

Taxatie – niet in redelijkheid tot waardering hebben kunnen komen. Verwevenheid tussen financieringsbedrijf en taxateur.

Klagers kopen 2006 een woning waarop zij geattendeerd worden door hun werkgever die hen voorspiegelt dat die woning in de loop der tijd aanzienlijk in waarde zou stijgen. De woning was eigendom van vrienden van de werkgever. Zij wenden zich voor de financiering tot een naburige Hypotheekshop. Deze geeft opdracht tot taxatie aan een met de Hypotheekshop nauw verbonden makelaarskantoor. De taxatie wordt uitgevoerd door een daaraan verbonden makelaar. De waardering komt uit op een marktwaarde van € 227.500 en een executiewaarde van € 208.000; na verbouwing bedraagt de waarde volgens de makelaar € 257.500. Begin 2011 wordt de woning in verband met de beëindiging van de relatie tussen klagers opnieuw getaxeerd. De waardes zijn dan € 165.000 marktwaarde en € 148.500 executiewaarde. De betreffende taxateur verklaart dat hij in 2006 ook voor de taxatie benaderd was maar de taxatieopdracht geweigerd had omdat de werkgever van klagers zei dat de waarde tenminste op € 225.000 moest uitkomen hetgeen de taxateur onhaalbaar achtte. Een tweede ingeschakelde taxateur verklaart ongeveer hetzelfde.

Klagers stellen dat een redelijk optredende taxateur nimmer tot de taxatie uit 2006 had kunnen komen en dat sprake is van belangenverstrengeling nu er een nauwe relatie bestaat tussen de hypotheekbemiddelaar en de taxateur.

De raad van toezicht doet onderzoek naar de inschrijvingen van de verschillende ondernemingen die bij de zaak betrokken zijn en constateert een nauwe verwevenheid. Het college acht de gang van zaken met betrekking tot de financiering en de taxatie niet juist. De raad constateert ook dat de taxatie niet in redelijkheid zo kon luiden als hij luidt. Vergelijking met soortgelijke woningen in de buurt en inachtneming de WOZ-waarde van de woning, brengen het college tot die conclusie.

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

de heer **A.M. A.** en mevrouw **I. G.**, wonende te O, klagers,

tegen

1. **S MAKELAARS F B.V.**, gevestigd te F,
2. **MAKELAARDIJ S B.V.**, gevestigd te H,
3. mevrouw **C. W.**, makelaar o.g. te H, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklagden

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief d.d. 13 oktober 2011, gericht aan afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging heeft mevrouw mr. E.M. Simonova, advocaat te Leeuwarden, namens klagers een klacht tegen beklagden ingediend. Het verschuldigde klachtgeld is op 26 oktober 2011 door de Vereniging

ontvangen. De afdeling Consumentenvoorlichting heeft deze klacht bij brief met bijlagen van 31 oktober 2011 in handen van de Raad gesteld ter behandeling.

- 1.2. Namens beklaagden heeft mr. P. van der Sluis, advocaat te Leeuwarden op 2 december 2011 een verweerschrift met bijlagen ingediend. Door de advocaat van klagers is een "bevindingenverslag inzake uitgebrachte taxatie" d.d. 10 april 2012 aan de Raad toegezonden. De advocaat van beklaagden heeft bij brief d.d. 12 april 2012 met bijlagen nadere informatie doen toekomen.
- 1.3. De mondelinge behandeling van deze klacht heeft plaatsgevonden op 26 april 2012 waar klagers samen met hun advocaat, haar kantoorgenoot mr. R.H. Hulshof en de heer J. A sr. verschenen. Voorts verscheen de heer R.W. namens beklaagde sub 1 en beklaagde sub 3 mede namens beklaagde sub 2, alsmede hun advocaat. Bij de aanvang van de klachtbehandeling heeft de voorzitter aan partijen doen weten dat de klachtbrief spreekt over door klagers geleden schade en dat een petitum is geformuleerd waarin wordt verlangd dat zo mogelijk een bedrag aan schadevergoeding wordt toegekend, maar dat de Raad slechts tuchtrechtelijke aspecten van deze klacht zal beoordelen en dat voor eventuele schadevergoedingen of andere eisen klagers zich dienen te wenden tot de burgerlijke rechter.
- 1.4. Door c.q. namens partijen is een nadere mondelinge toelichting op de klacht gegeven en op vragen van de Raad geantwoord. Beide advocaten hebben een pleitnotitie aan de Raad overgelegd. Voorts heeft beklaagde sub 3 een taxatieopdrachtformulier overgelegd dat door klager A is ondertekend op 4 augustus 2006 waarin een taxatieopdracht aan makelaardij H is geformuleerd.
- 1.5. Op verzoek van de Raad hebben klagers hem, na de mondelinge behandeling, bij brief met bijlagen d.d. 9 mei 2012 een overzicht doen toekomen van de WOZ-waarden van het pand dat tussen partijen in discussie is in de periode 2006 tot en met 2011. Op deze brief met bijlagen zijn beklaagden ingegaan bij brief van hun advocaat van 24 mei 2012. De Raad zal van de inhoud van deze brieven slechts kennisnemen voor zover deze van belang is voor de beoordeling van de WOZ-waarden. De mondelinge behandeling was door de voorzitter gesloten en de Raad geeft geen gelegenheid tot het aanvoeren van nadere argumenten of verdere discussie.

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. Blijkens het taxatieopdrachtformulier van 4 augustus 2006 heeft klager sub 1 aan de makelaardij H opdracht gegeven tot taxatie van het object aan de N-dijk 58 te O. Het formulier is ingevuld door de contactpersoon bij de Hypotheekshop F, mevrouw M. G.. Doel van de taxatie was een waardering ten behoeve van een aankoopfinanciering zonder nationale hypotheekgarantie tot een bedrag van € 260.500,-- (inclusief een lening van € 14.000,--). De aankoopssom van het object zou € 225.000,-- bedragen.
- 2.3. De taxatie betrof de twee kadastrale percelen [gemeente] sectie F nrs 281 en 1477, te weten het recht van (klaarblijkelijk eeuwigdurende) erfpacht van de woning c.a aan de N-dijk 58 te O

(groot 3.85 are) en het recht van erfpacht op een naastgelegen perceel grasland (groot 3.94 are); dit recht kent als einddatum 1 september 2051. Gerechtigde tot de eigendom belast met erfpacht is het waterschap W.

Uit een overgelegd kadastraal overzicht blijkt dat de verkopers het recht op erfpacht van de woning c.a. in april 1998 hadden gekocht voor fl. 145.000,-- (€ 65.798,--) en het recht van erfpacht op het stuk grasland in 2002 hadden verworven (voor een niet in het kadaster geregistreerd bedrag).

- 2.4. Klagers verzochten deze taxatie in verband met het navolgende. Omstreeks 2006 hadden zij samen een - inmiddels geëindigde - affectieve relatie. Door hun werkgever S werden zij erop geattendeerd dat hij een geschikte koopwoning wist, die - na verbouwing - aanzienlijk in waarde zou kunnen stijgen. De woning was op dat moment in eigendom van vrienden van S. Deze bood klagers daarbij aan de gang van zaken met betrekking tot de aankoop te begeleiden, waarmee klagers akkoord gingen. Op die wijze bracht S. hen in contact met de verkopers en de Hypotheekshop F.
- 2.5. Naar aan de Raad is meegedeeld ter gelegenheid van de mondelinge behandeling, is Makelaardij S F B.V., waarvan de Hypotheekshop F onderdeel uitmaakt, vanwege de marktomstandigheden geliquideerd en opgeheven. Verantwoordelijk voor de Makelaardij S H B.V. is de heer R.W..
- 2.6. Naar aanleiding van deze mededelingen heeft de Raad ambtshalve over de onderlinge verbindingen informatie ingewonnen bij het Handelsregister.

Het is gebleken dat de "Hypotheekshop F" een handelsnaam is van S Financieringen F B.V. welke onderneming is opgericht op 7 oktober 2005 en gevestigd aan het H-plein 2 te H. Enig aandeelhouder is R Vastgoed B.V. dat aan hetzelfde adres is gevestigd en enig bestuurder is sedert de oprichting beklagde sub 3.

S Makelaars F B.V. (beklaagde sub 1) is eveneens opgericht op 7 oktober 2005 en eveneens gevestigd aan het H-plein 2 te H. Ook hier is enig aandeelhouder R Vastgoed B.V. en is de heer R. W. enig bestuurder.

Makelaardij S B.V. (beklaagde sub 2) ten slotte is ook gevestigd te H aan het H-plein 2; hiervan is R Beheer B.V., gevestigd te H aan het G-plein 11, enig aandeelhouder en is beklagde sub 3 enig bestuurder. Aan het G-plein 11 is beklagde sub 3 woonachtig.

Uit het Handelsregister blijkt niet van het bestaan van een "Makelaardij S HB.V."

- 2.7. Op verzoek van de Hypotheekshop F is aan "Makelaardij H" een opdracht verstrekt tot een taxatie ten behoeve van de financiering van een woning c.a. Deze taxatie is op 8 augustus 2006 uitgevoerd door beklagde sub 3. De waardering sloot op een onderhandse verkoopwaarde van € 227.500,-- en een executiewaarde van € 208.000,--. De onderhandse verkoopwaarde "na verbouwing" werd gesteld op € 257.500,--.
- 2.8. De "bijzondere aandachtspunten" zoals waardebeïnvloedende beperkingen, aard en kwaliteit, en afbouwkundige staat, zijn in het taxatierapport negatief beantwoord. Er zouden geen bijzondere aandachtspunten zijn.
- 2.9. In verband met het feit dat aan de relatie tussen klagers een einde kwam en de woning te O moest worden verkocht, is een nieuwe taxatie gevraagd aan B Makelaardij en Bouwkundige

Adviesbureau, VBO- makelaar te S. De opname vond plaats op 11 februari 2011 en de taxateur kwam op een waarde van € 165.000,-- en een executiewaarde van € 148.500,--. Daarbij nam de taxateur in aanmerking dat aan de woning renovatiewerkzaamheden waren verricht en nieuwe kozijnen met dubbel glas waren aangebracht.

- 2.10. In verband met de grote discrepantie tussen de taxatiebedragen uit 2006 en 2011 hebben klagers nader onderzoek gedaan en vernamen zij van makelaar B dat hij medio 2006 was benaderd om dezelfde woning te taxeren op verzoek van een bevriende relatie die daarbij aangaf dat de heer S. een taxatiewaarde nodig had van minimaal € 225.000,--. Omdat naar het oordeel van B de woning in die tijd hoogstens € 150.000,-- tot € 160.000,-- waard was, heeft hij de opdracht geweigerd. B heeft een en ander aan klagers bevestigd in een brief van 15 juli 2011.
- 2.11. Eenzelfde soort verklaring verkregen klagers van de heer D, makelaar VBO te S, die aan klagers bevestigde in een verklaring van 15 juli 2011 dat hij in juni 2006 was benaderd voor een taxatie van het pand te O; de heer S was ook aanwezig bij de opname en die deelde mee dat hij een waardering van € 240.000,-- wenste. Ook D heeft S meegedeeld een dergelijke taxatiewaarde niet reëel te vinden en de opdracht te weigeren.
- 2.12. Op verzoek van de Raad zijn aan hem door klagers de WOZ waarden vanaf 2006 bekend gemaakt. Op 1 januari 2007 was de waarde: € 224.000,--, op 1 januari 2008: € 225.000,--, op 1 januari 2009: € 220.000,--, op 1 januari 2010: € 215.000,-- en op 1 januari 2011: € 207.000,--. Op 1 januari 2006 was de WOZ waarde: € 150.000,-- .

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde sub 3 bij de uitvoering van een taxatieopdracht anders gehandeld heeft dan een behoorlijk en deskundig taxateur betaamt door zich te laten beïnvloeden door derden en niet onafhankelijk te taxeren en/of een taxatie af te geven waartoe een behoorlijk en deskundige taxateur nimmer zou mogen zijn gekomen en dat beklagden gezamenlijk een belangenverstrengeling kennen door zowel op te treden als hypotheekbemiddelaar en als taxateur en aldus niet onafhankelijk zijn te noemen.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagden merken samengevat tot hun verweer het navolgende op.
- 4.2. De koopovereenkomst tussen klagers en verkopers is op 20 juli 2006 door (een medewerker van) het notariskantoor K te B schriftelijk vastgelegd en door partijen ondertekend.
- 4.3. Deze overeenkomst bevatte een financieringsvoorbehoud en ter verkrijging van die financiering hebben klagers contact opgenomen met de Hypotheekshop F. Omdat voor de verkrijging van de financiering een taxatierapport noodzakelijk was, heeft de Hypotheekshop F aan S Makelaars te H verzocht een taxatierapport uit te brengen. Deze taxatie is op 8 augustus 2006 uitgevoerd overeenkomstig het Normblad taxatierapport financiering 2002.

- 4.4. De feitelijke taxatie is uitgevoerd door beklagde sub 3, die tot haar oordeel is gekomen op grond van eigen waarneming en marktkennis en het raadplegen van diverse bronnen waaronder een zestal vergelijkingspercelen.
- 4.5. Voorts was beklagde sub 3 ermee bekend dat de verkochte woning eerder in de verkoop was geweest bij K Makelaars te L voor een vraagprijs van € 229.000,--. De woning was op 31 januari 2005 door deze makelaardij afgemeld.
- 4.6. Na het uitbrengen van de taxatie is een financiering verstrekt en hebben beklagden over de kwestie niets meer gehoord totdat de advocaat van klagers zich tot hen wendde met een brief van 3 augustus 2011. In deze brief werden beklagden aansprakelijk gesteld voor de door klagers geleden schade wegens een ondeugdelijke taxatie.
- 4.7. Beklagden menen dat beklagde Gk buiten deze klachtprocedure staat en in de klacht niet ontvankelijk is, omdat de taxatieaanvraag is gedaan door klager A. Voorts stellen beklagden dat de taxatie in 2006 is uitgevoerd en dat in dat jaar een ander prijspeil gold dan in 2011. De woningmarkt is aanzienlijk verslechterd. De taxatie in 2006 is naar eer en geweten gedaan na kennisneming van de waarden van vergelijkingspercelen.
Beklagden menen voorts dat klagers niet-ontvankelijk zijn in hun klacht, omdat er (ook) schadevergoeding wordt verzocht.
- 4.8. De taxatie is uitgevoerd door beklagde sub 3 en in zoverre is zij tuchtrechtelijk aan te spreken. Ten opzichte van de overige beklagden moeten klagers niet-ontvankelijk worden verklaard, althans de klacht ongegrond.
Beklagden stellen dat de taxatie naar eer en geweten is uitgevoerd.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen S Makelaars F B.V. en tegen Makelaardij S B.V., leden van de vereniging, alsmede tegen mevrouw C. W. te H, die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad is van oordeel dat klaagster G in haar klacht kan worden ontvangen. De Raad overweegt daartoe dat weliswaar het opdrachtformulier tot taxatie van 4 augustus 2006 slechts is ondertekend door klager A maar dat deze taxatie ertoe strekte om via de Hypotheekshop F een financiering te verkrijgen voor een door beide klagers gezamenlijk aan te kopen woning. Deze financiering is door bemiddeling van de Hypotheekshop ook verkregen ten behoeve van beide klagers zoals blijkt uit de hypotheekakte d.d. 2 oktober 2006.

De taxatieopdracht is uitgevoerd door beklagde sub 3 die blijkens de informatie van het Handelsregister leidinggevende was van S Financieringen F B.V., waarvan de Hypotheekshop F een handelsnaam is.

Zij zou haar opdracht hebben gekregen van “Makelaardij H”, aan wie klager sub 1 zoals op het opdrachtformulier staat vermeld opdracht tot taxatie gaf.

De Raad leest daarom de opdracht aan “Makelaardij H” als gegeven aan beklagde sub 2, die is

gevestigd te H, nu van het bestaan van een onderneming “S Makelaars H” waarvan beklagden in hun verweerschrift spreken uit informatie van het handelsregister, niet is gebleken en Make-laardij S B.V. te H is gevestigd.

Het moet er daarom voor worden gehouden dat beklagden sub 2 en 3, als bij deze kwestie betrokken partijen, van het gezamenlijk belang van beide klagers op de hoogte waren, althans hadden kunnen zijn.

Klaagster G komt daarom het recht toe als direct belanghebbende zich over beklagden te beklagen.

- 5.3. Wat betreft het klachtonderdeel dat beklagden, althans één van hen, zich heeft laten leiden of beïnvloeden door de heer S die bij de verkoop van de door klagers gekochte woning bemiddel-de, is de Raad niet gebleken. Partijen spreken elkaar op dit punt tegen. De door klagers in het geding gebrachte verklaring van mevrouw G dat S bij de gesprekken ten kantore van de Hypo-theekshop F aanwezig is geweest, geeft geen aanwijzing dat S één van de beklagden ertoe zou hebben gebracht een hogere waardering af te geven dan waartoe een betrouwbaar en deskundig taxateur in redelijkheid zou zijn gekomen. De Raad acht dit klachtonderdeel ongegrond.

- 5.4. Wat betreft het klachtonderdeel dat door beklagde sub 3 een taxatie is afgegeven waartoe een behoorlijk en deskundig taxateur nimmer zou mogen komen is de Raad van oordeel dat dit on-derdeel gegrond is. De Raad heeft onderzoek gedaan naar de prijsontwikkeling van dijkwoningen in de omgeving van het getaxeerde object aan de hand van de door partijen genoemde vergelijkingspercelen.

Op grond van de “Prijsindex Bestaande Koopwoningen” zoals gepubliceerd door het Kadaster en het CBS is de (algemene) prijsstijging van eengezinswoningen in de provincie [...] vanaf april 1998 tot aan de datum van taxatie in augustus 2006 te stellen op 113 %.

Dit zou, uitgaande van de aankoopwaarde van € 65.798,--, een waardestijging tot € 140.150,-- impliceren.

De Raad heeft echter kennisgenomen van de verkoopwaarden van een aantal vergelijkbare dijkwoningen aan de N-dijk, waarvan de verkoopwaarden in 2005 lagen tussen € 163.000,-- en € 180.000,-- . De woning aan de O-dijk 54 is in 2008 verkocht voor € 157.000,--.

De woonoppervlakte, de grootte van de percelen en inhoud van deze woningen waren alle kleiner dan van het getaxeerde object, zoals die gegevens zijn vermeld in het taxatierapport.

Uit de hierboven vermelde verkoopwaarden blijkt naar het oordeel van de Raad dat de gemiddelde stijging van de waarde van eengezinswoningen in de provincie volgens de CBS norm voor de dijkwoningen te O geen passende maatstaf is.

Bij een eigen waardering van de woning is voorzichtigheid in acht te nemen nu het gaat om een waardebepaling in 2012 naar een taxatie uit 2006.

De Raad komt op een waarde van de grond van 779 m² ad € 75,--/m² en een waarde van de opstal van 420 m³ ad € 325,--/m³ of in totaal een taxatiewaarde van het object van € 194.500,--..

Wordt uitgegaan van een kleinere inhoud dan in het rapport vermeld dan wordt de waarde navenant lager.

De Raad neemt daarbij echter ook in overweging dat de taxatie een woning betrof waaraan nog voor ongeveer € 30.000,- diende te worden verbouwd om deze gereed te maken voor behoorlijke gezinsbewoning naar moderne normen.

De vergelijkingspercelen die door beklagden zijn overgelegd en die door de Raad zijn getoetst betreffen alle woningen waarvan de onderhoudsstaat als “goed” kan worden gekenschetst en die hun “eindwaarde” hadden bereikt, dat wil zeggen dat deze woningen geacht mochten worden te zijn afgebouwd en verkoopgereed.

In zoverre zijn de betreffende prijzen daarom niet te vergelijken

De waardering zoals de Raad die in redelijkheid meent te mogen geven aan het getaxeerde object bedraagt tussen € 172.500,- en € 195.000,- als deze woning zou zijn afgebouwd en deze waarden zijn in ieder geval lager dan waartoe beklagde sub 3 is gekomen. De door haar vastgestelde waarde verdraagt zich naar het oordeel van de Raad in de marktomstandigheden van medio 2006 voor een niet-afgebouwde of te renoveren woning daarom niet met hetgeen van haar als een redelijk waarderend taxateur verwacht had mogen worden.

Niet haar taxatiewaarde van €225.000,- is immers richtinggevend maar de door haar opgegeven waarde na verbetering van € 255.000,-.

Deze laatste waarde ligt dermate buiten de aan te houden foutmarge (die de Raad ex aequo et bono op 15 % van de waardering stelt) dat niet gesproken kan worden van een taxatie waartoe een behoorlijk en deskundig makelaar had kunnen en mogen komen.

De Raad neemt daarbij voorts in overweging dat de WOZ-waarde van de onderhavige dijkwoning een aanzienlijke waardesprong maakte vanaf 1 januari 2006 naar 1 januari 2007. Deze waardesprong valt slechts te verklaren door de omstandigheid dat - klaarblijkelijk - in de markt de woning kon worden verkocht voor de koopsom die feitelijk door klagers is voldaan.

Ook aan de discrepantie in de WOZ-waarden ontleent de Raad een argument dat de taxatie niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. De WOZ-waarde per 1 januari 2006 wordt door beklagde sub 3 in haar taxatierapport ook niet vermeld.

- 5.5. Het klachtonderdeel dat de gezamenlijke beklagden een belangenverstremming kennen door zowel op te treden als hypotheekbemiddelaar als taxateur en aldus niet onafhankelijk zijn acht de Raad gegrond wat betreft de beklagden sub 2 en 3.
Van een verwijtbaar handelen door beklagde sub 1 of haar directeur is niet gebleken.

De Raad acht het tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de eigenaresse van een hypotheekshop niet alleen adviseert over de hypotheekverstrekking en daarbij bemiddelt, maar ook zelf de taxatie verzorgt die voor de hypotheekverstrekker de basis zal zijn voor het verlenen van een lening.

In het onderhavige geval zijn alle beklagden gevestigd aan hetzelfde adres te H en is er een zodanige onderlinge financiële en juridische verwevenheid dat het niet geoorloofd moet worden geacht dat beklagde sub 3 in dezen een taxatie uitbracht. Daaraan doet niet af dat op papier de opdracht tot taxatie was verstrekt aan beklagde sub 2. De Raad leest opnieuw de opdracht aan “Makelaardij H” als gegeven aan beklagde sub 2, die is gevestigd te H en waarvan beklagde

sub 3 enig bestuurder is.

De Raad acht dit klachtonderdeel gegrond tegen de beklaagden sub 2 en 3.

- 5.6. Wat betreft de strafmaat overweegt de Raad dat hem niet is gebleken dat deze, naar zijn oordeel ongeoorloofde, werkwijze door beklaagden vaker is gehanteerd zodat de Raad zal volstaan met een straf als na te noemen.

Wat betreft beklaagde sub 3 is de Raad van oordeel dat zij niet alleen heeft meegewerkt aan de genoemde, door de Raad ongeoorloofd geachte, werkwijze maar ook een ondeugdelijke taxatie heeft afgegeven. Daarom komt de Raad met betrekking tot beklaagde sub 3 tot oplegging van een (gedeeltelijk voorwaardelijke) geldboete.

De Raad zal uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

- 6.1. De Raad verklaart het eerste klachtonderdeel met betrekking tot beïnvloeding van beklaagden door derden, ongegrond.
- 6.2. De Raad verklaart het tweede klachtonderdeel (de ondeugdelijke taxatie) gegrond met betrekking tot beklaagde sub 3.
- 6.3. De Raad verklaart het klachtonderdeel met betrekking tot de mogelijke belangenverstrengeling en het niet onafhankelijk optreden gegrond met betrekking tot de beklaagden sub 2 en 3.
- 6.4. De Raad verklaart de klachten ongegrond met betrekking tot beklaagde sub 1.
- 6.5. De Raad legt aan beklaagde sub 2 op de straf van: berisping.
- 6.6. De Raad legt aan beklaagde sub 3 de straf op van een geldboete van € 6.000,-, te betalen aan de Vereniging binnen 6 weken nadat deze uitspraak onaantastbaar zal zijn geworden, met dien verstande dat van dit bedrag een bedrag van € 3.000,- voorwaardelijk wordt opgelegd en niet hoeft te worden voldaan indien beklaagde sub 3 in een periode van twee jaar, te rekenen vanaf de datum dat deze uitspraak onaantastbaar zal zijn geworden, zich niet opnieuw schuldig maakt aan een handelen of nalaten in strijd met de Statuten, Reglementen of de Erecode van de Vereniging.
- 6.7. De Raad bepaalt dat beklaagden sub 2 en 3 gezamenlijk de kosten vallende op de behandeling van deze klacht voor hun rekening dienen te nemen en ieder voor zich een bedrag van € 1.350,- dienen te voldoen aan de Vereniging binnen zes weken nadat onderhavige uitspraak onaantastbaar zal zijn geworden.

ALDUS gewezen te Groningen op 26 april 2012 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, P.J. de Jong, makelaarslid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 19 november 2012.