

[Zie ook CR 13/2429 II]

Oud en nieuw Reglement Tuchtrechtspraak. Slechte collegiale verhoudingen.

Klacht ingediend ten tijde van het oude Reglement Tuchtrechtspraak maar behandeld ten tijde van het nieuwe reglement en met samenstelling van de raad conform nieuw reglement. Om die reden uitspraak formeel vernietigd.

De verhoudingen tussen beide makelaars zijn al jaren gespannen. Een poging om deze te verbeteren en de klacht te doen intrekken onder leiding van een oud-NVM-voorzitter hebben geen succes.

Als appellant/beklaagde van zijn buurman verneemt dat deze zijn huis gaat verkopen via zijn collega, biedt hij ook zijn diensten aan. Verkoper gaat daar niet op in. Kort daarop vraagt de dochter van appellant/medebeklaagde aan de verkoper of zij met klanten mag komen kijken. Klager/makelaar-verkoper is op dat moment met vakantie. Vervolgens voert de verkoper zelf onderhandelingen die klager na terugkeer mag afronden. De Centrale Raad acht het gedrag van appellanten onder deze omstandigheden niet tuchtrechtelijk laakbaar.

In het andere geval verwijt klager dat zijn collega's het huis dat hij in verkoop had, buiten hem om met hun cliënten hebben bezichtigd. Gebleken is dat klager hiervan tevoren op de hoogte was.

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

Mevrouw P.B. (hierna: P.B.), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, appellante/beklaagde,

en

De heer J.B. (hierna: J.B.), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, appellant/beklaagde,

tegen

De heer C.R. (hierna: R), aangesloten NVM-Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B, verweerder/klager.

1. Verloop van de procedure

1.1 R heeft bij brief van 31 juli 2009 bij de Raad van Toezicht Utrecht een klacht ingediend tegen P. B. en J.B.. De Raad van Toezicht heeft bij beslissing van 13 februari 2012, verzonden op 15 februari 2012, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen P.B. en J.B. ingediende klacht gegrond verklaard en is aan hen de maatregel van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat P.B. en J.B. gezamenlijk met een bedrag van € 3.000,-- dienen bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.

Bij brief van 30 maart 2012, ontvangen op 2 april 2012, is P.B. tijdig van deze beslissing in hoger

beroep gekomen. Bij brief van 30 maart 2012, ontvangen op 3 april 2012, is J.B. tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.

- 1.2 In haar memorie van grieven van 14 juni 2012 heeft P.B. de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In zijn memorie van grieven van 14 juni 2012 heeft J.B. de gronden geformuleerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.4 R. heeft in zijn verweerschriften van 7 september 2012 verweer gevoerd tegen het door P. B. en J. B. ingestelde hoger beroep.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.6 Ter zitting van 8 november 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - P.B. in persoon;
 - J. B. in persoon;
 - C.R. in persoon.
- 1.7 De voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht heeft meegedeeld dat geen acht zal worden geslagen op de brief van 26 oktober 2012 met producties van J.B., de brief van 1 november 2012 met producties van P.B. en de brief van 7 november 2012 met producties van R., omdat deze brieven niet zo tijdig zijn ingediend dat de partijen zich daarop behoorlijk hebben kunnen voorbereiden.
- 1.8 Naar aanleiding van het verhandelde ter zitting hebben de partijen zich bereid verklaard om door middel van overleg onder leiding van de voormalig voorzitter van de NVM mr. O.J. Smit, te streven naar verbetering van hun verhouding. De voorzitter heeft meegedeeld dat de Centrale Raad van Toezicht op basis van het procesdossier in beide instanties en de door partijen ter zitting gegeven toelichting een beslissing zal geven indien het overleg er niet toe zou leiden dat de partijen de over en weer ingediende klachten zouden intrekken. De behandeling van het hoger beroep is aangehouden. Aangezien het tussen partijen onder leiding van mr. O.J. Smit gevoerde overleg niet heeft geleid tot de intrekking van de klachten dient daarop te worden beslist.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Blijkens hun in hoger beroep overgelegde verklaring voeren de eigenaren van het woonhuis gelegen aan de E-weg 84 in B in de zomer van 2008 overleg met R over de verkoop daarvan. Zij maken met R de afspraak dat hij in september 2008 met de verkoop zal beginnen en hij aan hen nog een overeenkomst van opdracht zal toezenden. Omdat J.B. naast voormeld woonhuis woont, informeren de eigenaren daarvan hem enkele dagen na het met R gevoerde overleg over hun voornemen om het woonhuis te koop aan te bieden en aan R daartoe opdracht te geven. Ondanks

een daarop gerichte vraag stellen de eigenaren J.B. niet in de gelegenheid om een offerte uit te brengen. De daaropvolgende dag vraagt P.B. aan de eigenaren om aan twee van haar (aankopende) opdrachtgevers de gelegenheid te bieden om het woonhuis te bezichtigen.

- 2.3 In zijn e-mail van 13 augustus 2008 aan een zekere familie O. bericht R dat binnenkort met de verkoop van dit woonhuis zal worden gestart en de vraagprijs is gesteld op € 1.595.000,--.
- 2.4 Na de bezichtiging buiten aanwezigheid van de eigenaren hebben deze vervolgens met één van de opdrachtgevers van P.B. onderhandeld omdat R wegens vakantie daarvoor niet beschikbaar was. Eind augustus 2008 delen de eigenaren aan R mee dat hij de inmiddels gevorderde onderhandelingen kan afronden. R wikkelt de verkooptransactie af en ontvangt voor zijn bemoeiingen een (aangepaste) courtage.
- 2.5 Op 17 juli 2008 verlenen de eigenaren van het woonhuis gelegen aan de H-laan 37 in B aan R opdracht om te bemiddelen bij de verkoop van hun woonhuis. De vraagprijs is gesteld op € 875.000,--. In haar e-mail van 12 september 2008 doet P.B. namens haar opdrachtgever een bod van € 825.000,-- onder voorbehoud van financiering en bouwkundige keuring. In zijn e-mail van 14 september 2008 bericht R dat hij op 15 september 2008 op dat bod zal reageren. In zijn e-mail van 15 september 2008 deelt R mee dat zijn opdrachtgever niet wil reageren op het openingsbod op grond van het grote aantal bezichtigingen door gegadigden. Diezelfde avond bezichtigen de opdrachtgevers van P.B. niettemin het woonhuis met een architect. In zijn e-mail van 16 september 2008 bericht R aan P.B. dat haar opdrachtgever in de gelegenheid wordt gesteld om op die dag om 15.30 uur een eindvoorstel uit te brengen. Deze besluit om een dergelijk bod niet uit te brengen.

3. De klacht

- 3.1 In zijn brief van 31 juli 2009 heeft R de navolgende klacht ingediend.
- 3.2 R verwijt P.B. en J.B. dat zij hebben getracht om de opdrachtgevers van R te bewegen om alsnog de opdracht aan hen te geven en zij daarnaast zijn opdrachtgevers hebben gewezen op de mogelijkheid om ter besparing van courtage hun woonhuizen rechtstreeks te verkopen aan bij hun kantoor ingeschreven "zoekers".
- 3.3 R verwijt P.B. en J.B. voorts dat zij, in het midden latende of zij voor de verkopende of kopende partij optraden, buiten hem om en terwijl zij ermee bekend waren dat een verkoopopdracht aan R was gegeven, door zijn kantoor te koop aangeboden woonhuizen te hebben bezichtigd.

4. Het hoger beroep van P.B.

- 4.1 P.B. heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Bij de behandeling van de klachten is geen goede procesorde gevolgd. De Raad van Toezicht was aanvankelijk niet bereid om de door partijen ingediende klachten te behandelen, om vervolgens te besluiten om de over en weer ingediende klachten gezamenlijk te behandelen. Toelaatbaar werd geacht dat R zowel ter zitting van 15 september 2011 als ter zitting van 27 januari 2012 zijn

klachten heeft gewijzigd. Op verzoek van R heeft een medewerker van de NVM een onderzoek ingesteld onder de in B gevestigde makelaars. P.B. is in het kader daarvan niet gehoord. Het verslag van dit onderzoek is wel aan R maar niet aan P.B. gezonden. In zijn e-mail van 6 februari 2012 heeft de algemeen voorzitter van de NVM voor deze gang van zaken zijn verontschuldigen aangeboden. Ondanks daartegen gemaakt bezwaar heeft de Raad van Toezicht aan R de gelegenheid geboden om dit verslag in het geding te brengen. De Raad van Toezicht heeft ter zitting tot uitdrukking gebracht dat partijen er niet op konden rekenen dat aan alle over en weer ingediende kritiekpunten aandacht zou worden besteed. Voor de voortgezette behandeling op de zitting van 27 januari 2012 is slechts twee uur gereserveerd. Uit de gehele gang van zaken blijkt dat van een objectieve behandeling geen sprake is geweest.

- 4.3 Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht geoordeeld dat P. B. met betrekking tot de woonhuizen aan de E-weg 84 en de H-laan 37, in strijd met de Erecode heeft gehandeld door de (potentiële) verkopers te benaderen en aan te bieden om een offerte uit te brengen met het doel om alsnog een opdracht tot verkoop te verkrijgen. De Raad van Toezicht is er aan voorbij gegaan dat P.B. in beide gevallen namens de kopende partij is opgetreden en heeft gehandeld. Met betrekking tot het woonhuis aan de E-weg 84 is dit bevestigd door de verklaring van de verkopende partij. Met betrekking tot het woonhuis aan de H-laan 37 heeft R zijn klacht niet onderbouwd en daarvoor is in het dossier ook geen aanwijzing te vinden.
- 4.4 De Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat zowel R als B zich onvoldoende hebben ingespannen om de tussen hen bestaande geschillen niet te laten escaleren. B betwist dat zij niet bereid is geweest om medewerking te verlenen aan een voortvarende afwikkeling van de behandeling van de klachten. Tegen de achtergrond van het feit dat ondanks aandringen van P.B. gedurende een periode van meer dan anderhalf jaar door de Raad van Toezicht geen kans werd gezien om de klachten te behandelen, geeft de met de secretaris van de Raad van Toezicht gevoerde correspondentie over de vaststelling van een datum voor de behandeling ter zitting blijk van een bepaalde mate van vooringenomenheid van de Raad van Toezicht dan wel de secretaris daarvan.

5. **Het hoger beroep van J.B.**

- 5.1 J.B. heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 De Raad van Toezicht heeft in zijn beslissing onvoldoende onderscheid gemaakt tussen de verschillende partijen. Het gevolg daarvan is dat niet duidelijk wordt welke beslissing ten aanzien van welke partij is genomen. Door de wijze van behandeling van de klachten ontstaat het beeld van een vooringenomen, partijdige en naar willekeur handelend tuchtrechtelijk college.
- 5.3 De beslissing is ondeugdelijk gemotiveerd omdat daarin niet is vermeld welke regel van de Erecode is geschonden. In de toelichting op Regel 7 van de Erecode is vermeld dat uit het collegialiteitsprincipe niet voortvloeit dat aan het vrije ondernemerschap beperkingen worden gesteld. Goed ondernemerschap is niet strijdig met deze regel en zo lang nog geen sprake is van een duidelijk kenbare opdrachtverstrekking kan geen sprake zijn van oneerlijke concurrentie. Nu de Raad van Toezicht heeft overwogen dat met betrekking tot de woonhuizen aan de E-weg 84 en de H-laan 37 slechts sprake is geweest van een potentiële verkoper die aan een collega-makelaar nog geen opdracht heeft verstrekt, is niet begrijpelijk dat de Raad van Toezicht heeft geoordeeld dat is gehandeld in strijd met de Erecode. Uit de verklaring van de eigenaren van het woonhuis

aan de E-weg 84 volgt dat J.B. niet heeft getracht om een verkoopopdracht te verkrijgen, P. B. is opgetreden als kopend makelaar en de opdrachtgever van R er zelf voor heeft gekozen om P. B. te woord te staan tijdens diens afwezigheid. Tot slot geldt dat R als verkopend makelaar courtage heeft ontvangen. Met zijn beslissing miskent de Raad van Toezicht de feitelijke doelstelling en de achtergrond van de Erecode en geeft hij daarvan een verkeerde uitleg.

- 5.4 De beslissing van de Raad van Toezicht kan niet in stand blijven. De NVM moet worden veroordeeld om de door J.B. geleden schade te vergoeden, welke schade niet alleen bestaat uit de kosten van rechtsbijstand maar ook uit een vergoeding van € 10.000,-- ter zake van de beschadiging van de reputatie van J.B.. Voorts zal moeten worden bepaald dat de NVM ervoor zorg zal dragen dat J.B. wordt gerehabiliteerd binnen de afdelingen [...] van de NVM.

6. Het verweer van R tegen het hoger beroep van P.B.

- 6.1 R heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.
- 6.2 Onjuist is het verwijt dat de Raad van Toezicht zich door R heeft laten beïnvloeden. Anders dan P.B. heeft aangevoerd heeft R zijn klacht ongewijzigd gehandhaafd.
- 6.3 P.B. heeft zowel met betrekking tot het woonhuis aan de E-weg 84 als het woonhuis gelegen aan de H-laan 37, eerst nadat haar was gebleken dat zij geen opdracht tot verkoop zou verkrijgen, deze woonhuizen met haar aankopende opdrachtgevers bezichtigd nadat zij daartoe rechtstreeks met de verkopers afspraken had gemaakt. Met betrekking tot het woonhuis aan de E-weg 84 volgt dit uit de twee van de eigenaren afkomstige verklaringen die in het geding zijn gebracht. Ook de verwarring die bij de kopende partij van het woonhuis aan de E-weg 84 is ontstaan over de positie van P.B., levert een aanwijzing op voor deze gedragslijn.
- 6.4 Als gevolg van het feit dat de verkoper van het woonhuis aan de E-weg 84 er in was geslaagd om buiten toedoen van R een koper te vinden en R er nog niet aan was toegekomen om een verkoopopdracht op te stellen en daarin de afgesproken courtage van 1.125% op te nemen, heeft hij genoeg moeten nemen met een belangrijk lagere courtage van 0,625%. Bij een koopsom van € 1.550.000,-- heeft dit geleid tot een verlies van € 7.750,-- exclusief BTW. P.B. dient deze schade te vergoeden evenals de kosten die zijn verbonden aan de behandeling van de klacht voor zover J.B. daartoe niet ook wordt veroordeeld.

7. Het verweer van R tegen het hoger beroep van J.B.

- 7.1 R heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.
- 7.2 Omdat P.B. in feite handelt onder leiding van J.B. is niet goed een scheiding aan te brengen tussen hun handelen.
- 7.3 Door de mededeling van de eigenaren van het woonhuis aan de E-weg 84 dat zij aan R opdracht tot verkoop hadden gegeven, was J.B. bekend met het feit dat R als verkopend makelaar optrad. Hij heeft P.B. op de hoogte gebracht van deze aan hem verstrekte informatie. Uit de in het geding

gebrachte verklaringen volgt dat J.B. niettemin heeft getracht alsnog de verkoopopdracht te verkrijgen door aan te bieden om een offerte uit te brengen en hij heeft daardoor gehandeld in strijd met de Regels 4 en 7 van de Erecode, maar zijn handelwijze raakt ook aan de Regels 1, 2, 6 en 8.

- 7.4 Onjuist is het standpunt van J.B. dat de Erecode slechts betrekking zou hebben op de verhouding tussen de NVM Makelaars en opdrachtgevers en niet ook op de onderlinge verhouding tussen de NVM Makelaars.

8. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 8.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft eerst (ambtshalve) te beslissen of de Raad van Toezicht de op de klacht van toepassing zijnde statuten en reglementen heeft toegepast.
- 8.2 Appellante heeft op 24 september 2009 een klacht bij de NVM ingediend. Het Reglement Tucht-rechtspraak NVM is op 1 januari 2010 gewijzigd, terwijl de statuten zijn gewijzigd op 15 januari 2010. Op de procedure van de klacht zijn derhalve van toepassing het tot 1 januari 2010 geldende reglement en de statuten zoals die tot 15 januari 2010 luiden.
- 8.3 Ingevolge het Reglement Tucht-rechtspraak NVM, zoals dat op 1 januari 2009 in werking is getreden en op 1 januari 2010 is gewijzigd, bestaat de Raad van Toezicht uit drie natuurlijke personen (artikel 2) waaraan een rechtsgeleerd secretaris is toegevoegd die in de Raad van Toezicht een adviserende stem heeft (artikel 3).
- 8.4 De beslissing van 13 februari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht is weliswaar genomen door drie natuurlijke personen, doch één van deze personen is de secretaris. De secretaris heeft derhalve niet slechts geadviseerd, doch ook beslist. Dit is weliswaar in overeenstemming met de procedure die is voorgeschreven met betrekking tot klachten die vanaf 1 januari 2010 worden ingediend, doch in strijd met het Reglement Tucht-rechtspraak 2009, dat gelet op de indiening van de klacht op 24 september 2009 van toepassing is.
- 8.5 Nu de beslissing van de Raad van Toezicht Utrecht is genomen in een samenstelling die strijdig is met het Reglement Tucht-rechtspraak NVM 2009, is de beslissing met dit reglement in strijd en vernietigt de Centrale Raad van Toezicht op deze grond de beslissing.
- 8.6 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 8.7 De door J.B. en P.B. ingestelde beroepen lenen zich voor een gezamenlijke behandeling.
- 8.8 Zowel J.B. als P.B. hebben kritiek geuit op de wijze van behandeling van de door R ingediende klacht door de Raad van Toezicht. R heeft de desbetreffende stellingen bestreden. Nu in hoger beroep de klacht en het daartegen door J.B. en P.B. gerichte verweer opnieuw en in de volle omvang wordt behandeld, bestaat voor de Centrale Raad van Toezicht geen aanleiding om op deze stellingen in te gaan.
- 8.9 De klacht van R komt er in de kern op neer dat J.B. en P.B. hebben getracht om opdrachtgevers van R te bewegen om hun opdrachten alsnog aan hun kantoor te verstrekken. R heeft zijn klacht onderbouwd met een verwijzing naar de gang van zaken met betrekking tot de verkoop van de

woonhuizen gelegen aan de E-weg 84 en de H-laan 37 in B. De Centrale Raad van Toezicht overweegt als volgt.

- 8.10 Uit de in hoger beroep overgelegde verklaring van de verkopers van het woonhuis aan de E-weg 84 blijkt dat deze verkopers, die burens waren van J.B., aan hem in augustus 2008 hebben meegedeeld dat zij aan R hadden verzocht om de verkoop van hun woonhuis na zijn vakantie ter hand te nemen. Blijkens de verklaring heeft J.B. naar aanleiding van die aankondiging aan de verkopers de vraag gesteld of hij hen nog van dienst kon zijn door een offerte uit te brengen. De verkopers verklaren voorts dat J.B., nadat aan hem was meegedeeld dat niet om een offerte werd verzocht, deze beslissing door J.B. werd gerespecteerd en hij op geen enkele wijze heeft getracht om een opdracht tot verkoop te verkrijgen. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat onder de geschetste omstandigheden, waaronder het feit dat R in de maand september 2008 nog een overeenkomst van opdracht aan de verkopers ter beoordeling zou toesturen, J.B. niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door in het daaraan voorafgaande stadium aan de verkopers te vragen of hij een offerte mocht uitbrengen.
- 8.11 Uit de verklaring blijkt daarnaast dat P.B. op de dag volgende op de dag waarop aan J.B. was meegedeeld dat het woonhuis te koop zou komen, aan de verkopers heeft verzocht om dit te mogen bezichtigen met twee van haar opdrachtgevers die op zoek waren naar een dergelijk woonhuis in B.. Gegeven het feit dat de verkopers burens waren van haar vader J.B. en R afwezig was wegens vakantie, was in dit geval niet onbegrijpelijk of onjuist dat P.B. een dergelijk verzoek heeft gedaan. Daarbij moet nog worden bedacht dat in de desbetreffende periode sprake was van een gespannen situatie op de woningmarkt. Door aldus te handelen heeft P.B. beoogd de belangen van haar beide opdrachtgevers te behartigen zonder daarbij de belangen van de verkopers of R te schaden of in gevaar te brengen. Uit de verklaring van de verkopers blijkt ook dat voor hen volledig duidelijk was dat P.B. optrad als aankopend makelaar. Anders dan R heeft gesteld blijkt niet uit deze verklaring dat bij de verkopers verwarring is ontstaan over de positie van P.B..
- 8.12 De verkopers, die volgens hun verklaring sinds 1981 zeven maal een woonhuis hadden gekocht en vier maal een woonhuis hadden verkocht, hebben vervolgens tijdens de afwezigheid van R wegens vakantie aanleiding gezien en besloten om zelf de onderhandelingen te voeren over de verkoop van hun woonhuis omdat de mogelijkheid om dit te verkopen, gegeven ook de desbetreffende prijsklasse, volgens hun verklaring “onder geen beding” wilden laten schieten. Niet kan onder deze omstandigheden worden geoordeeld dat P.B. tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door met de verkopers onderhandelingen te voeren. Niet is gebleken dat P.B. de verkopers met het oog op een eventuele beperking van de courtage zou hebben gewezen op de mogelijkheid om rechtstreekse onderhandelingen te voeren over de verkoop.
- 8.13 Met betrekking tot het woonhuis aan de H-laan 37 verwijt R J.B. en/of P.B. dat zij op de hoogte waren van de aan hem verleende verkoopopdracht, maar zij niettemin de verkopers hebben benaderd met het voorstel om hun woonhuis rechtstreeks te verkopen aan één van hun opdrachtgevers voor wie zij een woonhuis zochten. J.B. en P.B. hebben dit verwijt bestreden. Nu R dit onderdeel van zijn klacht niet nader heeft toegelicht gaat de Centrale Raad van Toezicht daaraan voorbij.
- 8.14 Met betrekking tot het woonhuis aan de H-laan 37 blijkt uit het dossier dat P.B. in haar e-mail van 12 september 2008 een openingsbod heeft uitgebracht en R daarop in zijn e-mail van 15 september 2008 heeft gereageerd met de mededeling dat hij daarop niet met een tegenvoorstel kon reageren omdat was gebleken dat vele gegadigden belangstelling hadden voor aankoop van dit

woonhuis. Uit deze tussen R en P.B. gewisselde e-mailberichten en voorts ook uit het na te melden e-mailbericht blijkt zonder meer dat P.B. als aankopend makelaar is opgetreden en over haar positie geen onduidelijkheid bestond.

- 8.15 In haar e-mail van 12 september 2008 aan R heeft P.B. voorts bevestigd dat haar opdrachtgevers akkoord waren met het voorstel om op 15 september 2008 het woonhuis te bezichtigen. In zijn e-mail van 15 september 2008 heeft R aan P.B. de vraag gesteld of de met betrekking tot de bezichtiging gemaakte afspraak nog doorgang zou vinden. Uit deze berichten blijkt niet, zoals door R aangevoerd, dat P.B. buiten zijn medeweten dit woonhuis zou hebben bezichtigd zodat dit onderdeel van het aan P.B. gerichte verwijt feitelijke grondslag mist.
- 8.16 De slotsom is dat de klachten van R zoals hiervoor onder 3.2 en 3.3. zijn opgenomen ongegrond zijn.
- 8.17 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

9. **Beslissing in hoger beroep**

- 9.1 Vernietigt de beslissing van 13 februari 2012 van de Raad van Toezicht Utrecht.
- 9.2 Verklaart de tegen J.B. en P.B. ingediende klachten ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. J.T. Anema, drs. A.P.Z. van der Houwen, W. van Haselen en F.J. van der Sluijs, leden en mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 4 december 2013.