

23009 CRvT

CR 23/2784

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

Onduidelijke positie van zelfstandig vastgoeddeskundige. Onvoldoende gedaan om escalatie te voorkomen.

Klaagster geeft een verkoopopdracht aan iemand die als zelfstandig vastgoeddeskundige werkzaam is. Deze is de oprichter en voormalig eigenaar van het makelaarskantoor dat deels zijn naam draagt. Hij is geen NVM-makelaar meer. Hij houdt kantoor in hetzelfde pand als zijn voormalige onderneming. Naar aanleiding van de door de opdrachthebber gesloten koopovereenkomst ontstaan problemen over de brandveiligheid van een plafond en de electra. Als klaagster zich daarover tot haar opdrachthebber wendt, reageert het makelaarskantoor. Echter in onvoldoende mate wat tot de klacht bij de raad van toezicht leidt. Dat college acht klaagster in haar klacht tegen de zelfstandig vastgoeddeskundige niet ontvankelijk hetgeen de Centrale Raad bevestigt; deze is geen aan het makelaarskantoor verbonden persoon. Dit laatste college verwijt het makelaarskantoor wel dat het onduidelijkheid heeft doen ontstaan over de positie van de zelfstandig vastgoeddeskundige en onvoldoende adequaat reageerde op de klachten van klaagster.

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

1. de heer G. M.,

2. J T H B.V.,

kantoorhoudende te W,

appellanten in het principaal appel en geïntimeerden in het incidenteel appel/tevens beklaagden in eerste aanleg,

tegen

mevrouw A.F.M.M. J.,

wonende te W,

geïntimeerde in het principaal appel en appellante in het incidenteel appel/tevens klaagster in eerste aanleg,

gemachtigde: mw. mr. drs. S.M. Hogendoorn-de Jong,

1. Verloop van de procedure

1.1 Appellanten in het principaal appel en geïntimeerden in het incidenteel appel/tevens beklaagden in

eerste aanleg (hierna afzonderlijk: ‘de Makelaar’, en ‘het Makelaarskantoor’ en gezamenlijk: ‘het Makelaarskantoor c.s.’) hebben per e-mail van 28 juni 2023 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Oost (hierna: ‘de Raad van Toezicht’) van 4 mei 2023. Voornoemde e-mail bevat tevens de gronden van het beroep.

- 1.2 Geïntimeerde in het principaal appel en appellante in het incidenteel appel, klaagster in eerste aanleg (hierna: ‘klaagster’) heeft per e-mail van 29 juni 2023 (door haar gemachtigde verzonden) beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht van 4 mei 2023. Klaagster heeft de gronden van haar beroep gelijktijdig bij de Centrale Raad van Toezicht ingediend.
- 1.3 De Centrale Raad van Toezicht heeft het beroep van het Makelaarskantoor c.s. als het principaal appel en het beroep van klaagster als incidenteel appel aangemerkt.
- 1.4 Klaagster heeft bij verweerschrift van 28 augustus 2023 op het beroepschrift van het Makelaarskantoor c.s. gereageerd. Het Makelaarskantoor c.s. heeft geen verweerschrift tegen het incidenteel appel van klaagster ingediend, maar op de mondelinge behandeling gereageerd.
- 1.5 De mondelinge behandeling is bepaald op 27 september 2023. Voorafgaand aan de mondelinge behandeling heeft het Makelaarskantoor c.s. een getuigenverklaring van TH (hierna: de Zelfstandig Vastgoeddeskundige) toegezonden.
- 1.6 Op de zitting zijn naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht verschenen klaagster, de heer mr. L.J.A. Hogendoorn (kantoorgenoot van haar gemachtigde) en de Makelaar namens het Makelaarskantoor c.s. Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord. De gemachtigde van klaagster heeft de toelichting gegeven aan de hand van pleitaantekeningen die hij ook heeft overhandigd aan de Centrale Raad van Toezicht en de Makelaar.

2. Waar gaat het om

- 2.1 De Centrale Raad van Toezicht neemt tot uitgangspunt de door de Raad van Toezicht vastgestelde feiten met in achtneming van de door partijen daarover gemaakte opmerkingen en aanvullingen. In de kern gaat het om het navolgende.
- 2.2 De thans 74-jarige klaagster heeft haar appartement aan de B-straat 7a te W verkocht, waarin zij voorheen haar kapsalon exploiteerde. De verkoop is in een schriftelijke koopovereenkomst vastgelegd die op 30 december 2021 door klaagster en kopers is ondertekend. Klaagster woont boven de kapperszaak. Het appartement waarin zij woont heeft zij niet mee verkocht.
- 2.3 De Zelfstandig Vastgoeddeskundige heeft klaagster als makelaar bij deze verkoop begeleid. Hij heeft ook de schriftelijke koopovereenkomst opgesteld. Hoewel de Zelfstandig Vastgoeddeskundige sinds 2016 geen NVM-makelaar meer is, heeft hij voor de schriftelijke koopovereenkomst gebruikt gemaakt van het NVM-model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed, appartement (model 2019).
- 2.4 In de onderhandelingen die tot de koopovereenkomst hebben geleid, is onder meer de brandveiligheid van het systeemplafond aan de orde gekomen.

In de e-mail van 20 december 2021 heeft de Zelfstandig Vastgoeddeskundige (met c.c. aan klagster) aan kopers gemeld dat hij de opmerking van kopers over de brandveiligheid van het plafond met klagster heeft besproken en dat volgens klagster het aanwezige systeemplafond aan de brandveiligheidseisen voldoet. De kopers zouden hebben opgemerkt dat dit klopt, maar dat de elektra niet aan de veiligheidseisen voldoet. De Zelfstandig Vastgoeddeskundige zegt in deze e-mail toe daarop terug te zullen komen.

In de e-mail van 27 december 2021 heeft de Zelfstandig Vastgoeddeskundige aan kopers de aangepaste koopovereenkomst gezonden en nog opgemerkt dat klagster een erkend installatiebedrijf de elektrische bedrading boven het brandvertragend systeemplafond zal laten controleren en “indien deze aanpassing behoeft” klagster die aanpassingen op haar kosten zal uitvoeren.

- 2.5 De juridische eigendomsoverdracht van het verkochte appartement heeft op 1 februari 2022 plaatsgevonden. In verband met de corona voorschriften waren alleen de kopers bij de notaris voor de eigendomsoverdracht aanwezig.
- 2.6 De kopers hebben bij de notaris aandacht gevraagd voor de brandveiligheid van het plafond. Het notariskantoor heeft daarop in ieder geval contact gezocht met de Zelfstandig Vastgoeddeskundige. De Zelfstandig Vastgoeddeskundige heeft in een e-mail van 1 februari 2022 te 16:52 uur – met c.c. aan klagster – aan het notariskantoor “namens verkoopster” bevestigd “dat indien mocht blijken dat i.v.m. de brandveiligheid er een brandvertragende laag tegen (...) de vloer van de bovenwoning dient te worden aangebracht, zij hiervoor de kosten voor haar rekening zal nemen.”
- 2.7 Vervolgens heeft de notaris in artikel 11 van de notariële akte tot eigendomsoverdracht opgenomen dat klagster en kopers in aanvulling op de koopovereenkomst “nadere afspraken” hebben “gemaakt over de aanpassing van het plafond en de elektra”. In dit artikel is vervolgens verwezen naar aan de akte gehechte stukken. Het gaat daarbij om drie e-mails van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige, te weten de e-mails van 20 december 2021, 27 december 2021 en 1 februari 2022.

3. Klacht, procedure bij de Raad van Toezicht, omvang beroep en beslissing Centrale Raad van Toezicht

- 3.1 Klagster heeft een klacht ingediend die de Raad van Toezicht in 5 onderdelen heeft gesplitst. Volgens klagster hebben kopers klagster aan de door de Zelfstandig Vastgoeddeskundige in de e-mail van 1 februari 2022 gedane toezegging gehouden. Klagster verwijt de Zelfstandig Vastgoeddeskundige dat hij deze toezegging zonder haar instemming heeft gedaan. Dit verwijt treft volgens klagster ook het Makelaarskantoor en de Makelaar, omdat de Zelfstandig Vastgoeddeskundige onder de vlag (en verantwoordelijkheid) van het Makelaarskantoor handelde. De klachtonderdelen 1 t/m 3 hebben hierop betrekking.
In klachtonderdeel 4 verwijt klagster het Makelaarskantoor c.s. dat zij in hun communicatie niet hebben gewaakt voor het ontstaan van een onjuiste beeldvorming over de werkwijze, belangen en positie van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige en het Makelaarskantoor.
Tot slot verwijt klagster in klachtonderdeel 5 het Makelaarskantoor c.s. dat zij onvoldoende hebben getracht te voorkomen dat verschillen van mening over hun optreden escaleren.
De gedragingen van het Makelaarskantoor c.s. zijn volgens klagster onder meer in strijd met regel 1, 2, 8 en 10 van de Erecode NVM.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft klaagster niet-ontvankelijk verklaard in haar klacht tegen de Zelfstandig Vastgoeddeskundige en ontvankelijk in haar klacht tegen de Makelaar en het Makelaarskantoor.
De Raad van Toezicht heeft de klachtonderdelen 1 t/m 3 met betrekking tot de verantwoordelijkheid van het Makelaarskantoor c.s. voor het feitelijk handelen van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige ten tijde van de transactie (klachtonderdelen 1, 2 en 3) ongegrond verklaard. De Zelfstandig Vastgoeddeskundige is geen “verbonden persoon” van het Makelaarskantoor.
De Raad van Toezicht heeft de klacht ten aanzien van het waken voor onjuiste beeldvorming en het niet laten escaleren van verschillen van mening (klachtonderdelen 4 en 5) gegrond verklaard. Voor de gegrondheid van deze twee klachtonderdelen zijn aan zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar de straffen van een berisping en een onvoorwaardelijke geldboete van € 2.000,- opgelegd. Ook heeft het Makelaarskantoor c.s. de kosten van de procedure bij de Raad van Toezicht te betalen.
- 3.3 Zowel het principaal appel als het incidenteel appel is niet gericht tegen de niet-ontvankelijk verklaring van klaagster in haar klacht tegen de Zelfstandig Vastgoeddeskundige. De Zelfstandig Vastgoeddeskundige heeft ook zelf geen beroep tegen de uitspraak van de Raad van Toezicht ingesteld. Daarmee is de Zelfstandig Vastgoeddeskundige geen partij (meer) in hoger beroep. De Centrale Raad van Toezicht zal dus enkel oordelen over de beroepen van het Makelaarskantoor c.s. en klaagster tegen de beslissingen van de Raad van Toezicht over het handelen en nalaten van de Makelaar en het Makelaarskantoor en de opgelegde straf.
- 3.4 De Centrale Raad van Toezicht vindt dat de Raad van Toezicht terecht de klachtonderdelen 1, 2 en 3 ongegrond en de klachtonderdelen 4 en 5 gegrond heeft verklaard. De Centrale Raad van Toezicht ziet aanleiding om een hogere straf op te leggen. Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de gehele uitspraak van de Raad van Toezicht worden vernietigd en een nieuwe beslissing worden genomen. Hierna zal de Centrale Raad van Toezicht uitleggen hoe zij tot deze beslissing is gekomen.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

Stellingen Makelaarskantoor c.s. in hoger beroep

- 4.1 Het Makelaarskantoor c.s. heeft in hoger beroep aangevoerd dat ten onrechte de klachtonderdelen 4 en 5 gegrond zijn verklaard onder oplegging van een berisping en een onvoorwaardelijke geldboete. Het Makelaarskantoor c.s. voert aan dat zij tuchtrechtelijk niet verwijtbaar heeft gehandeld en voor zover daarvan sprake is de geldboete niet in verhouding staat tot de hoogte van de door de Zelfstandig Vastgoeddeskundige bedongen courtage (€ 2.500,-) en de schade van klaagster (€ 7.000,-).

Stellingen klaagster in hoger beroep

- 4.2 Klaagster heeft in hoger beroep aangevoerd dat de Zelfstandig Vastgoeddeskundige verbonden is aan het Makelaarskantoor in de zin van regel 10 van de Erecode NVM. Om die reden meent klaagster dat de Makelaar en het Makelaarskantoor ook tuchtrechtelijk verantwoordelijk zijn voor de fout van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige. Aldus moeten volgens klaagster ook de klachtonderdelen 1, 2 en 3 gegrond worden verklaard.

- 4.3 Uit het (incidenteel) beroepschrift van klaagster en haar verweerschrift op het (principaal) beroep van het Makelaarskantoor c.s. blijkt, dat klaagster in de tweede plaats opkomt tegen de hoogte van de aan de Makelaar en het Makelaarskantoor opgelegde straf. Klaagster vindt dat een hogere geldboete moet worden opgelegd, omdat volgens haar onvoldoende prikkel uitgaat van de door de Raad van Toezicht opgelegde berisping en onvoorwaardelijke geldboete. Zij stelt daartoe dat zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor tot nog toe geen verbetering hebben laten zien in hun opstelling richting klaagster en evenmin in de samenwerking van het Makelaarskantoor c.s. met de Zelfstandig Vastgoeddeskundige.

Is het Makelaarskantoor en/of de Makelaar tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor de gedragingen van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige?

- 4.4 De klachtonderdelen 1 t/m 3 hebben betrekking op het handelen van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige. Voordat de vraag kan worden beantwoord of dat handelen tuchtrechtelijk verwijtbaar is, moet eerst de voorvraag worden beantwoord of het Makelaarskantoor en/of de Makelaar tuchtrechtelijk verantwoordelijk zijn voor het handelen van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige.

- 4.5 Op grond van regel 10 van de Erecode NVM heeft een NVM-lid, zoals het Makelaarskantoor, ervoor te zorgen dat de aan hem verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.

In de toelichting op regel 10 Erecode NVM is het volgende opgenomen:

“De leden zijn ervoor verantwoordelijk dat hun personeel zich ook aan de NVM-regels houdt. De medewerkers zijn immers het gezicht naar buiten.”

De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat onder “hun personeel” moet worden verstaan de medewerkers/personeelsleden die daadwerkelijk diensten ten behoeve van en namens het Makelaarskantoor verrichten. Indien een schijn is ontstaan dat een derde tot het Makelaarskantoor behoort – maar geen werkzaamheden namens het Makelaarskantoor verricht - is dat op zichzelf – bijzondere omstandigheden daargelaten – onvoldoende om als NVM-lid via regel 10 Erecode NVM tuchtrechtelijk aansprakelijk te zijn voor het handelen en nalaten van die derde.

- 4.6 Het Makelaarskantoor c.s. heeft toegelicht dat de Zelfstandig Vastgoeddeskundige geen werknemer is van het Makelaarskantoor en ook niet namens het Makelaarskantoor diensten aan opdrachtgevers van het Makelaarskantoor verricht. De Zelfstandig Vastgoeddeskundige is een van de oprichters van het Makelaarskantoor. Na de aandelenoverdracht aan zijn schoonzoon (de Makelaar) heeft de Zelfstandig Vastgoeddeskundige zijn NVM-Makelaarschap beëindigd, zich als zelfstandige ingeschreven en geen werkzaamheden – een enkele incidentele opdracht daargelaten - meer voor het Makelaarskantoor uitgevoerd.

Ook in dit geval is er volgens het Makelaarskantoor c.s. een (mondelinge) overeenkomst van opdracht tussen klaagster en de Zelfstandig Vastgoeddeskundige, zijn de werkzaamheden door de Zelfstandig Vastgoeddeskundige uitgevoerd en heeft de Zelfstandig Vastgoeddeskundige voor zijn werkzaamheden vanuit zijn eenmanszaak aan klaagster gefactureerd.

Het Makelaarskantoor c.s. heeft deze feiten en omstandigheden naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht voldoende aannemelijk gemaakt. Dit betekent dat het Makelaarskantoor niet via regel 10 van de Erecode NVM – of enige andere tuchtrechtelijke regel - ter verantwoording kan worden geroepen voor de aan de Zelfstandig Vastgoeddeskundige verweten gedraging. De Centrale Raad van Toezicht komt daardoor niet toe aan de tuchtrechtelijk inhoudelijke beoordeling van de handelwijze van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige.

- 4.7 Daarmee is ook de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de klachtonderdelen 1 t/m 3 niet slagen. In zoverre faalt het incidenteel appel.

Is schijn van samenwerking tussen de Zelfstandige Vastgoeddeskundige en het Makelaarskantoor ontstaan?

- 4.8 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat op grond van artikel 12 lid 1 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting het een NVM-lid niet is toegestaan anders dan uit een normale beroepsuitoefening voortvloeiende incidentele basis samen te werken, in welke vorm dan ook, met een onderneming die makelaars- en/of taxateurswerkzaamheden verricht zonder dat deze lid is van de NVM.

Deze NVM-regels gelden mede ter bescherming van de belangen van de NVM en de NVM-leden. De regels beogen de reputatie van de NVM en de NVM-leden, en daarmee het vertrouwen dat opdrachtgevers hebben in NVM-leden hoog te houden. Met het lidmaatschap, de naleving van de NVM-regels en de bevordering van de belangen van de NVM-leden hangen ook kosten samen. Mede daardoor is het vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld voor de NVM-leden niet toegestaan op meer dan incidentele basis samen te werken met niet-NVM leden.

Mede tegen deze achtergrond heeft een NVM-Makelaarskantoor ervoor te waken dat derden door uiterlijke verschijningsvormen de indruk krijgen dat een niet aan de NVM verbonden vastgoeddeskundige verbonden is aan het NVM Makelaarskantoor of – meer dan op incidentele basis - in zaken met het Makelaarskantoor samenwerkt.

- 4.9 In dit geval is voldoende aannemelijk geworden dat de naam van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige ook in (een deel van) de naam van het Makelaarskantoor voorkomt en de naam van het Makelaarskantoor op de gevel van het pand staat waarin zowel het Makelaarskantoor als de Zelfstandig Vastgoeddeskundige kantoorruimte hebben. Het Makelaarskantoor en de Zelfstandig Vastgoeddeskundige huren in dat pand ieder afzonderlijk van een derde kantoorruimte. Ook is voldoende aannemelijk geworden dat het kantoor van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige via het kantoor van het Makelaarskantoor bereikbaar is en dat de Zelfstandige Vastgoeddeskundige gebruik maakt van de receptiediensten van het Makelaarskantoor.

Eveneens is gebleken dat het e-mailadres van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige verwant is aan het e-mailadres van het Makelaarskantoor en dat – gelet op het gebruikte NVM model van de koopovereenkomst – het voldoende aannemelijk is dat de Zelfstandig Vastgoeddeskundige toegang heeft tot de (NVM) documentatie van het Makelaarskantoor.

- 4.10 Het Makelaarskantoor c.s. hebben er onder meer op gewezen dat de Zelfstandig Vastgoeddeskundige de oprichter is van het Makelaarskantoor en dat de Zelfstandig Vastgoeddeskundige de schoonvader is van de Makelaar. Deze omstandigheden maken het weliswaar begrijpelijk dat een duidelijke scheidslijn tussen beide kantoren niet in acht is genomen, maar rechtvaardigt dat niet.

- 4.11 Alle omstandigheden afwegende is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat het Makelaarskantoor c.s. onvoldoende heeft gewaakt tegen onjuiste beeldvorming over de betrokkenheid van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige bij het Makelaarskantoor. De Raad van Toezicht heeft terecht klachtonderdeel 4 gegrond verklaard.

Heeft het Makelaarskantoor c.s. getracht escalatie van het verschil van mening te voorkomen?

- 4.12 Klaagster heeft zowel de Zelfstandig Vastgoeddeskundige als het Makelaarskantoor c.s. aangeschreven voor de nadelige gevolgen die de handelwijze van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige ten tijde van het notarieel transport op 1 februari 2022 voor haar heeft gehad. In de overgelegde verklaringen van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige wordt betwist dat hij eigenmachtig heeft gehandeld.
- 4.13 Toen het Makelaarskantoor c.s. door klaagster werd benaderd, had het Makelaarskantoor c.s. vanuit tuchtrechtelijk oogpunt ervoor kunnen kiezen duidelijk te maken en daarin te volharden dat de opdracht tot verkoop niet aan het Makelaarskantoor c.s. is gegeven, de overeenkomst van opdracht is aangegaan met de Zelfstandig Vastgoeddeskundige, de Zelfstandig Vastgoeddeskundige de werkzaamheden voor klaagster heeft uitgevoerd en dat het Makelaarskantoor c.s. voor zijn handelwijze niet aansprakelijk is.
- 4.14 Het Makelaarskantoor c.s. heeft gaande de discussie met klaagster er kennelijk voor gekozen zich het belang van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige aan zich te trekken en te bezien of mede namens de Zelfstandig Vastgoeddeskundige met klaagster een minnelijke regeling kon worden getroffen. Vanuit tuchtrechtelijk oogpunt is deze gewijzigde opstelling op zichzelf toegestaan. Maar dan heeft het Makelaarskantoor c.s. in ieder geval er voor zorg te dragen dat adequaat op de berichten van klaagster wordt gereageerd. Uit de overgelegde correspondentie blijkt evenwel dat het Makelaarskantoor c.s. dat op bepaalde momenten heeft nagelaten. Doordat klaagster in die periode kennelijk werd aangesproken door de kopers, is voldoende aannemelijk dat het niet tijdig reageren van het Makelaarskantoor c.s. in het conflict van klaagster met de Zelfstandig Vastgoeddeskundige en het Makelaarskantoor c.s. escalerend heeft gewerkt. In zoverre heeft de Raad van Toezicht klachtonderdeel 5 terecht gegrond verklaard.
- 4.15 De Centrale Raad van Toezicht tekent hierbij aan dat gegrondverklaring van dit klachtonderdeel niet betekent dat van het Makelaarskantoor c.s. had mogen worden verwacht verder aan de financiële verlangens van klaagster en haar gemachtigde tegemoet te komen.

Strafmaat

- 4.16 Uit het hiervoor overwogene volgt dat de klachtonderdelen 4 en 5 gegrond zijn. Van deze twee klachtonderdelen weegt klachtonderdeel 4 voor het bepalen van de strafmaat het zwaarst.
- 4.17 Voor het bepalen van de hoogte van de strafmaat wegen alle omstandigheden van het geval mee, waaronder de hoogte van de schade, de aard en de ernst van de verweten tuchtrechtelijke gedraging, de gevolgen van de verweten gedraging voor het aanzien van zowel de NVM als het Makelaarskantoor c.s. Op zichzelf is de hoogte van de bedongen courtage ook een relevante omstandigheid, maar in de weging van alle omstandigheden komt daar in het algemeen een (uiterst) gering gewicht toe.
- In dit specifieke geval weegt eveneens mee dat het Makelaarskantoor c.s. lange tijd onvoldoende blijkt heeft gegeven in te zien dat zij ten aanzien van de beeldvorming over de positie van de Zelfstandig Vastgoeddeskundige ten opzichte van het NVM Makelaarskantoor in strijd met de NVM regels heeft gehandeld. De Makelaar heeft ter zitting toegelicht dat hij enige tijd na de uitspraak van de Raad van Toezicht door de Commissie Lidmaatschapszaken is uitgenodigd voor een gesprek, de Commissie Lidmaatschapszaken hem op het belang van een ook uiterlijk correcte

scheiding tussen het Makelaarskantoor en de Zelfstandig Vastgoeddeskundige heeft gewezen, hij met de Commissie Lidmaatschapszaken hierover afspraken heeft gemaakt en dat inmiddels aan die afspraken uitvoering is gegeven. Ook deze laatste omstandigheid weegt mee.

- 4.18 Dit alles brengt de Centrale Raad van Toezicht ertoe om in aanvulling op de door de Raad van Toezicht opgelegde straf het Makelaarskantoor – en daardoor niet tevens de Makelaar – ook een voorwaardelijke straf van een (aanvullende) geldboete van € 5.000,- op te leggen voor de duur van 2 jaar na heden. Dit betekent dat het Makelaarskantoor deze aanvullende boete van € 5.000,- alleen verschuldigd is als hij binnen twee jaar na heden nogmaals tuchtrechtelijk verwijtbaar handelt met betrekking tot de beeldvorming aangaande de Zelfstandig Vastgoeddeskundige. In het Reglement Tuchtrechtspraak zijn procedureregels opgenomen voordat een voorwaardelijke straf in een onvoorwaardelijke wordt omgezet.

5. Slotsom

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft terecht klachtonderdelen 1, 2 en 3 ongegrond en klachtonderdelen 4 en 5 gegrond verklaard.
- 5.2 Als straf wordt opgelegd aan het Makelaarskantoor c.s. een berisping en een onvoorwaardelijke geldboete van € 2.000,- en alleen aan het Makelaarskantoor een voorwaardelijke geldboete van € 5.000,-.
- 5.3 Nu zowel het beroep van klaagster als het beroep van het Makelaarskantoor c.s. voor een belangrijk deel niet slaagt, zal de Centrale Raad van Toezicht de kosten van het beroep ten laste van het Makelaarskantoor brengen, maar stellen op de helft van het bedrag.
- 5.4 De klacht is gegrond en het (incidenteel) beroep van klaagster heeft tot een hogere straf geleid. Het door klaagster betaalde klachtgeld en beroepsgeld moet door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM aan haar worden terugbetaald.
- 5.5 Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de Centrale Raad van Toezicht de uitspraak van de Raad van Toezicht vernietigen en opnieuw beslissen.

6. Beslissing in hoger beroep

De Centrale Raad van Toezicht:

- 6.1 vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Oost van 4 mei 2023,

en opnieuw rechtdoende:

- 6.2 verklaart klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht tegen de Zelfstandig Vastgoeddeskundige en ontvankelijk in haar klacht tegen de Makelaar en het Makelaarskantoor;
- 6.3 verklaart klachtonderdelen 1, 2 en 3 ongegrond en klachtonderdelen 4 en 5 gegrond;
- 6.4 legt de Makelaar en het Makelaarskantoor terzake de straf van berisping op;

- 6.5 legt de Makelaar en het Makelaarskantoor een hoofdelijke geldboete op van € 2.000,--, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, waarbij geldt dat indien een van beide partijen betaalt, de andere partij zal zijn bevrijd;
- 6.6 legt het Makelaarskantoor een voorwaardelijke geldboete op ter hoogte van € 5.000,-- te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, indien en voor zover het Makelaarskantoor binnen twee jaar na heden zich schuldig maakt aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen met betrekking tot de beeldvorming aangaande de Zelfstandig Vastgoeddeskundige;
- 6.7 bepaalt dat de Makelaar en het Makelaarskantoor hoofdelijk, des dat de een betaalt de ander zal zijn bevrijdt, ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht
- bij de Raad van Toezicht een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw
 - bij de Centrale Raad van Toezicht een bedrag van € 1.493,50 te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw
- aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zullen voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak;
- 6.8 bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klaagster betaalde klachtgeld en beroepsgeld aan klaagster zal terugbetalen.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. C.C. Horrevorts, J. Sträter, E. Getreuer, leden en mr. M. Poelsema, lid/secretaris en ondertekend op 14 november 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

M. Poelsema
secretaris