

Onduidelijkheid over huur aan persoon of stichting. Niet-betalende huurder. Onvoldoende medewerking aan oplossing van probleem. Medewerking afhankelijk stellen van intrekken aansprakelijkstelling.

Een eigenaresse heeft al jarenlang een verkoopopdracht lopen bij een makelaar. In die periode is, ook door de makelaar, diverse keren een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot het pand. Op zekere dag stelt de makelaar een gegadigde voor als koperen als huurder. De makelaar kent deze huurder omdat hij al meerdere transacties met hem heeft gedaan. Voorlopig huurt deze gegadigde waarin deze optreedt voor een stichting. De makelaar had eerder gezegd dat de gegadigde met zijn gezin zijn intrek zou nemen. Hij vertelde verder dat de huurder-koper ex-TBS-patiënten begeleidde.

Kort daarop verneemt klaagster dat er allerlei lieden in het huis en de tuin rondlopen. Klaagster die inmiddels had vernomen dat de huurder-koper niet goed bekend stond en verzoekt de makelaar te bewerkstelligen dat de woning ontruimd wordt. Dat lukt slechts na een kort geding. In dat kader wilde de makelaar slechts informatie verstrekken via zijn verzekeraar hetgeen klaagster op allerlei extra kosten bracht. Koper-huurder bleek niets betaald te hebben. Toen klaagster de opdracht introk, kreeg zij een forse rekening en dat terwijl zij al eerder een flink bedrag aan de makelaar had betaald. Klaagster dient een groot aantal klachten.

De raad van toezicht acht met merendeel van de klachten gegrond. Klaagster mocht ervan uitgaan dat de koper zelf met zijn gezin het huis zou gaan bewonen en niet ex-TBS-patiënten. De enkele mededeling van de koper-huurder dat hij betaald had, had de makelaar moeten verifiëren.

De makelaar heeft niet weersproken dat klaagster al eerder een flink bedrag betaald had. Het past een makelaar niet tweemaal een bedrag in rekening te brengen.

De makelaar had klaagster tijdig alle informatie dienen te verstrekken in het kader van de ontruiming, ook al had hij zijn verzekeraar ingeschakeld in verband met de aansprakelijkstelling. Die verzekeraar had niets met de ontruiming te maken.

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

Mevrouw **TJ. M. VAN DER V.-V.**, wonende te D, klaagster,

tegen

de heer **C.L.**, makelaar o.g. te S, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagde

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij e-mailbericht van 1 maart 2011, gericht aan de Vereniging, heeft klaagster tegen beklagde een klacht ingediend. Vervolgens heeft enige correspondentie plaatsgevonden tussen de afdeling Consumentenvoorlichting, klaagster en beklagde. Klaagster heeft op 12 oktober 2011 haar klacht nader gepreciseerd in een brief, bestemd voor de Raad van Toezicht en het verschuldigde klachtgeld op diezelfde datum voldaan. Bij brief van 19 oktober 2011 met bijlagen heeft de af-

deling Consumentenvoorlichting de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.

- 1.2. Namens beklagde is door mr. A.P. Maes te Apeldoorn op 19 december 2011 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 19 januari 2012, waar klagster en beklagde zijn verschenen. Klagster werd vergezeld door haar echtgenoot, de heer J. van der V; beklagde werd vergezeld door zijn echtgenote mevrouw L.J. L-de V.. Voorts was aanwezig de advocaat mr. D. Buijsrogge, namens mr. Maes.
Door de voorzitter is aan partijen meegedeeld dat de Raad slechts de tuchtrechtelijke aspecten van het handelen van beklagde beoordeelt en geen uitspraak doet over een eventuele schadevergoeding; een schadebepaling staat ter beoordeling aan de burgerlijke rechter.
- 1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en is op vragen van de Raad geantwoord. Klagster heeft haar opmerkingen in een pleitnotitie vastgelegd en die ter zitting overhandigd.
- 1.5. Na het sluiten van de behandeling en beraadslaging heeft de Raad aan beklagde toezending gevraagd van de huurovereenkomst woonruimte tussen klagster en een zekere K, zoals dit stuk ter gelegenheid van de mondelinge behandeling wel door partijen was besproken maar niet (in zijn geheel) aan de Raad was overgelegd. Dit stuk is bij brief van 15 maart 2012 door beklagde aan de Raad toegezonden. Bij brief van 9 maart 2012 heeft ook klagster dit stuk aan de Raad toegezonden met enig aanvullend commentaar. Omdat de mondelinge behandeling was gesloten en beklagde niet meer daarop kan reageren laat de Raad de inhoud van deze brief buiten beschouwing.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Klagster en haar man zijn eigenaren van een woonboerderij met bijgebouw (gastenverblijf) met een tuin van omstreeks 80 are en 2 ha verdere grond, waarvan 1 ha boomgaard, gelegen aan het N-diep 57 te V, gemeente O. Dit object stond ten tijde van het indienen van de klacht al ongeveer vijf jaar te koop, waarbij beklagde optrad als verkopend makelaar. Blijkens de opdracht tot verkoop van 12 februari 2005 bedroeg de vraagprijs € 849.000,--, later werd deze vraagprijs verlaagd tot € 695.000,--

Artikel 10. van de bemiddelingsovereenkomst luidt:

“10. Nader is overeengekomen:

De opdrachtgever stemt ermee in dat bij een eventuele intrekking van de opdracht of beëindiging daarvan op andere wijze, de tot dan gemaakte kosten, waaronder advertentie-/foto-/presentatie-/kadaster-/documentatiekosten, aan hem in rekening worden gebracht en dat de kosten van intrekking(maximaal 10 % van de courtage behorende bij de laatst gehanteerde vraagprijs), door hem zullen worden betaald.”

- 2.3. In verband met het leegstaan van het complex, verhuurde klaagster het geheel zelf vanaf 2003 tot ongeveer 2006 en vanaf 2006 bemiddelde beklaagde bij deze verhuur. Door bemiddeling van beklaagde zijn na 2006 diverse (tijdelijke) huurovereenkomsten woonruimte gesloten.
- 2.4. Klaagster en haar man besloten in de loop van 2010 hun wooncomplex uit de verkoop te halen. Beklaagde droeg toen een zekere H. K “optredend namens een stichting als gegadigde aan zowel als huurder als potentiële koper. Deze K diende een door hem (via bemiddeling van beklaagde) gehuurde andere woning te verlaten en zocht nieuw onderkomen voor zichzelf en zijn gezin. K had aan beklaagde te kennen gegeven belangstelling te hebben voor de aankoop van het geheel (op een termijn van twee jaar) voor een bedrag van € 675.000,--, kosten koper. Klaagster en haar man aanvaardden dit bod. De door beklaagde opgestelde en door K op 14 augustus 2010 ondertekende koopovereenkomst bevatte als leveringsdatum 3 december 2012 (of zoveel eerder als mogelijk).
- 2.5 Verder was overeengekomen (in clause 22):
- “Verkoper en koper komen overeen dat de onroerende zaak op de markt blijft aangeboden tot het moment dat de koper een waarborgsom heeft gestort bij de notaris of een bankgarantie heeft afgegeven ter hoogte van 10 % van de koopsom t.w. € 65.700,--
Mocht een andere partij zonder voorwaarden over kunnen gaan tot de aankoop van de genoemde onroerende zaak dan krijgt de koper nog 2 x 24 uur de tijd om ook op de afgesproken datum bij de notaris te passeren.*
- 2.6 K, althans de stichting, begeleidde, naar beklaagde aan klaagster meedeelde, ex-TBS cliënten en hij werkte met justitie samen. Hij had eerder via beklaagde woonruimte gehuurd, kwam zijn afspraken na en betaalde op tijd. Hij zou in de woning gaan wonen en de ex-TBS-ers zouden tuinwerkzaamheden verrichten, aldus beklaagde.
- 2.7 Voordat klaagster de door K ondertekende koopovereenkomst teruggestuurd kreeg, vernam zij van burens dat er grote aantallen personen in het complex bivakkeerden. Klaagster heeft vervolgens beklaagde gevraagd om direct te gaan kijken, waarna hij bevestigde dat K, althans de stichting, het wooncomplex inmiddels gebruikte. Er waren echter ex-TBS patiënten gaan wonen en niet K en zijn gezin. Klaagster uitte tegen beklaagde haar zorgen over de gang van zaken en haar reserves ten aanzien van K. Beklaagde liet weten dat K naar zijn oordeel goed was voor zijn geld; hij had in het verleden bij beklaagde geen betalingsachterstanden gehad.
- 2.8 Kort daarna ontving klaagster de huurovereenkomst die slechts door K (namens de stichting) was ondertekend. De huurovereenkomst ging in op 1 augustus 2010 tegen een huurprijs van € 1.000,-- per maand exclusief bijkomende kosten. De te betalen waarborgsom was gesteld op € 1.000,--.
- 2.9 Klaagster, die van bevriende makelaars vernam dat K als onbetrouwbaar bekend stond, heeft beklaagde verzocht te bevorderen dat K de woning c.a. zou verlaten. Volgens beklaagde was K daartoe bereid zodra beklaagde een andere woonruimte beschikbaar had. Uiteindelijk bleek klaagster dat K het complex niet (terstond) wilde ontruimen en eerst door middel van een kort geding wist zij te bevorderen dat K en de ex-TBS-ers van de stichting het complex verlieten. Voor huur en waarborgsom had K niets voldaan. Na de ontruiming bleek volgens klaagster dat

het geheel uitgeleefd was en nog vol met spullen stond van de (voormalige) bewoners.

- 2.10 Klaagster heeft daarbij moeten ervaren dat beklaagde - in overleg c.q. in opdracht van zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering - haar c.q. haar advocaat niet (rechtstreeks) behulpzaam wilde zijn en van de noodzakelijke informatie wilde voorzien. De advocaat van klaagster diende alles via de verzekeringsmaatschappij van beklaagde te bespreken, hetgeen klaagster veel tijd kostte en veel extra kosten met zich bracht. Slechts als klaagster de aan beklaagde verzonden aansprakelijkstelling zou intrekken was beklaagde bereid zijn medewerking te verlenen.
- 2.11 Na de ontruiming stelde beklaagde een inspectierapport op dat volgens klaagster niet de werkelijke situatie weergaf; slechts een paar sleutels zouden volgens hem ontbreken en er was enig behang en een trapleuning beschadigd. Verder stonden er nog enige spullen in de schuur. In werkelijkheid waren de herstelkosten volgens klaagster zeer aanzienlijk.
- 2.12 Na het beëindigen van hun zakelijke relatie zond beklaagde een afrekening aan klaagster tot een bedrag van € 3.452,49 wegens huurbemiddelingskosten vanaf 2007 en intrekingskosten. In 2009 had klaagster echter reeds ruim € 4.630,- aan beklaagde betaald. Beklaagde was verder volgens klaagster niet bereid de aan hem gegeven bescheiden en sleutels af te geven aan de opvolgend makelaar alvorens deze nota was betaald.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklaagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt:
- a. door huurovereenkomsten op te stellen met een andere inhoud dan tussen partijen afgesproken en die huurovereenkomsten zonder toestemming te ondertekenen;
 - b. door zonder borg of andere garantie en zonder getekende huurovereenkomst aan de toekomstige huurder de sleutel van het gehuurde af te geven;
 - c. door onvoldoende onderzoek te doen naar de antecedenten van een huurder/koper en niet te verifiëren of deze mocht optreden namens de stichting;
 - d. door in gebreke te blijven met een behoorlijke oplevering van het gehuurde;
 - e. door klaagster kosten in rekening te brengen die niet waren gebaseerd op een schriftelijke of mondelinge overeenkomst;
 - f. door in gebreke te blijven om de door hem gemaakte fouten in overleg met de advocaat van klaagster te herstellen en alleen te willen meewerken als door klaagster de aansprakelijkstelling zou worden ingetrokken;
 - g. door te weigeren de opvolgend makelaar het betreffende dossier en de sleutels te geven vanwege het nog niet betalen van zijn nota en door klaagster onder druk te zetten deze nota eerst te betalen alvorens te willen meewerken;
 - h. door te verzuimen te controleren of de storting van de waarborgsom had plaatsgevonden

vóór aan K de sleutels van het complex ter hand te stellen.

4. Het verweer

4.1. Beklaagde merkt samengevat tot zijn verweer het navolgende op.

4.2. Op 2 augustus 2010 zouden partijen (klaagster en K) bij beklagde de huurovereenkomst komen ondertekenen. K weigerde echter op die dag te tekenen en wilde de overeenkomst eerst nog aan zijn advocaat voorleggen. Door klaagster is toen het inspectieformulier (met onder meer de meterstanden) van de oplevering ondertekend, (waarin K staat vermeld als huurder). Klaagster was dus met de bedoeling van de overeenkomst volledig bekend. Dat beklagde de huurovereenkomst heeft ondertekend, was gebruikelijk; klaagster kan zich daarover niet beklagen. Beklaagde bemiddelde al jaren bij verschillende huurovereenkomsten ten behoeve van klaagster en al die huurovereenkomsten werden p.o. door hem ondertekend. Klaagster heeft daar nimmer een probleem van gemaakt.

Voor zijn handelen had beklagde de stilzwijgende instemming van klaagster en de eerste twee klachtonderdelen zijn ongegrond.

4.3. De huurovereenkomst ging in op 1 augustus 2010, maar K wenste eerst de woning nog aan een derde te laten zien. Op vragen van beklagde of de eerste maand huur en de waarborgsom waren voldaan, stelde K dat deze bedragen waren betaald. Omdat in het verleden er door beklagde geen betalingsachterstanden waren geconstateerd met K, had beklagde geen reden om aan deze mededeling te twijfelen en heeft hij aan K de sleutels van het complex overhandigd.

Beklaagde acht ook klachtonderdeel c. ongegrond.

4.4. Alle eerdere huurovereenkomsten die door bemiddeling van beklagde tot stand waren gekomen met K hadden nimmer tot problemen geleid. De constructie met K zou zijn dat de stichting zorg zou dragen voor de betaling van de huurpenningen en daarom heeft beklagde de huurovereenkomst geformuleerd als in feite gedaan.

De gekozen constructie was voor klaagster volstrekt duidelijk en ook dit klachtonderdeel acht beklagde ongegrond.

4.5. Na beëindiging van de huurovereenkomst en de ontruiming door K c.s. heeft beklagde op 26 oktober 2010 het inspectieformulier opgemaakt met betrekking tot de huurbeëindiging. Dit formulier is door K voor akkoord ondertekend en beklagde heeft daarin enkele opmerkingen gemaakt over het missen van een sleutel, het aanwezig zijn van wat spullen in de schuur (die zouden worden weggehaald) en wat beschadigingen op het behang en de trapleuning. Dit formulier is juist en naar behoren opgesteld.

Ook dit klachtonderdeel acht beklagde ongegrond.

4.6. Voor wat betreft klachtonderdeel e is beklagde van oordeel dat de door hem opgestelde en aan klaagster toegezonden nota gebruikelijk en juist is. Beklaagde heeft de intrekkingskosten overeenkomstig de tussen partijen geldende bemiddelingsopdracht (waarmee klaagster zich blijkens de ondertekening op 12 februari 2005 akkoord heeft verklaard) in rekening gebracht.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

- 4.7. Beklaagde ontkent enige druk op klaagster te hebben uitgeoefend om betaling van zijn nota af te dwingen. Hij heeft slechts aan de nieuwe makelaar van klager meegedeeld dat de sleutels bij hem op kantoor gereed lagen.

Beklaagde ontkent ook de gegrondheid van dit klachtonderdeel.

- 4.8. Ook met betrekking tot het laatste klachtonderdeel is beklagde van oordeel dat dit ongegrond is. Blijkens de betreffende clause in de koopakte zou de woning op de markt aangeboden blijven totdat door K de waarborgsom zou zijn gestort. Dat moment zou kunnen liggen tussen het moment van de ondertekening van de koopakte en het einde van de overeengekomen huurperiode. Het was daarom prematuur om te controleren of de waarborgsom reeds was gestort; K had daartoe immers nog niet de verplichting. Daarbij, zo merkt beklagde op, heeft klaagster de koopakte niet ondertekend zodat het ter discussie staat of er wel een koopovereenkomst tot stand is gekomen. In dat geval was de opvordering van de waarborgsom al helemaal niet mogelijk.
- 4.9. Beklaagde betreurt de gang van zaken ten zeerste, omdat hij jarenlang een goed contact heeft gehad met klaagster. Beklaagde meent echter niet dat hij voor de nalatigheid van K kan worden aangesproken. Beklaagde ontkent anders te hebben gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar C.L. te S, die aangesloten lid is van de Vereniging. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De klacht tegen beklagde is zodanig geformuleerd dat de Raad een aantal klachtonderdelen in onderling verband en samenhang zal beoordelen.
- 5.3. Wat de klachtonderdelen a. en c. betreft is het voor de Raad niet komen vast te staan dat de huurovereenkomst zoals die door beklagde is opgesteld anders luidt dan tussen partijen is afgesproken. Wat de ondertekening betreft constateert de Raad uit de door beklagde overgelegde producties dat hij vanaf 2007 diverse (tijdelijke) huurovereenkomsten ten behoeve van klaagster heeft gesloten en al deze huurovereenkomsten p.o. heeft ondertekend. Het is de Raad niet gebleken dat klaagster het met deze gang van zaken in het verleden niet eens was. Op zich acht de Raad daarom het opstellen van een huurovereenkomst zoals door beklagde geformuleerd niet klachtwaardig. Overigens is de door beklagde (en klaagster) aan de Raad toegezonden huurovereenkomst wel door K, doch niet door beklagde mede ondertekend.
- 5.4. Voor zover het klachtonderdeel beoogt te stellen dat klaagster ervan mocht uitgaan dat K zelf als huurder en niet zijn pupillen de woning zou betrekken is de klacht gegrond. Naar de stellingen van beklagde zelf was het de bedoeling dat K voor zichzelf en zijn gezin zou huren (en dat de huur door de stichting zou worden betaald). Beklaagde heeft echter nagelaten, hetgeen hem tuchtrechtelijk valt aan te rekenen, de

overeenkomst op dat punt juist en duidelijk te formuleren. De huurovereenkomst lijkt niet met een private partij te zijn gesloten (K) maar met een rechtspersoon voor wie K optrad.

Het is de Raad niet gebleken dat beklaagde heeft gecontroleerd of K de bevoegdheid bezat namens de stichting een overeenkomst aan te gaan. Gezien de aan de Raad meegedeelde gang van zaken moet het ervoor worden gehouden dat dit niet het geval was.

Dit is een omissie die beklaagde tuchtrechtelijk valt aan te rekenen.

Het klachtonderdeel onder c. dat beklaagde onvoldoende onderzoek zou hebben gedaan naar de antecedenten van K acht de Raad ongegrond; niet is gebleken dat met K eerder dan in de onderhavige kwestie betalingsproblemen zijn geweest.

De klachtonderdelen a en c acht de Raad gegrond zoals hiervoor geformuleerd.

- 5.5. De Raad acht de klachtonderdelen b. en h. eveneens gegrond. Vast staat dat de huurovereenkomst woonruimte wel door K maar niet door of namens de verhuurder is ondertekend. De geldigheid van de huurovereenkomst staat, gezien de overgelegde bescheiden en mededelingen van partijen, voor de Raad echter niet ter discussie.

In de overeenkomst is opgenomen dat een borgsom van € 1.000,- zou worden voldaan en dat “de gestorte borgsom na afloop van de huurperiode wordt teruggestort”.

De Raad heeft zowel van klaagster als van beklaagde op zijn verzoek de litigieuze huurovereenkomst ontvangen. In het door beklaagde toegezonden exemplaar ontbreken de bladzijden 2 en 3 die wel door klaagster aan de Raad zijn toegezonden.

Uit artikel 9 van de overeenkomst valt op te maken dat beklaagde zich zelf heeft vermeld als “beheerder” en voorts dat met ingang van de ingangsdatum van de huurovereenkomst een waarborgsom van € 1.000,- zou moeten worden voldaan.

Het is komen vast te staan dat deze € 1.000,- niet door K zijn betaald.

Dat K aan beklaagde heeft meegedeeld dat hij deze waarborgsom en de eerste maand huur wel zou hebben betaald discolpeert beklaagde als beheerder niet; zelfs niet als het de bedoeling was dat de huur en de waarborgsom rechtstreeks aan klaagster zou worden overgemaakt.

Als behoorlijk beheerder had beklaagde de betreffende mededeling van K bij klaagster dienen na te gaan, alvorens aan K de sleutels van het gehuurde ter beschikking te stellen.

Dit nalaten valt beklaagde tuchtrechtelijk aan te rekenen.

De Raad acht deze klachtonderdelen gegrond, zoals hiervoor geformuleerd.

- 5.6. Wat betreft het in gebreke blijven door beklaagde van de behoorlijke oplevering van het gehuurde is de Raad van oordeel dat voor hem niet is komen vast te staan dat beklaagde hiermee in gebreke is gebleven.

Naast de mededelingen van klaagster is er geen enkele rapportage over de toestand van het gehuurde na de oplevering door K in november 2010.

Klaagster heeft klachtonderdeel d. niet aannemelijk weten te maken en dit onderdeel is daarom ongegrond.

- 5.7. De klachtonderdelen e en g lenen zich voor gezamenlijke behandeling. In de tussen partijen gesloten bemiddelingsovereenkomst is uitdrukkelijk opgenomen dat klaag-

ster bij een intrekking van de opdracht 10% van de courtage (behorende bij de laatst gehanteerde vraagprijs) zou dienen te voldoen.

De laatst gehanteerde vraagprijs bedroeg € 695.000,- en de verschuldigde courtage zou bij verkoop 1,5% bedragen. 10% daarvan is omstreeks het door beklaagde in rekening gebrachte bedrag. In zoverre is de nota juist.

Beklaagde is echter niet ingegaan op de stelling van klaagster dat zij in 2009 reeds een bedrag van € 4.630,- aan beklaagde had betaald terzake van bemiddelingskosten.

De Raad gaat uit van de juistheid van deze mededeling van klaagster en acht daarom de aan klaagster toegezonden nota, waarin deze kosten nogmaals zijn opgenomen, onzorgvuldig en daarmee onjuist.

Van een professioneel makelaar mag zorgvuldigheid in financiële aangelegenheden worden geëist. Daarmee is beklaagde in gebreke gebleven. De Raad is van oordeel dat beklaagde hierdoor tuchtrechtelijke laakbaar heeft gehandeld.

Dat beklaagde zou hebben geweigerd aan de opvolgend makelaar het dossier en de sleutels af te geven en klaagster zou hebben gehanteerd is voor de Raad niet komen vast te staan. Naast deze stelling van klaagster is er de ontkenning over deze gang van zaken door beklaagde en daarmee acht de Raad dit klachtonderdeel niet aannemelijk gemaakt.

De opvolgend makelaar heeft zich met betrekking tot de gewraakte gang van zaken niet uitgelaten.

De Raad acht de klachtonderdelen e. en g. gegrond, zoals hiervoor aangegeven.

- 5.8. Wat betreft klachtonderdeel f. is de Raad van oordeel dat ook dit klachtonderdeel gegrond is. Enerzijds heeft beklaagde in zijn verweer zich over dit klachtonderdeel niet uitgelaten. Anderzijds is de Raad van oordeel dat een professioneel makelaar te allen tijde het belang van zijn cliënten voor ogen dient te houden. Zelfs al wordt een makelaar door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering geïnstrueerd geen enkele mededeling te doen, dan nog dient een makelaar het belang van zijn opdrachtgever onder ogen te zien en waar mogelijk te dienen.

De Raad is daarom van oordeel dat beklaagde in redelijkheid de noodzakelijke informatie aan de advocaat van klaagster had dienen te verstrekken die had kunnen leiden tot een voorspoedige afwikkeling van het kort geding.

Ook beklaagde immers wist dat er voor klaagster met K en zijn pupillen grote problemen waren ontstaan en dat klaagster het wilde leiden tot een ontruimingsprocedure.

Die procedure staat volstrekt los van de aansprakelijkstelling door klaagster van beklaagde.

Het past een professioneel makelaar niet om zijn medewerking zoals hiervoor geformuleerd afhankelijk te stellen van de intrekking van een aansprakelijkstelling.

De Raad acht dit klachtonderdeel daarom gegrond.

- 5.9. De Raad zal uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1 De Raad verklaart de ingediende klachtonderdelen a, b, c, e, f, g en h gegrond, voor zover in deze beslissing aangegeven.

De Raad verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond.

- 6.2. De Raad legt aan beklaagde op de straf van een geldboete van € 5.000,-, te betalen aan de Vereniging binnen zes weken nadat de onderhavige beslissing onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 19 januari 2012 door mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, lid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 17 april 2012.