

Zaaknummer: 13-019
Datum uitspraak: 9 januari 2013

Uitspraak

in de zaak van:

X,
wonende te Noordwolde,
klaagster, hierna: Klaagster
gemachtigde mr. Tamourt, advocaat te Heerenveen

tegen

Y,
h.o.d.n. Y Makelaardij B.V.,
gevestigd te Steenwijk,
beklaagde, hierna ook: de Makelaar,

1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

1.1. Het tuchtcollege heeft kennis genomen van de stukken, waar onder:

- de klacht van 10 september 2013, bijlagen;
- de reactie van de Makelaar van 23 oktober 2013; en
- de aanvulling op de klacht, van 12 november 2013.

1.2. Klaagster heeft verzocht de klacht direct door te leiden naar het tuchtcollege. Mede gelet daarop is de klacht door het tuchtcollege zonder voorafgaande poging tot bemiddeling in behandeling genomen.

1.3. Op 12 december 2013 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Klaagster en de Makelaar zijn in persoon verschenen. Klaagster werd vergezeld door gemachtigde mr. Tamourt van Verdonk Advocaten te Heerenveen, alsmede haar zusster mevrouw A. De Makelaar werd vergezeld door haar echtgenoot en dochter. De uitspraak is bepaald op een termijn van vier weken, te weten donderdag 9 januari 2014.

2. De feiten

2.1. Beklaagde is makelaar/taxateur, handelend onder de naam Y Makelaardij B.V., gevestigd te Steenwijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer Van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer xxxxxxxx.

2.2. De Makelaar is lid van VBO Makelaar sinds 22 januari 2004 en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamer Wonen sinds 22 juni 2006. De Makelaar is per 1 januari 2013 gestopt met makelen, sindsdien richt zij zich enkel op het taxeren.

2.3. Klaagster heeft aan de Makelaar in maart 2009 een opdracht tot bemiddeling bij verkoop verstrekt met betrekking tot een object bestaande uit een woonhuis met een perceel onderliggende grond te Noordwolde, hierna ook te noemen: de Woning respectievelijk het Perceel.

2.4. Op 11 juli 2012 is met betrekking tot de Woning een koopovereenkomst, opgesteld door de Makelaar, ondertekend door Klaagster en koper (hierna Koper) met daarin onder meer opgenomen aanvullende ontbindende voorwaarden die luiden als volgt.

Bijzondere bepalingen

Artikel 20

(...)

Aanvullende ontbindende voorwaarden

(...)

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een bestemmingsplan wijziging + inspraak procedure op te starten. Deze procedure zal met een positief resultaat moeten worden afgesloten. Bij een negatief resultaat heeft koper het recht op de koopovereenkomst te ontbinden zonder vergoeding en/of compensatie van kosten.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld een ontwerp infrastructuur op te stellen ter bepaling of het terrein een geschikte afmeting heeft voor parkeergelegenheid. Bij een negatief resultaat heeft de koper recht om de koopovereenkomst te ontbinden zonder vergoeding en/of compensatie van kosten.

*Indien koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij uiterlijk op **1 oktober 2012** zulks schriftelijk te berichten aan de in artikel 1 genoemde notaris onder overlegging van voldoende bewijsstukken.*

2.5. In de koopoverkomst is in artikel 1 ten aanzien van de passeerdatum van de akte van levering opgenomen:

*De voor de overdracht vereiste akte van levering zal gepasseerd worden op **5 november 2012**, of zoveel eerder of later als partijen nader overeen zullen komen, ten overstaan van notariskantoor (enzovoorts.)*

2.6. Koper bericht de Makelaar op 28 september 2012 als volgt:

Via deze weg verzoek ik u bij dezen om de in de koopakte van Industriestraat 14 te Noordwolde aangegeven uiterste datum van ontbinding te verplaatsen naar een later tijdstip.

De procedure voor bestemmingswijziging is complexer als ingeschat en zal via de provincie Friesland moeten verlopen.

De door de Provincie gestelde randvoorwaarden zullen uiteindelijk van invloed zijn op ons ontwerp infrastructuur.

Naar aanleiding van de uitgebreide gesprekken met de medewerkers van Gemeente Weststellingwerf schat ik nog minstens drie maanden nodig te hebben alvorens een definitief ja of nee te kunnen geven.

Graag zou ik uw mondelinge toezegging op verlenging van de ontbindingstermijn schriftelijk bevestigd zien.

2.7. Op 5 oktober 2012 bericht de Makelaar voorts aan Klaagster:

De transportdatum betreffende Industriestraat 14 is uitgesteld met ca. 4 maanden. De geplande overdracht zou zijn op 5 november 2012.

De bestemmingsplanwijziging moet via de Provincie aangevraagd worden. Deze procedure zal 3 tot 4 maanden in beslag nemen. Dit is erg jammer, maar we gaan ervan uit dat het gehele plan wel doorgaat.(enzovoorts.)

en aan de notaris bericht de Makelaar diezelfde datum:

Middels dit schrijven willen wij u berichten dat de akte van levering niet plaats kan vinden op 5 november 2012.

De procedure bestemmingsplanwijziging moet vooreerst naar de Provinciale Staten. Deze procedure zal zeker 3 maanden duren.

Mijn voorstel is om de overdracht te gaan aan plannen op half februari 2013. (enzovoorts)

2.8. De notaris bevestigt de Makelaar op 29 oktober 2012 de ontvangst van het bericht van 5 oktober 2012 en bericht voorts:

Ik neem aan dat u ook bent overeengekomen dat de termijn waarbinnen een beroep op de ontbindende voorwaarde kan worden gedaan ook is verlengd?

Verder wijs ik u nog op het volgende. De koopovereenkomst is ingeschreven in het kadaster op 23 juli jl. Deze inschrijving verliest haar werking als de overdracht niet binnen zes maanden na die inschrijving, dus vóór 23 januari 2013, plaatsvindt. Dus gaat de verkoper bijvoorbeeld op 30 januari 2013 failliet, dan is koper daartegen niet meer beschermd als de levering dan nog niet heeft plaatsgevonden.

2.9. Koper doet met een e-mail van 13 december 2012 aan de Makelaar een beroep op de in artikel 20 van de koopovereenkomst genoemde ontbindende voorwaarden:

De bestemmingswijziging blijkt bijzonder lastig en ligt al geruime tijd bij de provincie Friesland ter beoordeling, zonder uitzicht op een al dan niet positief besluit. Daarnaast blijkt de eis met betrekking tot parkeergelegenheid voor het beoogd gebruik dusdanig, dat dit niet op eigen terrein te realiseren is. Een en ander heeft mij doen besluiten gebruik te moeten maken van de in artikel 20 genoemde ontbindende voorwaarden en van de koop af te zien.

In aanvulling op het mailbericht van 13 december 2012 zendt Koper de Makelaar het schrijven van 14 december 2012:

Gezien het feit dat wij op betreffende perceel, voor het beoogde gebruik, niet aan de gemeentelijke eis van parkeervoorzieningen kunnen voldoen, ben ik genoodzaakt mij te beroepen op het recht tot ontbinding van onze koopovereenkomst, zoals omschreven in artikel 20. E.e.a. is aan u al per mail aangegeven op 13-12-2012. Als bijlage een aantal stukken waaruit blijkt dat voldoende parkeerterrein op eigen terrein helaas onmogelijk is.

Via deze weg verzoek ik u mij een schriftelijke bevestiging van ontbinding van betreffende koopovereenkomst te sturen.

2.10. Op 10 januari 2013 bevestigt de Makelaar de ontbinding van de koopovereenkomst aan Koper als volgt:

Middels dit schrijven willen wij u berichten dat de koopovereenkomst van bovengenoemd pand op basis van artikel 13.1.b. is ontbonden door de koper.

Tevens informeert de Makelaar zowel Klaagster als de notaris op 10 januari 2013 schriftelijk omtrent de ontbinding van de koopovereenkomst door Koper.

2.11. Klaagster bericht op 2 april 2013 aan Koper:

Bij deze deel ik u mede, dat ik voorlopig niet accoord ga met de ontbinding van de koopovereenkomst betreffende het pand (...) te Noordwolde. U hoort te zijner tijd wat de uitkomst zal zijn van mijn bezwaar. Afschrift van dit schrijven gestuurd naar de makelaar Y.

2.12. De notaris bevestigt bij schrijven van 3 april 2013 de ontvangst van het bericht van de Makelaar inzake de ontbinding door Koper.

2.13. Bij schrijven van 5 juli 2013 bericht mr. Tamourt namens Klaagster aan de Makelaar dat koper de koopovereenkomst nimmer tijdig heeft ontbonden. Tevens wordt de Makelaar verzocht schriftelijk aan te geven waarom de Makelaar koper niet gehouden heeft aan de koopovereenkomst. Bij schrijven van 2 augustus 2013 zendt mr. Tamourt de Makelaar een rappel gezien er op dat moment geen reactie was ontvangen van de Makelaar.

2.14. Met een brief van 9 augustus 2013 reageert de Makelaar als volgt.

Bijgaand een kopie van het dossier van de verkoop Industriestraat 16 te Noordwolde. De koper heeft tijdens de verkoopbemiddeling aangegeven dat hij hier een plan wilde uitwerken, met als één van de voorwaarden dat er voldoende parkeergelegenheid zou zijn op eigen terrein. Dit is destijds uitgebreid besproken met de schoonzoon, de heer (...) en mevrouw (Klaagster) tijdens het tekenen van de koopovereenkomst. De heer (Koper) was eerst het aanspreekpunt van mevrouw (Klaagster)

Volgens het rapport kan dit niet gerealiseerd worden. Op 29 mei 2013 is er een afrondend gesprek geweest bij notariskantoor met mevrouw (Klaagster) en de (betrokken kandidaat-notaris)

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de Makelaar onzorgvuldig handelen in het kader van de uitvoering van de opdracht tot bemiddeling bij verkoop van de Woning.

3.2. Klaagster heeft in haar brief van 12 november 2013 de klacht gespecificeerd en vermeerderd. Zij licht dit toe met het volgende:

(...)

Cliënte ontkent dat er overleg is geweest dan wel afspraken zijn gemaakt over het uitstellen van de ontbindende voorwaarde (en/of enig ander uitstel)

Subsidiair dient hier opgemerkt te worden dat, mocht er wel overleg zijn geweest over het opschorten van de ontbindende voorwaarde, het dan op de weg van een deskundige makelaar ligt om de nieuwe ontbindende voorwaarde met fatale termijn voldoende en juist op schrift vast te stellen.

Klager ontkent dat er een nieuwe ontbindende voorwaarde zou zijn met datum 1 februari 2013. Dit standpunt wordt overigens voor het eerst ingenomen door (de Makelaar) bij brief d.d. 23 oktober 2013 (!)

(De Makelaar) heeft op eigen initiatief (waarschijnlijk op verzoek van Koper) zonder toestemming en/of ruggespraak bij brief d.d. 5 oktober 2012 de transportdatum uitgesteld met vier maanden.

(...)

Hier dient ook opgemerkt te worden dat de koper zich bij een beroep op de ontbindende voorwaarde schriftelijk (met onderbouwing) dient te wenden tot de notaris.

(...)

De ontbindende voorwaarde is nimmer (tijdig) ingeroepen door de koper.

(...)

Mevrouw Y stelt ten onrechte dat er op 29 mei 2013 een gesprek bij notaris Drijver heeft plaatsgevonden waarin zou zijn gesteld door de notaris dat de koop van de woning op de juiste manier is ontbonden. Ik verzoek u dit punt als nieuwe klacht mee te nemen. Het is klachtwaardig indien een makelaar in een tuchtzaak doet voorkomen alsof een handelswijze van de makelaar door een notaris is goedgekeurd terwijl dit standpunt volstrekt onjuist is.

3.3. De Makelaar voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1. De vereniging VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. Gelet op het Reglement op de Tuchtrechtspraak is de klacht, betreffende het verwijt van onzorgvuldig handelen door een VBO lid, ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klaagster vergoeding van geleden schade met de klacht beoogt is een vordering ter zake niet ontvankelijk aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klaagster kan haar schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar dit bindend advies.

4.3. Klaagster heeft de klacht uitvoerig toegelicht, waarbij als belangrijkste element naar voren is gekomen de gang van zaken met betrekking tot de verlenging en inroeping van de ontbindende voorwaarde, opgenomen in artikel 20 van de koop-

overeenkomst. Partijen hebben zich ermee verenigd dat het tuchtcollege de beoordeling beperkt tot deze aspecten

4.4. Het tuchtcollege neemt tot uitgangspunt dat in deze de Koper voornemens was het perceel waarop de Woning gelegen aan te wenden ten nutte van het te ontwikkelen winkelbedrijf van hemzelf en mogelijk ook ten nutte van een ander winkelbedrijf. Het tuchtcollege begrijpt dat hiertoe een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zou zijn, waarbij van belang was of met gebruik van het perceel de nodig parkeergelegenheid zou kunnen worden gemaakt. Voor het geval een van deze aspecten een negatief resultaat zouden opleveren, bood artikel 20 van de koopovereenkomst Koper de gelegenheid de koopovereenkomst te ontbinden. Indien Koper de overeenkomst op deze gronden wenste te ontbinden had hij daartoe tot uiterlijk op 1 oktober 2012 de mogelijkheid en diende hij dit schriftelijk te berichten aan de notaris onder overlegging van voldoende bewijsstukken.

4.5. Het tuchtcollege merkt op dat het in dit geval – tenzij verlenging van de termijn zou worden overeengekomen – vrijwel zeker was dat de ontbindende voorwaarde zou intreden. Het is immers van algemene bekendheid dat in Nederland een bestemmingsplanwijziging niet kan worden gerealiseerd in een periode korter dan drie maanden (de periode tussen het sluiten van de koopovereenkomst op 11 juli 2012 en de einddatum van de ontbindende voorwaarde, 1 oktober 2012). Hiermee was in de overeenkomst ingebakken dat op of voor 1 oktober 2012 de ontbinding zou worden ingeroepen dan wel een verlengingsverzoek zou worden gedaan. Een beroep op de ontbindende voorwaarde zou hebben betekend dat de verkoop niet door zou gaan. Een verzoek de periode te verlengen zou door Klaagster kunnen worden geweigerd. Ook in dat geval zou daarmee de verkoop zijn afgeblazen. Slechts door in te stemmen met een verlenging van de termijn zou de Klaagster als verkoper de kans behouden de woning tegen het overeengekomen bedrag te verkopen.

4.6. Voor Klaagster was dan ook nauwelijks sprake van enige keuzevrijheid. Als de verkoop geen doorgang kon vinden zou immers een nieuwe koper moeten worden gezocht. Het is niet aannemelijk dat dan opnieuw een verkoopprijs van € 300.000 zou kunnen worden bedongen. Voor dit object kon de hoogste waarde slechts worden gerealiseerd door gebruik van het perceel waar de Woning is gelegen als onderdeel van een planontwikkeling. Aannemelijk is dat de Koper de verwachting had dat de voorgenomen planontwikkeling daadwerkelijk gerealiseerd zou kunnen worden. In zoverre was het Perceel dan ook als 'warme grond' aan te merken met een waarde die hoger was dan bij voortgezet gebruik als woning.

4.7. De keuzevrijheid voor klaagster was in dit geval nog minder omdat de Woning onder Bijzonder Beheer stond. Het is onaannemelijk dat de financier de kans op het doorgang vinden van de koopovereenkomst zou willen opgeven voor opnieuw een poging de Woning als woning te verkopen.

4.8. Het tuchtcollege concludeert dan ook dat in dit geval verlenging van de termijn onontkoombaar was en dat deze dan ook niet ten onrechte is verlengd. Het tuchtcollege voegt daaraan toe dat deze verlenging ook geboden zou zijn indien deze te laat zou zijn verzocht of op formele onjuiste wijze. Ook dan geldt dat de enige mogelijkheid om de kans op doorgaan van de koopovereenkomst te redden bestond uit instemmen met een verlengingstermijn met voorbij gaan van het verzuim van de termijn en de formele verzuimen.

4.9. Over de wijze waarop die verlenging tot stand is gekomen heeft het tuchtcollege evenwel grote bedenkingen. De Koper heeft zijn verlengingsverzoek gedaan met een brief van 28 september 2012 aan de Makelaar, die gevolgd is door een e-mail van 1 oktober 2012. Na ontvangst van die berichten behoorde het de Makelaar duidelijk te zijn dat het de Koper gaat om verlenging van de termijn voor het inroepen van de ontbindende voorwaarde. Het had op de weg van de Makelaar gelegen de Koper erop te wijzen dat gelet op artikel 20 van de koopovereenkomst de notaris hier de regie zou hebben en niet de Makelaar. Indien zij toch de regie naar zich wilde trekken dan had zij moeten begrijpen dat hier een vraag wordt gesteld die naar de kern leidt tot wijziging van de koopovereenkomst, waarbij dan ook dezelfde partijen die de oorspronkelijke overeenkomst hebben gesloten, opnieuw moeten worden betrokken. De enige juiste reactie van de Makelaar was dan ook geweest dat zij Klaagster als verkoopster onmiddellijk had geïnformeerd omtrent het verlengingsverzoek. Als deskundig makelaar had zij Klaagster dan ook meteen kunnen uitleggen dat er onder de omstandigheden van het geval geen andere reële mogelijkheid was dan instemmen met de termijnverlenging. Kennelijk is het zo geweest dat de Makelaar met voorbijgaan van haar opdrachtgever de Koper (mondeling?) het akkoord met de termijnverlenging heeft gegeven. De Makelaar heeft aldus miskend dat zij niet als gemachtigde van verkoopster kan optreden.

4.10. Vervolgens is de Makelaar met brieven van 5 oktober 2012 klaagster en de notaris gaan informeren. Zij bericht Klaagster dat: *De transportdatum betreffende Industriestraat 14 is uitgesteld met ca. 4 maanden.* Met deze berichtgeving creëert de Makelaar meer onduidelijkheid. Het uitstel van de transportdatum is immers een gevolg van de verlenging van de ontbindingstermijn. Over die verlenging zelf wordt door de Makelaar niets gecommuniceerd. Het tuchtcollege merkt op dat de mededeling over het uitstel ook zeer vaag is door het gebruik van de term *ca. 4 maanden*. Deze berichtgeving is volstrekt onvoldoende omdat die Klaagster geen enkele duidelijkheid geeft over wat er nu aan de hand is.

4.11. Feitelijk heeft de Makelaar de termijn verlengd als onbevoegd vertegenwoordigster van haar opdrachtgeefster. Niettemin was er voor de Koper aanleiding erop te vertrouwen dat de termijn geldig was verlengd, dit ook omdat Klaagster op een later moment toen zij wel bekend was met de verlenging deze niet meer heeft betwist. Dit zou immers hebben meegebracht dat de koop reeds om reden van de weigering te verlengen zou zijn ontbonden. Koper heeft in december 2012 uiteindelijk een beroep gedaan op de ontbindende voorwaarden gezien het niet mogelijk bleek de voor vestiging van de winkel met detailhandel benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

4.12. Ook hier heeft de Makelaar de ontbinding eigenmachtig aanvaard zonder overleg met haar opdrachtgeefster en opnieuw met passeren van de notaris die ingevolge artikel 20 van de koopovereenkomst de regie zou voeren.

4.13. Zijn berichtgeving aan Klaagster op 10 januari 2013 bevat onduidelijkheid: *Middels dit schrijven willen wij u berichten dat de koopovereenkomst van bovengenoemd pand op basis van artikel 13.1.b. is ontbonden door de koper.* Het is gissen voor Klaagster wie met 'wij' worden bedoeld. Voorts wijst het tuchtcollege erop dat de koopovereenkomst geen artikel 13.1.b. kent.

4.14. De Makelaar is ook bij deze gelegenheid tekortgeschoten in zijn verplichting als goed makelaar zijn opdrachtgeefster naar behoren te informeren over de achtergrond van de ontbinding. Naar oordeel van het tuchtcollege had de Makelaar de

klacht in deze zaak kunnen voorkomen door zijn opdrachtgeefster tijdig en behoorlijk uit te leggen dat de aanvankelijke termijn van 1 oktober 2012 voor het inroepen van de ontbinding noodzakelijkerwijze moest worden verlengd en dat vervolgens binnen die verlengde termijn alsnog een beroep op de ontbinding is gedaan. Die ontbinding is gelet op de verlenging van de termijn geldig gedaan en is in materiële zin ook geldig omdat de Koper voldoende onderbouwing heeft gegeven aan de gestelde planologische bezwaren. De formele gebreken, die zien op het verzuim de ontbinding in te roepen bij aangetekende brief gericht aan de notaris, waren op dat moment nog herstelbaar en zouden, na herstel de effectieve ontbinding niet verhinderen.

4.15. Ter aanvulling hierop merkt het tuchtcollege op dat de Makelaar heeft nagelaten te reageren naar de notaris toen deze, na geïnformeerd te zijn over het uitstel van de passeerdatum, problemen signaleerde ten aanzien van de ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst en daarover vragen stelde.

4.16. Na overhandiging van de koopovereenkomst aan de notaris speelt deze met betrekking tot het uitstel van de passeerdatum en inroeping van de ontbindende voorwaarden een centrale rol. Het is niet voor niets dat in de koopovereenkomst is bepaald dat in het geval koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden, de communicatie zal lopen met tussenkomst van de notaris.

4.17. De rol die de notaris in deze heeft gespeeld acht het tuchtcollege opmerkelijk. Deze ligt ver af van de centrale rol die hij in deze had behoren te spelen. De koopovereenkomst was in zijn handen gesteld en ondanks dat hij middels de brieven van de Makelaar op de hoogte was van wat er speelde omtrent de passeerdatum en ontbindende voorwaarden en tevens bekend was met het feit dat dit ten onrechte om hem heen was gegaan, heeft hij nagelaten hier iets mee te doen hetgeen hem kan worden aangerekend. Doordat de notaris in deze zijn opdracht verzuimde en de makelaar op onbeholpen informele wijze en zonder bevoegdheid zijn gang liet gaan kreeg de Makelaar als het ware vrij spel en werd zij niet gecorrigeerd.

4.18. Het voorgaande brengt mee dat het aanvullend klachtonderdeel, geformuleerd in de brief van 12 november 2013 ongegrond zal worden verklaard.

4.19. Niettemin is het tuchtcollege van oordeel dat de Makelaar op twee belangrijke momenten, de verlenging van de termijn voor ontbinding alsmede de inroeping van de ontbinding, ernstig is tekortgeschoten in haar handelen. Het tuchtcollege zal de klacht dan ook gegrond verklaren.

4.20. Het tuchtcollege benadrukt nogmaals dat zij slechts uitspraak doet over het functioneren van de Makelaar en geen uitspraak kan doen over door Klaagster geleden schade. Wel heeft het tuchtcollege bij het toemeten van maatregelen aandacht voor de gevolgen van het handelen van de Makelaar. Het verschil tussen de verkoopprijs van € 300.000 en de uiteindelijk gerealiseerde verkoopopbrengst van € 219.000 kan worden verklaard doordat het voor de oorspronkelijke koper 'warme grond' betrof. Er is dan ook geen sprake van daadwerkelijk nadeel aan de kant van Klaagster.

5. De op te leggen maatregel

5.1. Naar oordeel van het tuchtcollege is de Makelaar ernstig tekortgeschoten in haar handelen als redelijk handelend en bekwaam makelaar.

5.2. Bij de bepaling van de op te leggen maatregel houdt het tuchtcollege er rekening mee dat financieel nadeel voor Klaagster niet is gebleken. Het tuchtcollege rekent ook mee, in het voordeel van de Makelaar, dat mede door gebrek aan sturing zijdens de notaris de Makelaar haar verwijtbaar gedrag kon voortzetten. Dit alles heeft het tuchtcollege doen komen tot de navolgende beslissing.

Beslissing

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;

legt de Makelaar op de voet van het bepaalde in artikel 6.2. van het Reglement de maatregel op van:

- een berisping;

verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd;

verzoekt zorg te dragen voor publicatie van deze uitspraak.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, mr. F.W.W.M. Govers en L.A.J. Mertens op 9 januari 2014 en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen
voorzitter