

(Zie ook CRvT 13-2488)

**Faillissement van makelaarskantoor. Gevolgen voor opdrachtgevers. Aanmelden van opdrachten van dat kantoor zonder instemming van opdrachtgevers. Onjuiste mededelingen aan opdrachtgevers van failliet kantoor.**

*Een makelaarskantoor wordt failliet verklaard. De curator zet de onderneming voort en verkoopt de opdrachtportefeuille aan beklaagde. Beklaagde meldt de opdrachten van de failliet vervolgens zelf aan. Daarop deelt de NVM beklaagde mee dat het niet is toegestaan om opdrachten in het uitwisselingssysteem aan te melden voordat zekerheid bestaat dat de opdrachtgevers met de overname van de opdracht hebben ingestemd. De opdrachtgevers van de failliet wordt door beklaagde een verkeerde voorstelling van zaken geschetst. Beklaagde geeft onvoldoende vlot uitvoering aan het dringende verzoek van de NVM om de opdrachten van die opdrachtgevers die niet instemden met overname van de verkoopopdracht door beklaagde, direct af te melden.*

*De Centrale Raad wijdt een uitvoerige overweging aan de gevolgen van een faillietverklaring. Het college constateert dat beklaagde de voorschriften van de NVM heeft overtreden door voortijdige aanmelding en bovendien verzoeken van de NVM om objecten af te melden onvoldoende voortvarend ter hand nam.*

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

**B MAKELAARS B.V.**, (hierna: “B”), kantoorhoudende te A en mede kantoorhoudende te G, appellante/beklaagde,

tegen

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**, (hierna: de “NVM”), gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, klagster.

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 21 februari 2013 heeft de NVM bij de Raad van Toezicht 's-Gravenhage een klacht ingediend tegen B. In de beslissing van 29 april 2013, aan partijen verzonden op 2 mei 2013, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen B ingediende klacht gedeeltelijk gegrond verklaard en is aan B de straf van berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft voorts bepaald dat B met een bedrag van € 2.954,-- vermeerderd met BTW dient bij te dragen aan de kosten van de behandeling van de klacht. Bij brief van 18 juni 2013, ontvangen op 21 juni 2013, is B tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In haar brief van 5 augustus 2013 heeft B de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 De NVM heeft in haar brief van 3 september 2013 verweer gevoerd in hoger beroep.

- 1.4 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.
- 1.5 Ter zitting van 7 november 2013 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- namens B: J. J. en A.V.
  - namens de NVM: C.M.J. Cramer, vergezeld van mr. G.F. Terhaar sive Droste
- 1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Mr. Terhaar sive Droste heeft zich bediend van een pleitnotitie.

## 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 Op 11 december 2012 gaat het makelaarskantoor TP Makelaars B.V., handelende onder de naam VDV NVM Makelaars (hierna: “VDV”) in G failliet. In haar e-mail van 17 december 2012 bericht de NVM aan de curator dat onder voorwaarden de door de NVM aan VDV geleverde betaalde dienstverlening kan worden voortgezet indien dat in het belang is van een eventuele doorstart of verkoop van de boedel. De NVM verzoekt de curator om haar binnen veertien dagen te berichten of hij, dan wel een mogelijke overnemende partij, wenst dat de dienstverlening door de NVM wordt voortgezet.
- 2.3 Op 31 december 2012 bereikt de curator met B overeenstemming over de verkoop van de opdrachtenportefeuille. B probeert nog op die datum de desbetreffende opdrachtgevers daarover telefonisch te informeren. Op 2 januari 2013 meldt de vestiging van B in G de desbetreffende objecten opnieuw aan in het uitwisselingssysteem van de NVM. Eveneens op 2 januari 2013 bericht de curator aan de opdrachtgevers dat hij de verkoopopdrachten aan B heeft overgedragen.
- 2.4 Bij brief van 3 januari 2013 bericht B de opdrachtgevers over de overname van de verkoopopdrachten en de verdere uitvoering daarvan door B. In zijn e-mail van 4 januari 2013 deelt de curator aan de NVM het navolgende mee:

*“Hiermee bericht ik u dat ik de portefeuille van de verkoopopdrachten van VDV makelaars heb overgedragen aan B makelaars. Ik verzoek u hen alle medewerking te verleen om de overgang te faciliteren.”*

- 2.5 In zijn e-mail van 7 januari aan een opdrachtgever bericht de curator ondermeer:

*“(....) Wel heb ik B makelaars bereid gevonden de verkoopopdracht voort te zetten. Ik kan u niet dwingen om daaraan mee te werken, maar de gevolgen van deze keuze zal u voor lief dienen te nemen.*

*Wat de door gefailleerde op Funda aangemelde objecten betreft, is de procedure dat deze eerst zijn gemigreerd naar B makelaars, voordat een en ander wordt opgeschoond door de*

*objecten te verwijderen van opdrachtgevers die geen zaken willen doen met B makelaars. Dit was de meeste praktische werkwijze. Het opschonen zal vermoedelijk in de loop van deze week gebeuren.”*

- 2.6 Op 6 januari 2013 beëindigt de NVM de uitwisseling van objectgegevens door middel van het zogenoemde vestigingsnummer van VDV.
- 2.7 Naar aanleiding van door verschillende opdrachtgevers daarover ingediende klachten bericht de NVM op 8 januari 2013 aan B dat voor overgang van de opdrachten de instemming van de opdrachtgevers is vereist en aanmelding van objecten in het uitwisselingssysteem door B niet is toegestaan als met de opdrachtgevers geen overeenstemming is bereikt over de verdere uitvoering van de opdracht. De NVM bericht B voorts dat zij binnen 24 uur nadat een opdrachtgever bezwaar maakt tegen de overname van de opdracht, voor afmelding daarvan dient zorg te dragen. In haar e-mail van 9 januari 2013 deelt B mee dat door haar inmiddels 20 objecten zijn afgemeld en de desbetreffende opdrachtgevers daarover zijn geïnformeerd.
- 2.8 Op 9 januari 2013 verstuurt B aan de opdrachtgevers een e-mail waarin zij ondermeer mededeelt dat de opdrachtgevers kunnen kiezen voor uitvoering van de opdracht op basis van de met VDV gemaakte afspraken of voor uitvoering van de opdrachten kunnen kiezen op basis van één van de drie in de e-mail omschreven dienstenpakketten. In deze e-mail komen ondermeer de navolgende passages voor:

*“(…) Een van de andere partijen die hebben geboden is de eigenaar zelf die een zgn. “doorstart” wilde maken. Dit klinkt heel mooi, maar betekent in de praktijk dat er schuldeisers benadeeld worden. Maar het belangrijkste is: voor u als klant zou dit vergaande gevolgen hebben: de doorstart is GEEN NVM makelaar en uw huis zou daarmee niet prominent (maar helemaal onderin op de laatste pagina) op Funda komen. Bovendien zou de doorstart niet zomaar weer NVM Makelaar kunnen worden: er staat ook bij de NVM een grote schuld open. Tevens worden makelaars die betrokken zijn bij faillissement niet zomaar tot de NVM toegelaten.*

*(…) Opdrachten meenemen naar een andere makelaar is juridisch en tuchtrechtelijk strafbaar.*

*(…) Ook dit kan heel mooi klinken: u houdt uw contactpersoon en uw huis staat te koop via een andere makelaar. De realiteit is dat dit simpelweg juridisch niet in de haak is en bovendien door de erecode van o.a. de NVM tuchtrechtelijk wordt bestraft.*

*(…) B Makelaars voert de afspraken zoals overeengekomen met VDV conform de gemaakte afspraken uit.*

*B Makelaars biedt u ook de mogelijkheid om goedkopere pakketten te kiezen. B Makelaars biedt 3 pakketten:*

- 
- 
-

*Het staat u vrij een van de bovenstaande pakketten te kiezen. De € 500,00 kosten betaalt u altijd achteraf, in de meeste gevallen bij de notaris. Zolang u niet kiest gaan wij uit van de bestaande aanbieding.*

*(...) Alle beloftes van andere makelaars en oude contactpersonen die u andere voorstellen doen en adviseren om B Makelaars niet een fatsoenlijke kans te geven, zijn niet conform de (faillissements)wet en het NVM tuchtrecht. U komt dan met uw opdracht van de regen in de drup. U helpt er niemand mee en brengt u zelf juist in de problemen. De verkoop van uw huis gaat er in ieder geval niet sneller door.”*

- 2.9 In haar e-mail van 11 januari 2013 verzoekt de NVM aan B om vóór 14 januari 2013 alle objecten van de opdrachtgevers die bezwaar maken tegen de overname van de opdracht af te melden. De NVM kondigt aan om zelf tot afmelding over te gaan indien B niet aan dit verzoek voldoet. Op 15 januari 2013 bericht de NVM dat door haar acht in haar e-mail vermelde objecten zijn afgemeld aangezien B geen gehoor had gegeven aan verzoeken van verschillende opdrachtgevers om daartoe over te gaan.
- 2.10 Op 5 februari 2013 publiceert de NVM een voor haar leden bestemde circulaire waarin aandachtspunten zijn opgenomen die aan de orde komen ingeval van overname van een opdrachtenportefeuille. Onderdeel daarvan is het voorschrift dat eerst na instemming van de opdrachtgevers met de uitvoering van de opdracht door de kopende partij aanmelding van het object in Tiara is toegestaan.
- 2.11 Bij brief van 21 februari 2013 dient de NVM de klacht in bij de Raad van Toezicht.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 De NVM verwijt B dat zij diverse objecten in Tiara heeft aangemeld zonder dat B had geverifieerd of de betreffende opdrachtgever instemde met de overneming van de opdracht door B, laat staan dat B beschikte over de daarop gerichte instemming van de opdrachtgever.
- 3.3 De NVM verwijt B voorts dat zij onvoldoende voortvarend heeft gereageerd op herhaalde verzoeken van een aantal opdrachtgevers om de door B in Tiara aangemelde objecten onmiddellijk af te melden.
- 3.4 De NVM verwijt B tot slot dat zij zich door middel van haar e-mail van 9 januari 2013 op een met Regel 1 van de Erecode strijdige wijze heeft gewend tot een aantal opdrachtgevers van VDV.

### 4. **Het hoger beroep**

- 4.1 B heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

- 4.2 Op de verzoeken van opdrachtgevers om hun objecten niet langer op Funda aan te bieden heeft B onmiddellijk gereageerd door deze objecten direct “op vertrouwelijk te zetten”. B heeft daarbij rekening gehouden met het verzoek van de curator om nog niet tot afmelding over te gaan in verband met het in het kader van de afwikkeling van de boedel uit te voeren onderzoek. De verschillende opdrachtgevers die over de handelwijze van B hebben geklaagd zijn geen consumenten geweest maar professionele opdrachtgevers die met steun van advocaten zijn opgetreden, naast “rommelende” niet-NVM Makelaars. Op verzoeken van consumenten om objecten af te melden heeft B, anders dan de Raad van Toezicht heeft overwogen, voldoende voortvarend gereageerd.
- 4.3 De curator heeft met een aantal bieders een bidingsovereenkomst gesloten en is met hen ondermeer geheimhouding en portefeuillebescherming overeengekomen. Aan deze overeenkomst hebben zich ook een aantal medewerkers van het gefailleerde VDV gebonden maar zij hebben in strijd met deze overeenkomst na de overname van de portefeuille door B getracht om alsnog daartoe behorende opdrachten te verwerven door de desbetreffende opdrachtgevers te benaderen. Deze medewerkers hebben daarnaast in strijd met de Erecode gehandeld door de desbetreffende opdrachtgevers te benaderen terwijl de objecten nog waren opgenomen in het uitwisselingssysteem. Onder de geschetste omstandigheden was de verzending van de e-mail van 9 januari 2013 aan een aantal opdrachtgevers gerechtvaardigd.

## 5. Het verweer

- 5.1 De NVM heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Op 2 januari 2013 heeft B de door haar van de curator overgenomen opdrachten aangemeld in het uitwisselingssysteem via haar eigen kantoorvestiging. Bij de leden van de NVM is bekend dat aanmelding van objecten eerst kan plaatsvinden nadat opdracht tot verkoop door de opdrachtgever is gegeven. De NVM heeft weliswaar op 6 februari 2013 een bericht gepubliceerd waarin een aanwijzing is opgenomen met betrekking tot de te volgen handelwijze in geval van overname van een opdrachtenportefeuille, maar dat neemt niet weg dat voordien een dergelijke voorschrift ook al van kracht was. Indien B daarmee niet of onvoldoende bekend was had het op haar weg gelegen om de NVM te raadplegen over haar voornemen om de portefeuille van de curator over te nemen en advies te vragen over de daarbij te volgen handelwijze. Het eerste onderdeel van de klacht is dan ook ten onrechte ongegrond verklaard.
- 5.3 De NVM bestrijdt het eerst in hoger beroep door Baangedragen argument dat de objecten van opdrachtgevers die bezwaar hebben gemaakt tegen de aanmelding door iBlue “op vertrouwelijk zijn gezet”. B heeft haar standpunt ook niet onderbouwd en nagelaten om mee te delen ten aanzien van welke opdrachtgevers en objecten de door haar gestelde vermelding is uitgevoerd en ook verzuimd de datum van de door haar bedoelde aanpassing van de gegevens op Funda te vermelden.
- 5.4 De NVM heeft uiteindelijk zelf voor afmelding zorg gedragen. Door onvoldoende voortvarend af te melden heeft B tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld en onbegrijpelijk is dat de Raad van Toezicht daaraan geen tuchtrechtelijke maatregel heeft verbonden.

- 5.5 De Raad van Toezicht heeft het derde klachtonderdeel terecht gegrond verklaard.
- 5.6 Het door B ingestelde beroep moet ongegrond worden verklaard met veroordeling van B in de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties.

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

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 De NVM verwijt B dat zij na de overname van de opdrachtenportefeuille van de curator heeft gehandeld in strijd met de regelgeving van de NVM zowel door - samengevat - de opdrachten aan te melden in het uitwisselingssysteem voordat de desbetreffende opdrachtgevers hadden ingestemd met de overname van de opdracht als door aan de opdrachtgevers onjuiste informatie te verstrekken. Door te handelen als zij heeft gedaan heeft B naar het oordeel van de NVM gehandeld in strijd met de Regels 1 en 7 van de Erecode. Alvorens de onderdelen van de klacht te bespreken overweegt de Centrale Raad van Toezicht als volgt.
- 6.3 Uitgangspunt is dat als gevolg van het uitspreken van het faillissement van een makelaarskantoor de daaraan verstrekte opdrachten tot dienstverlening daardoor niet eindigen. In artikel 37 van de Faillissementswet is daarover het navolgende bepaald:
- “ 1. Indien een wederkerige overeenkomst ten tijde van de faillietverklaring zowel door de schuldenaar als door zijn wederpartij in het geheel niet of slechts gedeeltelijk is nagekomen en de curator zich niet binnen een hem daartoe schriftelijk door de wederpartij gestelde redelijke termijn bereid verklaart de overeenkomst gestand te doen, verliest de curator het recht zijnerzijds nakoming van de overeenkomst te vorderen.
2. Indien de curator zich wel tot nakoming van de overeenkomst bereid verklaart, is hij verplicht bij die verklaring voor deze nakoming zekerheid te stellen.
3. De vorige leden zijn niet van toepassing op overeenkomsten waarbij de gefailleerde slechts verbintenissen op zich heeft genomen tot door hem persoonlijk te verrichten handelingen.”
- 6.4 Aangezien ook uit de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM niet voortvloeit dat een aan een makelaarskantoor gegeven opdracht eindigt door het faillissement, zal daaraan in een faillissementssituatie veelal een einde komen of wel doordat de opdrachtgever aan de curator de opdracht opzegt dan wel doordat de curator zich op de voet van artikel 37 lid 1 van de Faillissementswet desgevraagd niet bereid verklaart om de overeenkomst gestand te doen. Voorts moet worden aangenomen dat aan de opdracht ook een einde komt indien de curator ongevraagd kenbaar maakt dat hij de overeenkomst niet zal uitvoeren bijvoorbeeld omdat de toestand van de boedel niet toelaat dat de overeenkomst wordt nagekomen in verband met de daaraan verbonden kantoorkosten waaronder de aan de NVM verschuldigde bijdragen in verband met deelname aan het uitwisselingssysteem.

- 6.5 Als de curator de opdrachten gestand doet en de opdrachtenportefeuille verkoopt aan een ander NVM-lid dan is het gevolg daarvan niet dat de overnemende partij daardoor de contractspartij van de opdrachtgever wordt omdat daarvoor minst genomen de medewerking van de opdrachtgever is vereist (artikel 6:159 lid 1 BW).
- 6.6 Indien geen dienstverlening meer kan volgen omdat de curator niet bereid of in staat is uitvoering aan de opdrachten te geven en daardoor sprake is van de feitelijke beëindiging daarvan, dan ontstaat een situatie dat het NVM-leden in beginsel vrijstaat om met inachtneming van de regelgeving van de NVM hun diensten aan te bieden.  
Indien een curator echter besluit om met het oog op een mogelijke doorstart of verkoop van de opdrachtenportefeuille de dienstverlening voort te zetten binnen het verband van de NVM en de opdrachtgevers niet het initiatief nemen om de opdrachten op te zeggen, dan blijft de overeenkomst in stand en is daarop de regelgeving van de NVM van toepassing. In een dergelijke situatie staat het de NVM-leden niet vrij om deze opdrachtgevers te benaderen om hun diensten aan te bieden.
- 6.7 Mede tegen de achtergrond van al het voorgaande zal de Centrale Raad van Toezicht de onderdelen van de klacht beoordelen.
- 6.8 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de tussen B en de curator gesloten overeenkomst niet in het geding is gebracht. Gegeven de hierboven onder 2.4 tot 2.9 vermelde passages uit de in het geding gebrachte e-mailberichten gaat de Centrale Raad van Toezicht er vanuit dat B op grond van de met de curator gesloten overeenkomst de (exclusieve) positie heeft verkregen om te streven naar het verwerven van de positie van verkopend makelaar op basis van de eerder aan het gefailleerde makelaarskantoor gegeven opdrachten. Met juistheid heeft de curator in dat verband aan de opdrachtgevers voorgehouden dat zij niet gedwongen waren om daaraan hun medewerking te verlenen.
- 6.9 Uit het dossier volgt dat B op 31 december 2012 overeenstemming heeft bereikt over de met de curator te sluiten overeenkomst en op 2 januari 2013 de desbetreffende objecten via de vestiging in G heeft aangemeld in het uitwisselingssysteem. Eveneens op 2 januari 2013 heeft de curator de opdrachtgevers geïnformeerd over de met B gemaakte afspraak terwijl B deze opdrachtgevers daarover bij brief van 3 januari 2013 heeft benaderd. B heeft weliswaar gesteld dat zij op 31 december 2012 de opdrachtgevers telefonisch heeft getracht te benaderen over de voortzetting van de uitvoering van de opdrachten, maar in hoeverre die opdrachtgevers daarmee op voorhand hebben ingestemd is niet gesteld of gebleken, nog daargelaten dat uit hetgeen zij op dat punt heeft aangevoerd, volgt dat zij er niet in is geslaagd om alle opdrachtgevers te bereiken. Van “medewerking” anderszins (als bedoeld in artikel 6:159 BW) kon vanzelfsprekend voor de feitelijke overdracht (op 2 januari 2013) nog niet zijn gebleken.
- 6.10 Aangenomen moet dan ook worden dat op 2 januari 2013 - de datum waarop zij de desbetreffende opdrachten heeft aangemeld in het uitwisselingssysteem - B nog niet de positie van opdrachtnemer/verkopend makelaar had ingenomen en B derhalve objecten heeft aangemeld waarvoor zij (nog) geen verkoopopdracht had gekregen. Door aldus te handelen heeft B Regel 1 van de Erecode geschonden waarin ondermeer is bepaald dat het NVM-lid in zijn communicatie dient te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze,

belangen en positie. Door in het uitwisselingssysteem objecten aan te melden waarvoor nog geen verkoopopdracht was verkregen heeft B immers op dat moment ten onrechte bij derden de indruk gewekt dat zij was belast met de verkoop daarvan. Dat B heeft getracht om voorafgaande aan de aanmelding de desbetreffende opdrachtgevers te benaderen doet daaraan niet af. Het eerste onderdeel van de klacht is gegrond.

- 6.11 Naar aanleiding van door haar ontvangen klachten van opdrachtgevers van VDV heeft de NVM in haar e-mail van 8 januari 2013 aan B bericht dat voor de overgang van de opdrachten de instemming van de opdrachtgevers van VDV was vereist, bij gebreke waarvan aanmelding in het uitwisselingssysteem niet was toegestaan en dat al aangemelde objecten, binnen 24 uur na de ontvangst van een klacht daarover van een opdrachtgever van VDV, moesten worden afgemeld. B heeft deze aanwijzing niet volledig opgevolgd. Weliswaar heeft zij twintig objecten afgemeld maar aan resterende opdrachtgevers van VDV heeft zij bij e-mail van 9 januari 2013 bericht dat zij ofwel konden kiezen voor verdere uitvoering van de opdracht door B op basis van de daarover met VDV destijds gemaakte afspraken, dan wel gebruik konden gaan maken van een drietal door B samengestelde dienstenpakketten. Ook aan het verzoek van 11 januari 2013 van de NVM om vóór 14 januari 2013 alle objecten van opdrachtgevers van VDV die bezwaar hadden gemaakt tegen uitvoering van de opdracht door B af te melden, heeft B niet voldaan. Evenals de Raad van Toezicht is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat B er voor had moeten zorg dragen om met grote mate van voortvarendheid de door haar verzorgde aanmeldingen in het uitwisselingssysteem ongedaan te maken na een eerste klacht van opdrachtgevers van VDV daarover. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.
- 6.12 Het derde klachtonderdeel betreft het verwijt dat B in haar aan verschillende opdrachtgevers en hieronder onder 2.7 weergegeven brief een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven. Door in de brief ondermeer mee te delen dat door een mogelijke doorstart schuldeisers zouden worden benadeeld en door opdracht te verstrekken aan een andere makelaar sprake zou zijn van “juridisch en tuchtrechtelijk strafbaar” handelen, heeft B geen juist en volledig beeld geschetst. Dat geldt ook voor de passage dat door derden gegeven adviezen om B niet in de gelegenheid te stellen om de opdrachten uit te voeren niet overeenkomstig het faillissementsrecht en het tuchtrecht van de NVM zouden zijn en de verlening van de opdracht aan een andere partij dan B problemen zouden opleveren. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de desbetreffende passages in strijd zijn met de in Regel 1 van de Erecode voor het NVM-lid opgenomen verplichting om te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.
- 6.13 De beslissing van de Raad van Toezicht kan niet in stand blijven. De Centrale Raad van Toezicht acht na te melden straf juist. De Centrale Raad van Toezicht ziet voorts aanleiding om B te belasten met de behandeling van de klacht in beide instanties.
- 6.14 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

## 7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Vernietigt de beslissing van 29 april 2013 van de Raad van Toezicht 's-Gravenhage.



- 7.2 Verklaart alle onderdelen van de klacht gegrond.
- 7.3 Legt aan B de straf op van een geldboete van € 2.500,--.
- 7.4 Bepaalt dat B terzake van de kosten van de behandeling van de klacht in beide instanties een bijdrage van € 5.941,-- zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. K.E. Mollema, voorzitter, mr. D.H. de Witte, F.J. van der Sluijs, mr. J.C. Borgdorff, leden en mr. J.A. van den Berg, lid/secretaris en ondertekend op 10 maart 2014.