet aansprakelijk zouden stellen in verband met de vervuilde grond.



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

Op 9 maart 2022 heeft wederom een bespreking plaatsgevonden tussen beklaagde en klagers over hun klacht inzake de dienstverlening door beklaagde.

Op 2 mei 2022 is de woning aan klagers geleverd.

## **DE KLACHT**

Klagers hebben tegen beklaagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

1. Beklaagde heeft klagers verkeerd en onvolledig geïnformeerd over de bodemgesteldheid van de woning.
2. Beklaagde heeft het eigen belang om niet aansprakelijk te worden gesteld boven het belang van een eerlijke en adequate klachtafhandeling gesteld.

Op grond hiervan menen klagers dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

## **HET VERWEER**

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

## **DE BEOORDELING**

### *Ten aanzien van klachtonderdeel 1:*

#### *Standpunt klagers*

Klagers hebben aangevoerd dat in de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM staat dat de makelaar zijn opdracht zorgvuldig uitvoert. Ook staat vermeld dat de makelaar bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten betreffende de onroerende zaak moet verzamelen. Verder hebben klagers gewezen op de Erecode waarin de makelaar wordt opgedragen om te waken voor onjuiste beeldvorming en tevens, als de vereiste kennis niet voorhanden is, een deskundige in te schakelen.

Klagers zijn er vanuit gegaan, op grond van de e-mails van 26 november 2021, dat de loodverontreiniging was gesaneerd. Tijdens het doornemen van de koopovereenkomst op het kantoor van de makelaar op de dag van de ondertekening door klagers heeft beklaagde er niet op gewezen dat er onduidelijkheid was over de vraag of er gesaneerd was. Zij heeft klagers niet gewaarschuwd. Het enige wat over de vervuiling door beklaagde is gezegd is ‘*daar hebben we het natuurlijk al over gehad*’, waarbij zij dus verwees naar de e-mails op



26 november 2021. Op grond hiervan komen klagers tot de conclusie dat beklagde niet heeft voldaan aan haar informatieplicht over de onduidelijkheid van de bodemgesteldheid en de gevolgen die dat met zich kan brengen.

Ook heeft de makelaar haar onderzoeksplicht verzaakt en bovendien ten onrechte geen nadere expertise ingeschakeld. In dat verband hebben klagers aangevoerd dat in de vragenlijst van de verkopende partij is opgenomen dat men niet weet wat de status is met betrekking tot de grond. Tegen die achtergrond is onze conclusie dat de bijlagen van de e-mail van 26 november 2021 direct aanleiding hadden moeten geven tot het doen van nader onderzoek. Uit de beschikking van de Gedeputeerde Staten van [...] volgt dat de risico's in kaart zijn gebracht uitgaande van het bodemgebruik 'werken-industrie' en dat bij wijziging van het gebruik gesaneerd moet worden. In de op 26 november 2021 opgevraagde bodemrapportage wordt alleen verwezen naar het voornoemd besluit en staat als opmerking 'mogelijk is hier al gesaneerd'. Er bestond dus alle aanleiding om nader onderzoek te doen, zeker nu de verkopers ook geen duidelijkheid konden verschaffen. Daarbij komt dat ook in de periode daarna de nodige vragen bij klagers rezen over de status van de vervuiling en de gevolgen. Er zijn door beklagde snelle conclusies getrokken zonder daadwerkelijk onderzoek te doen, terwijl de indicaties daartoe aanwezig waren.

Klagers hebben de koop doorgezet aangezien het terugtrekken uit de overeenkomst een gepasseerd station was. De koopovereenkomst was al gesloten en in beginsel juridisch bindend. Het door laten gaan van de koop kwam klagers voor als de minst beschadigende optie. Dat neemt niet weg dat de saneringskosten rond de € 20.000,= zullen bedragen, nog los van de kosten van een nader bodemonderzoek.

#### *Standpunt beklagde*

Beklaagde vindt het vervelend dat klagers haar dienstverlening als onzorgvuldig hebben ervaren, maar beklagde meent dat zij haar opdracht naar eer en geweten en ook verder naar behoren heeft uitgevoerd. Zij heeft ten tijde van de ondertekening van de koopakte klagers erop gewezen dat er in het verleden sprake was van loodverontreiniging. Sterker nog, dat was bij klagers reeds bekend op 26 november 2021, dus nog voordat klagers de koopovereenkomst tekenden. Kopers wensten toch te tekenen. Beklaagde heeft in eerste instantie op goede gronden aangenomen dat de grond gesaneerd was. Bij de voorgenomen wijziging van de bestemming was immers aangegeven dat gesaneerd zou worden en de woning werd al meer dan 20 jaar bewoond. Ook de verkoopmakelaar ging ervan uit dat er gesaneerd was en zo heeft beklagde dit ook aan klagers medegedeeld. Voor beklagde bestond geen aanleiding om te twijfelen aan de mededeling van de verkoopmakelaar dat de grond zeer waarschijnlijk gesaneerd was. In dit verband heeft beklagde gesteld dat zij als makelaar op die mededeling van de verkoopmakelaar mocht afgaan, in welk verband zij op een uitspraak van de Raad van Toezicht Zuid van de NVM heeft gewezen. Pas later is gebleken dat de grond niet gesaneerd was, en vanaf dat moment heeft beklagde zich ingezet om compensatie te verkrijgen voor klagers. Dit is helaas niet gelukt maar dat kan beklag-



de niet worden verweten. Afsluitend heeft beklagde opgemerkt dat de aantekening bodembescherming en de eventuele aanwezigheid van lood op het perceel het gebruik van de woning als woonhuis niet in de weg staat. Beklaagde heeft erop gewezen dat de verplichting tot sanering – bestaande uit het aanbrengen van schone grond – alleen gold voor het deel van het perceel dat onbedekt is. De vervuilde grond die is afgedekt – door bijvoorbeeld de bestrating of bebouwing – hoefde niet gesaneerd te worden. Het perceel van de woning is nagenoeg volledig bestraat en bebouwd. Alleen aan de zijkant van het perceel zijn borders en in de tuin is een verhoogde plantenbak geplaatst. Deze plantenbak is zeer waarschijnlijk voorzien van schone grond. Ook om die reden had van beklagde makelaar niet meer mogen worden verwacht dan zij heeft gedaan. Wellicht hadden, achteraf gezien, bepaalde punten door beklagde anders moeten worden opgepakt, maar zij meent niet tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld.

#### *Overwegingen van de Raad*

##### *Ten aanzien van klachtonderdeel 1*

Vaststaat dat in het Kadaster met betrekking tot de woning is vermeld dat van bodemverontreiniging sprake is. Hierover heeft beklagde bij de verkoopmakelaar om nadere informatie verzocht. Die heeft naar aanleiding van dat verzoek beklagde geïnformeerd dat het hier een nader bodemonderzoek uit 2000 betrof en dat de gemeente indertijd een saneringsplan heeft gemaakt. Daarbij heeft de verkoopmakelaar laten weten dat er vanuit kon worden gegaan dat de verontreiniging was gesaneerd.

Beklaagde heeft deze informatie naar klagers doorgestuurd zonder klagers haar commentaar te verschaffen op de conclusie van de verkoopmakelaar dat er vanuit kon worden gegaan dat de verontreiniging was gesaneerd. Evenmin heeft deze informatie van de verkoopmakelaar beklagde aanleiding gegeven om nader onderzoek te doen of te laten doen door een deskundige of de verontreiniging daadwerkelijk was gesaneerd, dan wel in welke mate.

Het beroep van beklagde op de door haar genoemde uitspraak van de Raad van Toezicht Zuid, meer specifiek dat zij mocht vertrouwen op de informatie van de verkoopmakelaar, gaat niet op. Die uitspraak gaat over de vraag in hoeverre op de aankoopmakelaar de verplichting rust om het geldende bestemmingsplan te checken, en in hoeverre de aankoopmakelaar mag afgaan op de verkoopinformatie als door de verkoopmakelaar aangeleverd.

In onderhavig geval bestond voor beklagde alle aanleiding om te twijfelen aan de conclusie van de verkoopmakelaar dat de grond waarschijnlijk gesaneerd was. Beklaagde heeft uit het oog verloren dat het hier niet meer dan een aanname van de verkoopmakelaar betrof, en dat de verkoopmakelaar het belang van de verkopers diende, niet van klagers.

De Raad meent dat beklagde hiermee in strijd heeft gehandeld met Regel 1 en Regel 5 van de Erecode.





Later is gebleken, zo is tussen partijen in confesso, dat die sanering niet was doorgevoerd. Klagers verwijten beklaagde eveneens dat zij in de fase na het sluiten van de koopovereenkomst, meer precies nadat de taxateur klagers berichtte over de aantekening bodemverontreiniging in het Kadaster, in onvoldoende mate initiatief heeft getoond om de belangen van klagers te dienen. De Raad meent dat dat niet het geval is geweest daar beklaagde in voldoende mate heeft gereageerd op de nieuwe informatie die zich successievelijk openbaarde. Dit laat evenwel onverlet dat beklaagde in strijd met de Erecode heeft gehandeld zoals door de Raad overwogen.

Dit klachtonderdeel is dus **gegrond**.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2:

Klagers hebben aangevoerd met beklaagde de dialoog te hebben gezocht en daarbij geen indicatie te hebben verkregen dat zij zich verantwoordelijk achtte voor haar gemaakte fouten. Beklaagde vindt het jammer dat klagers deze indruk hebben gekregen maar zij meent juist goed naar de klachten en zorgen van klagers te hebben geluisterd, waarvan de beide besprekingen met klagers getuigen.

De Raad stelt vast dat klagers vóórdát zij bij de Raad hun klacht op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak indienden, bij beklaagde schriftelijk hun beklag bij beklaagde hebben gedaan. Vervolgens zijn er twee besprekingen tussen partijen geweest waarop de klachten van klagers zijn besproken. Op grond van het dossier en het verhandelde ter zitting kan de Raad niet vaststellen dat beklaagde met haar handelwijze in strijd met de Erecode of andere regels van de NVM heeft gehandeld.

Dit klachtonderdeel is dus **ongegron**d.

## DE BESLISSING VAN DE RAAD

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klachtonderdeel 1 tot het oordeel is gekomen dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klagers inhoudende dat beklaagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen, **gegrond**, en voor het overige ongegrond.

Ingevolge artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM. 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. In dit geval acht de Raad een maatregel



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

in de vorm van een berisping passend. Op grond hiervan legt de Raad makelaar-aangeslotene mevrouw V. V. de maatregel op van **berisping**.

De Raad bepaalt tevens dat de makelaar-aangeslotene met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat zij **een bedrag van € 2.650,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover derhalve € 556,50, in totaal € 3.206,50** dient te voldoen. Hiertoe volgt een factuur aan beklagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, J.B. Boerman en Mr. R. Vos, op 28 november 2022.

Mr J.P. van Harseler, 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 met een schriftelijke kennisgeving in beroep komen bij het bestuur van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290, 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten ([secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl](mailto:secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl)).