

22507 CRvT

CR 23/2761

**Uitspraak Centrale Raad. Informatie aan niet opdrachtgever. Onjuiste c.q. onvolledige informatie.**

*Beklaagde is als verkopend makelaar bij deze zaak betrokken. Het kantoor van beklagde heeft een samenwerkingsverband met een andere makelaar. De samenwerking houdt in dat woningen collegiaal worden verkocht. In dit geval heeft beklagde in een eerder stadium kennis gekregen van het feit dat in de tuin van de te verkopen woning een pompput aanwezig is om rioolwater weg te pompen. Het samenwerkende kantoor stelt de verkoopinformatie op. Hierin wordt niets over de pompput gezegd. Ook in andere gespreken komt dit niet meer naar voren. Later leidt de aanwezigheid en het niet goed functioneren van deze pompput tot discussie. Beklaagde wordt verweten dat hij klager hierover niet geïnformeerd heeft. De Centrale Raad is van oordeel dat het beklagde inderdaad had moeten opvallen dat een essentiële zaak als de pompput niet genoemd was in de verkoopdocumentatie. Aan beklagde wordt als straf een berisping opgelegd.*

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[O.]**, Aangesloten NVM-Makelaar,  
kantoorhoudende te [woonplaats],  
appellant/beklaagde in eerste aanleg,

tegen

de heer **[M.]**,  
wonende te [woonplaats],  
geïntimeerde/tevens klager in eerste aanleg.

**1. Verloop van de procedure**

1.1 Appellant/beklaagde in eerste aanleg (hierna: de Makelaar) heeft bij per e-mail verzonden brief van 26 april 2022 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: Raad van Toezicht) van 22 februari 2022. Bij deze e-mail is het

beroepschrift gevoegd, waarin de gronden van het beroep zijn opgenomen.

- 1.2 Geïntimeerde/klager in eerste aanleg (hierna: klager) heeft bij verweerschrift van 3 juni 2022 op het beroepschrift van de Makelaar gereageerd.
- 1.3 De mondelinge behandeling is gehouden op 4 april 2023. Op de zitting zijn naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht verschenen de Makelaar in persoon, bijgestaan door mr. A. Geerts, en klager in persoon. Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunt nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.4 Klager heeft op 10 april 2023 drie e-mails met een nadere toelichting en vijf producties (waaronder een geluidsfragment) toegestuurd. Bij e-mail van 20 april 2023 heeft de secretaris aan klager bericht dat de Centrale Raad van Toezicht zal beraadslagen of deze stukken nog worden toegelaten en dat hij daarover bericht zal ontvangen. De secretaris heeft de Makelaar van deze aanvullende stukken en correspondentie van en met klager op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld daarop te reageren. De Makelaar heeft dat bij e-mails van 15 en 23 mei 2023 gedaan.

## 2. **De feiten**

- 2.1 Tegen één van de door de Raad van Toezicht vastgestelde feiten heeft de Makelaar bezwaar gemaakt. Door de Raad van Toezicht is volgens de Makelaar ten onrechte overwogen dat hij de te verkopen woning heeft bezichtigd en de gegevens en zijn bevindingen omtrent de woning aan het makelaarskantoor [T.] (hierna: het Samenwerkend Makelaarskantoor), waarmee de Makelaar een samenwerkingsafspraken had, heeft doorgegeven. Volgens de Makelaar heeft hij de woning niet bezichtigd. Ook heeft hij geen informatie over de woning aan het Samenwerkend Makelaarskantoor meegedeeld. Volgens de Makelaar is de woning opgenomen door het Samenwerkend Makelaarskantoor.
- 2.2 Klager heeft erop gewezen dat de Raad van Toezicht ten onrechte in de feiten heeft opgenomen dat [X. Makelaars] de aankoopdracht aan klager heeft teruggegeven en dat deze vestiging van [X. Makelaars] niet meer als zijn aankoopmaker optrad.
- 2.3 Rekening houdt met deze bezwaren en de in hoger beroep naar voren gekomen feiten, zal de Centrale Raad van Toezicht hierna voor de beoordeling van de tuchtklacht in hoger beroep de relevante feiten in de kern weergegeven.

## 3. **Waar gaat het om**

- 3.1 Kennissen van de Makelaar (hierna: verkopers) wilden hun woning aan [adres] (hierna: de woning) verkopen en hebben de Makelaar benaderd hen te begeleiden. Het kantoor van de Makelaar (hierna: het Makelaarskantoor) heeft met het Samenwerkend Makelaarskantoor een samenwerkingsovereenkomst, waarbij per woning afspraken worden gemaakt wie welke werkzaamheden doet en op welke wijze de courtage onderling wordt verdeeld. De Makelaar heeft verkopers over deze samenwerking geïnformeerd, waarna verkopers aan het Makelaarskantoor en aan het Samenwerkend Makelaarskantoor in afzonderlijke overeenkomsten een opdracht tot verkoop hebben verstrekt. De overeenkomsten van

opdracht zijn door de verkopers op 9 oktober 2020 getekend. De overeenkomst van opdracht met het Samenwerkend Makelaarskantoor heet "Aanvulling opdracht tot dienstverlening bij verkoop in samenwerking met [het Makelaarskantoor]". In deze overeenkomst wordt vermeld dat de verkopers op 29 september 2020 aan de Makelaar een opdracht tot verkoop hebben gegeven.

- 3.2 In dit geval heeft voorafgaand aan de bezichtiging van de woning door klager (in ieder geval) de Makelaar met de verkopers een kennismakingsgesprek in de woning gehad en heeft een medewerker van het Samenwerkend Makelaarskantoor de woning opgenomen.
- 3.3 Voordat de woning door het Samenwerkend Makelaarskantoor op Funda te koop zou worden gezet, raakte klager ermee bekend dat de woning te koop was. Klager heeft in aanwezigheid van een makelaar van het Samenwerkend Makelaarskantoor de woning op 21 oktober 2020 bezichtigd. Het Samenwerkend Makelaarskantoor heeft namens de verkopers de verkooponderhandelingen met klager gevoerd, waarvan de Makelaar door (in ieder geval) het Samenwerkend Makelaarskantoor op de hoogte werd gehouden.
- 3.4 Het bod van klager de woning te kopen voor € 640.000,- zonder financieringsvoorbehoud en technische keuring, is door de verkopers geaccepteerd. Daarna is een koopovereenkomst opgemaakt, die op 26 oktober 2020 door beide partijen is getekend. Tot de bijlagen bij de koopovereenkomst behoort onder meer een lijst van zaken die achter blijven, meegaan of overgenomen kunnen worden. Die lijst is gedateerd 26 oktober 2020 en op die lijst wordt geen pompput vermeld. Ook is een bijlage bij de koopovereenkomst een door de verkopers ingevulde standaardvragenlijst die op 8 oktober 2020 is ondertekend. Aan het slot wordt het Samenwerkend Makelaarskantoor genoemd als de NVM-Makelaar. Ook in deze vragenlijst wordt geen melding gemaakt van een pompput.
- 3.5 Nadat de koopovereenkomst was gesloten raakte klager bekend met naar zijn mening gebreken en eigenschappen van de woning waarover hij voorafgaand aan de koopovereenkomst niet was geïnformeerd. Eén van die punten was een pompput in de tuin. Rond 2001 hadden verkopers een berging in een wat lager gelegen deel van de tuin verbouwd tot kantooruimte met een pantry en toilet (hierna: kantooruimte). Voor de afvoer van water en fecaliën waren buizen met een pompput aangelegd. Volgens klager was deze pompput ondeugdelijk. Klager heeft over de volgens hem verzwegen gebreken en eigenschappen van de woning bij (het Samenwerkend Makelaarskantoor en) verkopers geklaagd, waarna verschillende gesprekken zijn gevoerd en correspondentie is gevolgd. Ook de Makelaar was bij die overleggen en correspondentie betrokken.
- 3.6 De eigendom van de woning is op 7 januari 2021 aan klager geleverd.
- 3.7 Klager heeft de verkopers voor de volgens hem aanwezige gebreken aan de woning aansprakelijk gesteld. In een civiele procedure heeft klager gevorderd dat de verkopers aan hem € 20.177,45 aan schadevergoeding moeten betalen. Onderdeel van dit schadebedrag was de vervanging en installatie van een pompput waarvan de kosten zijn begroot op € 10.194,79. De rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar heeft de vordering van klager bij vonnis van 19 januari 2022 (ECLI:NL:RBNHO:2022:967) afgewezen. Klager heeft aangevoerd dat hij van dit vonnis in hoger beroep is gekomen en dat hij in een mondelinge behandeling

na aanbrengen bij het gerechtshof Amsterdam met de verkopers een schikking heeft bereikt.

- 3.8 Daarnaast heeft klager tegen zowel de Makelaar als een makelaar van het Samenwerkend Makelaarskantoor tuchtklachten ingediend.
- 3.9 De Raad van Toezicht van Amsterdam heeft een aantal onderdelen van de tuchtklacht tegen de makelaar van het Samenwerkend Makelaarskantoor gegrond verklaard. De Raad van Toezicht heeft tuchtrechtelijk verwijtbaar geacht dat de makelaar van het Samenwerkend Makelaarskantoor niet zelf de woning voorafgaand aan de bezichtiging door klager heeft bezichtigd, geen inspectierapport heeft opgesteld bij de overdrachtsbezichtiging en klager niet heeft geïnformeerd over de afvoer van het toilet en waterpunt uit de kantoorkamer in de tuin. Aan de makelaar van het Samenwerkend Makelaarskantoor is de straf van berisping opgelegd. Tegen deze uitspraak van de Raad van Toezicht is geen beroep bij de Centrale Raad van Toezicht ingesteld.
- 3.10 Klager verwijt de Makelaar dat hij met het Samenwerkend Makelaarskantoor heeft samengespannen door aan klager relevante informatie omtrent de woning achter te houden. Klager heeft de Makelaar 8 specifieke verwijten gemaakt, waaronder het verzwijgen van de pompput in de tuin. De Raad van Toezicht heeft alleen het verwijt over de pompput gegrond verklaard en als straf een berisping opgelegd met een veroordeling tot betaling van de kosten van de procedure bij de Raad van Toezicht.
- 3.11 De Centrale Raad van Toezicht komt op andere gronden dan de Raad van Toezicht tot een gegrond verklaring van de klacht. De Centrale Raad van Toezicht komt tot een andere beslissing over de kosten van de procedure. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna op basis van de argumenten die de Makelaar en klager in hoger beroep hebben aangevoerd deze beslissing uitleggen.

#### 4. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

##### *Argumenten van de Makelaar in hoger beroep*

- 4.1 De Makelaar komt in hoger beroep op tegen de gegrondverklaring van het klachtonderdeel over de pompput, de daarvoor opgelegde straf en de kostenveroordeling. De Makelaar heeft – samengevat - de volgende argumenten tegen de uitspraak van de Raad van Toezicht aangevoerd:
  - a. Het is niet duidelijk welke tuchtrechtelijke regel de Makelaar heeft geschonden.
  - b. Er is onvoldoende rekening mee gehouden dat er geen contractuele relatie tussen de Makelaar en klager is.
  - c. Er is onvoldoende meegewogen dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd door het Samenwerkend Makelaarskantoor en dat de Makelaar nauwelijks bij de verkoop van de woning betrokken is geweest.
  - d. Het Samenwerkend Makelaarskantoor is door de verkopers voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst bij e-mail van 24 oktober 2020 over de pompput geïnformeerd, zodat het op de weg van het Samenwerkend Makelaarskantoor lag om klager daarover te informeren.

- e. Er was geen reden aan klager te melden dat er een pompput was, omdat de pompput een goed werkende installatie was.
- f. De opgelegde straf van berisping is te streng.
- g. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht bepaald dat de Makelaar de volledige kosten van de procedure moet betalen.

#### *Argumenten klager*

4.2 Klager heeft aangevoerd dat de Raad van Toezicht terecht het klachtonderdeel over de pompput gegrond heeft verklaard. De gebreken aan de woning hebben bij hem veel zorgen gegeven en hij heeft niet het leefgenot van de woning gekregen dat hij had gehoopt. Klager zit ook met een voor hem forse schadepost van ca € 26.000,-. Klager vindt dat de door de Raad van Toezicht opgelegde straf te laag is. De straf van schorsing of roeyement acht klager passender.

#### *Door klager ingediende stukken na zitting*

- 4.3 Klager heeft na het sluiten van de zitting nog stukken toegestuurd. De secretaris heeft deze nadere stukken aan de Makelaar toegezonden en in de gelegenheid gesteld op die stukken te reageren van welke gelegenheid gebruik is gemaakt.
- 4.4 Anders dan klager stelt zijn ter zitting geen afspraken gemaakt dat klager nog stukken mocht nazenden. Desalniettemin heeft de Centrale Raad van Toezicht de stukken bekeken en de Makelaar in de gelegenheid gesteld daarop te reageren. Volledigheidshalve merkt de Centrale Raad van Toezicht op dat die nieuwe stukken van klager niet tot een andere beslissing van de Centrale Raad van Toezicht heeft geleid. In dat opzicht is de Makelaar door toelating van die stukken niet benadeeld.

#### *Regel 1 en 2 Erecode*

- 4.5 Voor de beoordeling van het klachtonderdeel dat door de Raad van Toezicht gegrond is verklaard, stelt de Centrale Raad van Toezicht de regels 1 en 2 van de Erecode voorop. Deze twee regels staan naast elkaar en zijn op zichzelf van gelijk gewicht. In een concreet geval moet aan de hand van beide regels uit de Erecode worden nagegaan of een NVM-Makelaar en/of NVM-Makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.
- 4.6 Regel 2 van de Erecode bevat een voorschrift over de relatie tussen de opdrachtgever en de NVM-makelaar/NVM-makelaarskantoor. Regel 2 van de Erecode schrijft voor dat het NVM-Makelaarskantoor en de NVM-Makelaar naar beste vermogen tegemoet moeten komen aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hen mogen hebben. Het NVM-Makelaarskantoor beschermt en bevordert hun belangen.
- 4.7 Regel 1 van de Erecode bevat een algemeen voorschrift dat tegenover zowel opdrachtgevers als bijvoorbeeld (potentiële) wederpartijen van de opdrachtgever geldt. Op grond van regel 1 van de Erecode oefenen een NVM-makelaarskantoor en een NVM-makelaar hun functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven zij naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij, aldus regel 1 van de Erecode, voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze,

belangen en positie.

4.8 In dit concrete geval waren de verkopers de opdrachtgever van de Makelaar. Op initiatief van de Makelaar hadden de verkopers ook aan het Samenwerkend Makelaarskantoor een opdracht tot verkoop gegeven. Op grond van regel 2 van de Erecode hadden zowel de Makelaar als het Samenwerkend Makelaarskantoor de belangen van de verkopers te beschermen en te bevorderen.

Bij het bevorderen en beschermen van de belangen van de verkopers hebben de Makelaar en het Samenwerkend Makelaarskantoor hun functie – in dit geval als verkopend makelaar – naar eer en geweten, betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te voeren. Voorts heeft de Makelaar (en het Samenwerkend Makelaarskantoor) op grond van regel 1 van de Erecode, in zijn communicatie – ook ten opzichte van klager als derde met wie de Makelaar, zijn Makelaarskantoor en het Samenwerkend Makelaarskantoor geen contractuele relatie van opdracht had – te waken voor onjuiste beeldvorming over (onder meer) personen (als Koper), zaken en rechten.

4.9 In de beoordeling van het klachtonderdeel heeft de Raad van Toezicht onmiskenbaar het oog gehad op de (samenhangende) regels 1 en 2 van de Erecode. Daarmee falen de argumenten weergegeven onder 4.1. onder a en b.

*De Makelaar was van de pompput op de hoogte*

4.10 Ter zitting van de Centrale Raad van Toezicht heeft de Makelaar verklaard dat hij tijdens het kennismakingsgesprek door de verkoper is geïnformeerd dat in de tuin een pompput zat ten behoeve van de afvoer van water en toilet uit de kantooruimte. Volgens de Makelaar heeft de verkoper op zijn vraag of het een gescheiden stelsel was bevestigend geantwoord.

*Uitgangspunt: de pompput is een eigenschap van de woning waarvan in verkoopgesprekken melding moet worden gemaakt.*

4.11 Niet in geschil is dat de pompput in de grond zit en daarmee uiterlijk niet waarneembaar is. Een koper (overigens evenmin een makelaar) kan daardoor niet zelf waarnemen dat in de tuin ten behoeve van de kantooruimte een pompput aanwezig is.

Ter zitting heeft de Makelaar toegelicht dat de kantooruimte in de tuin op een lager liggend gedeelte staat en dat omliggende tuinen de nodige wateroverlast hebben. Door de pompput, aldus de Makelaar, hadden verkopers (nagenoeg) geen wateroverlast en was er een goed werkende afvoer van water en het toilet in de kantooruimte.

Deze omstandigheden brengen naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht in dit concrete geval mee dat de aanwezigheid van deze pompput een relevante eigenschap van de woning is.

4.12 De Makelaar heeft aangevoerd dat er geen reden was deze relevante eigenschap aan klager te melden, omdat de pompput volgens mededeling van de verkopers een goed werkende installatie was. Dit argument gaat niet op.

In het algemeen rust civielrechtelijk op een verkoper een mededelingsplicht ten aanzien van de bij de verkoper bekende relevante eigenschappen van een woning. Als verkopers mededeling doen van deze bij hen bekende eigenschap en hun ervaringen met die eigenschap delen, is het vervolgens aan een (potentiële) koper te beoordelen of die mededeling en nadere

informatie aanleiding is tot nader onderzoek. Als een mededeling over de aanwezigheid van een relevante eigenschap van de woning achterwege blijft, kan dat – zoals ook in dit geval is gebeurd – als een koper na het sluiten van de koopovereenkomst met die relevante eigenschap bekend raakt tot problemen tussen een verkoper en koper leiden, waardoor de verkoper ter afwering van aansprakelijkheid veelal kosten voor bijstand van een advocaat moet maken.

4.13 In dit geval is de aanwezigheid van de pompput een relevante eigenschap van de woning waarvan de verkopend makelaar, als hij daarmee bekend raakt, op grond van zowel regel 1 als regel 2 van de Erecode met de opdrachtgever heeft te bespreken – met behoud van zijn uit de Ereregels voortvloeiende eigen verantwoordelijkheid - op welke wijze die relevante eigenschap met (potentiële) kopers wordt besproken. Dit betekent dat het argument van de Makelaar onder 4.1. onder e faalt.

*Is klager voorafgaand aan de koopovereenkomst over de pompput geïnformeerd?*

4.14 Het staat vast dat klager als koper voorafgaand aan de koopovereenkomst niet door de verkopers, de Makelaar of het Samenwerkend Makelaarskantoor over de aanwezigheid van de pompput in de tuin is geïnformeerd.

4.15 Niet alleen is een mondelinge mededeling tijdens de bezichtiging of tijdens de onderhandelingen achterwege gebleven, maar ook in de vooraf door de verkopers ingevulde vragenlijst is de pompput niet vermeld. Ook in de lijst van zaken wordt de pompput niet genoemd.

*Treft de Makelaar een tuchtrechtelijk verwijt dat (namens) de verkopers de aanwezigheid van de pompput niet aan klager is medegedeeld?*

4.16 De formele opname van de woning is gedaan door het Samenwerkend Makelaarskantoor. Kennelijk hebben verkopers het Samenwerkend Makelaarskantoor toen niet geïnformeerd over de pompput in de tuin.

4.17 De verkopers hebben de standaard vragenlijst ingevuld, gedateerd op 8 oktober 2020 en bij het Samenwerkend Makelaarskantoor ingeleverd. In die vragenlijst wordt geen melding gemaakt van de pompput.

4.18 De Makelaar had samen met het Samenwerkend Makelaarskantoor de woning in de verkoop. De Makelaar heeft met het Samenwerkend Makelaarskantoor onderlinge afspraken gemaakt. Kennelijk behoorde tot die afspraken ook dat de Makelaar met naam en foto in de verkoopbrochure werd vermeld. Nadat de koopovereenkomst was gesloten is de Makelaar ook in de contacten, waaronder overleggen, tussen de opdrachtgever en klager betrokken. Daarmee was de Makelaar ten opzichte van zijn eigen opdrachtgever en derden ook als verkopend makelaar voor deze woning kenbaar.

In een dergelijk geval mag van een NVM-Makelaar die in samenwerking met een ander makelaarskantoor een woning in de verkoop heeft, worden verwacht dat mede ter bescherming van de belangen van de gezamenlijke opdrachtgever de voor de verkoop relevante documenten marginaal op juistheid en volledigheid worden getoetst. Het ligt voor de hand dat samenwerkende makelaars onderlinge afspraken maken op welke wijze relevante documenten worden gedeeld. In het geval een dergelijke afspraak ontbreekt mag van een

makelaar worden verwacht dat hij op gezette tijden bij de collega navraag doet naar de stand van zaken en relevante documenten opvraagt.

Dit betekent in dit geval dat de Makelaar de vragenlijst had moeten opvragen – voor zover hij daarvan al niet zelfstandig kennis had gekregen – en de vragenlijst marginaal had moeten toetsen. Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht had de Makelaar bij een marginale toetsing van de vragenlijst moeten zijn opgevallen dat de pompput als relevante eigenschap niet was genoemd. Als de Makelaar dat was opgevallen, had van de Makelaar vervolgens mogen worden verwacht dat hij contact zocht met het Samenwerkend Makelaarskantoor om te bespreken of de pompput welbewust niet in de vragenlijst is vermeld, of het Samenwerkend Makelaarskantoor met die eigenschap bekend is en of ter bescherming van de belangen van de gezamenlijke opdrachtgever is afgestemd op welke wijze (potentiële) kopers hierover worden geïnformeerd. Afhankelijk van de uitkomst van dat collegiaal overleg had de Makelaar hierover met zijn opdrachtgever moeten spreken.

- 4.19 Niet gesteld of gebleken is dat de Makelaar de vragenlijst marginaal heeft getoetst en dat hij daarna contact met het Samenwerkend Makelaarskantoor of de opdrachtgever over het niet vermelden van de pompput heeft gehad. In dit opzicht heeft de Makelaar tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.
- 4.20 De omstandigheid dat zijn opdrachtgevers kennelijk hebben nagelaten het Samenwerkend Makelaarskantoor bij de officiële opname van de woning over de pompput te informeren en/of dat het Samenwerkend Makelaarskantoor klager over de pompput niet hebben geïnformeerd toen zij na de mondelinge overeenstemming maar voor de ondertekening van de koopovereenkomst door verkopers bij e-mail van 24 oktober 2020 over de pompput zijn geïnformeerd, neemt deze tuchtrechtelijke verwijtbare handelwijze van de Makelaar niet weg.
- 4.21 Dit betekent dat de hiervoor in 4.1 weergegeven argumenten onder c, d en e falen.

#### *Straf*

- 4.22 In artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak is opgenomen dat bij tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen een straf wordt opgelegd. De lichtste straf is een berisping. Die straf acht de Centrale Raad van Toezicht ook in dit geval passend. Dit betekent dat het hiervoor in 4.1 weergegeven argument f niet opgaat.
- 4.23 Bij de hoogte van de straf weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat het niet de Makelaar is geweest die de woning formeel heeft opgenomen, niet de bezichtiging van de woning door klager heeft bijgewoond en ook niet rechtstreeks bij de verkooponderhandelingen was betrokken. Het tuchtrechtelijk verwijt is beperkt tot het niet hebben opgemerkt van de afwezigheid van de pompput op de vragenlijst van de verkopers en het vervolgens niet (zekerheidshalve) overleggen met het Samenwerkend Makelaarskantoor of de bij hem bekende pompput in de tuin bij de formele opname is besproken, bij het Samenwerkend Makelaarskantoor bekend is en of met de verkopers is besproken op welke wijze die eigenschap aan (potentiële) kopers wordt meegedeeld.
- 4.24 Bij de hoogte van de straf weegt de Centrale Raad van Toezicht ten gunste van de Makelaar mee dat klager in zijn bewoordingen in de processtukken in de tuchtprocedure en ter zitting voor de Makelaar grievende uitlatingen over hem heeft gedaan die zakelijk gezien niet tot onvoldoende gedragen worden door de door de Centrale Raad van Toezicht vastgestelde



feiten.

#### *Kosten behandeling van de zaak bij Raad van Toezicht en Centrale Raad van Toezicht*

- 4.25 In artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak is bepaald dat indien de (Centrale) Raad van Toezicht van oordeel is dat de NVM-Makelaar/NVM-Makelaarskantoor zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden als in artikel 31 bedoeld, de op de behandeling van de zaak vallende kosten in beginsel ten laste van de NVM-Makelaar/NVM-Makelaar komen. De raden kunnen, indien zij van oordeel zijn dat daartoe aanleiding is, bepalen dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van de NVM blijven.
- 4.26 De Centrale Raad van Toezicht ziet in de bijzondere omstandigheden van dit geval aanleiding de kosten voor zowel de Raad van Toezicht als de Centrale Raad van Toezicht voor de helft ten laste van de Makelaar te laten komen, zodat de andere helft van die kosten ten laste van de NVM is. Het hiervoor in 4.1 weergegeven argument onder g slaagt gedeeltelijk.

#### 5. **Slotsom**

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft de klacht terecht gegrond verklaard en een juiste straf opgelegd.
- 5.2 De Makelaar heeft de helft van de kosten van de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht te betalen. De andere helft van de kosten komen ten laste van de NVM.
- 5.3 Volledigheidshalve zal de Centrale Raad van Toezicht in het licht van artikel 17 van het Reglement Tuchtrechtspraak bepalen dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM het door klager betaalde klachtgeld heeft terug te betalen.

#### 6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 De Centrale Raad van Toezicht vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 22 februari 2022 voor wat betreft het onderdeel van de kosten;
- 6.2 bepaalt dat de Makelaar ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van Toezicht een bedrag van € 1.325,-, te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw, en bij Centrale Raad van Toezicht een bedrag van € 1.490,50, te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw, aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak;
- 6.3 bepaalt dat de resterende kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van Toezicht en de Centrale Raad van Toezicht ten laste van de NVM komen;
- 6.4 bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klager betaalde klachtgeld (voor de procedure bij de Raad van Toezicht) aan klager moet worden terugbetaald;
- 6.5 bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 22 februari 2022 voor het overige.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. P. van der Kolk-Nunes, J.L. Sträter, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 30 mei 2023.