

**Zaaknummer:** 16-038

**Datum:** 2 juni 2016

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**X**,  
wonende te W,  
hierna ook: Klagers

tegen:

**Y**, handelend onder de naam  
**M**  
gevestigd te R,  
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar

---

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht van 16 januari 2016;
  - de reactie van Beklaagde met bijlagen van 1 februari 2016;
  - de aanvulling op de klacht met bijlagen van 1 maart 2016;
  - de aanvulling op de reactie van Beklaagde van 31 maart 2016; en
  - de aanvulling op de klacht van 15 april 2016; en
  - de aanvulling op de reactie van Beklaagde van 17 april 2016
- 1.2. Op 12 mei 2016 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klagers in persoon, vergezeld van H van A; en
  - Beklaagde in persoon.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd uitspraak te doen op een termijn van drie weken na de zitting. De uitspraak is bepaald op donderdag 2 juni 2016.

## 2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is lid van VBO Makelaar sinds 3 maart 2009 (onder nummer xxxx) en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamers Wonen sinds 7 februari 2005 (onder nummer xxxx).
- 2.2. Beklaagde heeft samen met G een makelaarskantoor onder de naam M in R.
- 2.3. Klagers hebben zich in juni 2015 tot Beklaagde gewend aangezien zij interesse hadden in (de aankoop van) de perceel grond van circa 500 m<sup>2</sup> met de (nog te realiseren) nieuwbouwwoning aan de C te W, hierna ook: het object, ten aanzien waarvan Beklaagde optrad als verkopend makelaar. De perceel grond was eigendom van een aantal erfgenamen.
- 2.4. De interesse in het object was bij Klagers gewekt door de advertentie op Funda, alwaar de navolgende informatie met betrekking tot het object stond vermeld:

**C**  
*P W*  
122 m<sup>2</sup> / 500 m<sup>2</sup> . 4 kamers  
**€ 449.000 v.o.n.**

### **Omschrijving**

---

*Laatste Kans! NIEUWBOUW aan de C te W met uitzicht over de K:*

*Op deze prachtige, historische locatie in W bieden wij u een nieuwe en naar eigen smaak in te delen grote, halfvrijstaande woning (circa 122m<sup>2</sup> woonoppervlakte) met een zeer grote diepe zonnige tuin op het zuidwesten (ca 35 meter diep en ca. 9*

---

*meter breed)! Het kavel is maar liefst circa 500 m2 en aan de voorzijde is er vrij uitzicht over het water de `K`.*

*Van deze nieuw te bouwen 2 royale halfvrijstaande herenhuizen is er nog slechts 1 te Koop!*

*De indeling is nog bespreekbaar en naar eigen wens aan te passen. Tevens is Het mogelijk om een (dubbele) garage, of groot bijgebouw te realiseren.*

*W is zeer centraal gelegen in het Groene Hart van de Randstad met uitstekende uitvalswegen in de richting Amsterdam/Schiphol, Leiden/Den Haag en Alphen aan den Rijn. Dit landelijk gelegen dorp beschikt over alle voorzieningen met scholen, openbaar vervoer, winkels, sporthal en sportvelden en jachthavens.*

*De prachtige groene woonomgeving biedt heerlijke fiets- en wandelroutes. Ook de watersporter kan zijn hart ophalen met het B, de jachthavens en de vele vaarten en waterwegen in de directe omgeving!*

*Tevens is het mogelijk de woning casco te kopen (koop prijs bedraagt dan € 409.000,-- V.O.N.)*

*De verwachting is dat de bouw eind 2015 kan worden gestart met een bouw tijd van circa 6 tot 9 maanden.*

*Interesse? Neem contact op voor nadere informatie met ons kantoor te R!*

*Tuin  
Diepe zonnige tuin op het zuidwesten!*

#### *Bijzonderheden*

*Bijzonderheden:*

*-Karakteristiek ontwerp dat mooi past in deze historische omgeving op een van de Mooiste plekken van Woubrugge.*

*-Nadere informatie en brochure te verkrijgen via onze vestiging in R..*

*-Oplevering in overleg.*

*Casco oplevering is als volgt:*

*De woning wordt glas- en waterdicht opgeleverd incl. huisaansluiting g/w/l, vliering en Schilderwerk buitenzijde.*

*Casco is zonder:*

*\*Installaties/sanitair*

*\*Tegelwerk*

*\*Afwerk vloer*

*\*Binnenwanden/binnen kozijnen en –deuren*

*\*Trappen*

*\*Stucwerk*

*\*Schilderwerk binnen*

*\*Afbouw timmerwerk plafonds en aftimmerlatten*

#### **Kenmerken**

---

Overdracht

---

Vraagprijs

€ 449.000 v.o.n.

---

---

Oorspronkelijke vraagprijs	€ 595.000 v.o.n.
Aangeboden sinds	6+ maanden
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

---

### **Bouw**

---

Soort woonhuis	Herenhuis, halfvrijstaande woning
Bouwworm	Nieuwbouw
Bouwjaar	2015

---

### **Oppervlakten en inhoud**

#### *Gebruiksoppervlakten*

---

Wonen (=woonoppervlakte)	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	500m <sup>2</sup>
Inhoud	430m <sup>3</sup>

---

### **Indeling**

---

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische Ventilatie, TV kabel en dakraam

---

### **Energie**

---

Energie label	Niet verplicht
Isolatie dubbel glas	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd en
Verwarming	C.V.-Ketel
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	CV Hr combiketel (gas gestookt combiketel uit 2015, Eigendam)

---

### **Buitenruimte**

---

Ligging	Aan water, aan rustige weg, vrij uitzicht en aan vaarwater
Tuin	Achtertuin

---

---

Achtertuint	315 m <sup>2</sup> (35m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

---

### **Bergruimte**

---

Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
----------------	----------------------------

---

### **Garage**

---

Soort garage	Niet aanwezig, wel mogelijk
--------------	-----------------------------

---

2.5. Klagers hebben voorts met betrekking tot het object contact gehad met en informatie verkregen van Beklaagde, alsmede aannemer D. Dit heeft ertoe geleid dat Klagers op 4 augustus 2015 middels een mailbericht aan Beklaagde een bod hebben gedaan op het object, welke luidde als volgt:

*Geachte Y,*

*In navolging op onze gesprekken aangaande de verregaande interesse in de aankoop van de nieuwbouw woning op de bouwkaavel aan de C te W, brengen wij graag een bod uit op deze woning. Het bod bedraagt 425.000 euro voor de woning vrij op naam, onder voorbehoud van financiering. Het bod geldt uitsluitend voor de compleet afgewerkte woning zoals momenteel op [funda.nl](http://funda.nl) omschreven en besproken tijdens ons informatieve gesprek van d.d. 25 juni 2015 met u en aannemer E, gebouwd onder nieuwbouwwaantantie van Bouwwaantant, en inclusief:*

- *Installaties/sanitair*
- *Tegelwerk*
- *Afwerkvloer*
- *Binnenwanden/binnen kozijnen en -deuren*
- *Trappen*
- *Stucwerk*
- *Schilderwerk binnen*
- *Afbouwtimmerwerk plafonds en aftimmerlatten*

*Het bod is ook onder voorbehoud van beantwoording van de vragen die wij op 29 juni 2015 per mail hebben gesteld. Nu onvoldoende duidelijk is welke materialen door aannemer E zullen worden gebruikt voor bijv. badkamer, meterkast, trap, kozijnen, cv, vloerverwarming ect., en evt. meerprijzen niet bij ons bekend zijn, behouden wij ons het recht voor om na beantwoording van deze vragen alsnog af te zien van dit bod.*

*Tot slot wijzen we u er op dat het bod van 425.000 euro V.O.N. geen bod is om te komen tot onderhandelingen over een andere prijs. Het bod betreft een zogenaamd eind- of finaal bod.*

2.6. Begin september ontvingen Klagers middels een bericht van de Makelaar akkoord op de bieding, waarna zij met aannemer E het meer-/minderwerk bespraken op 15 september 2015.

Vervolgens hebben Klagers Beklaagde geïnformeerd over het positieve verloop van het gesprek met de aannemer en hebben zij hun hypotheekadviseur de opdracht gegeven hen te adviseren over en voor hen te bemiddelen bij de aanvraag van een hypothecaire financiering, alsmede bijbehorende verzekeringen.

2.7. Op 8 oktober 2015 ontvingen Klagers van de Makelaar het eerste concept van de "koopovereenkomst bestaande gezinswoning", alsmede het eerste concept van de aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf E.

De concept-koopovereenkomst luidde onder meer als volgt:

**Verkoper en koper komen overeen:**

**Artikel 1 Verkoop en koop.**

**Optie A:Eigendom**

*Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met*

*Woning en verdere aanhorigheden:*

*- Plaatselijk bekend: **C, P in W.***

*- Kadestraal bekend gemeente **W**, sectie **xxxx** nummer **xxxx** (gedeeltelijk),*

*- groot circa **4 are, 70 centiare (exact zo groot als na Kadastrale uitmeting zal blijken, zie***

***bijlage situatietekening).***

*Hierna te noemen: "de onroerende zaak".*

*Tegen een koopsom van € 236.000,--, zegge **tweehonderd zesendertigduizend euro** met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst. De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op % NIHIL Zegge NIHIL.*

**Artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting.**

**2.1** *De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.*

*De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheken en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van koper.*

*De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van **koper**.*

*Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.*

*(...)*

**Artikel 20 Nadere afspraken.**

---

*-Deze koopakte is onlosmakelijk verbonden met de door koper nader af te sluiten aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf E te L voor de bouw van een halfvrijstaande woning.*

*-Het perceel met nummer xxxx dient nog nader te worden ingemeten door het Kadaster (zie bijlage splitsing). De kosten voor deze inmeting en splitsing zijn voor rekening van koper.*

*-Mocht de koop op 01-12-2015 moeten worden ontbonden omdat de vergunning niet is afgegeven, dan zullen koper en verkoper ieder 1/3 van de legeskosten (2,6% over € 190.000,-) aan de aannemer worden vergoed. Koper en Verkoper krijgen de door hen betaalde legeskosten weer terug als een andere koper gebruik maakt van voornoemde afgegeven bouwvergunning.  
(enzovoorts.)*

2.8. Naar aanleiding van opmerkingen van Klagers is de concept-koopovereenkomst aangepast. Op 22 oktober 2015 ontvingen Klagers een (tweede) concept-koopovereenkomst, welke onder meer luidde als volgt:

**Artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting.**

*2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.*

*De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.*

*De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van verkoper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.*

*(enzovoorts.)*

**Artikel 20 Nadere afspraken.**

*-Deze koopakte is onlosmakelijk verbonden met de door koper nader af te sluiten aannemingsovereenkomst met Bouwbedrijf E te L voor de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een halfvrijstaande woning.*

*-Eventuele risico's met betrekking tot de grond en/of de oude opstallen komen niet voor rekening van koper, maar dienen aan de hand van de nader uit te voeren en/of reeds uitgevoerde onderzoeken t.b.v. de vergunningsaanvraag helder in kaart te zijn uiterlijk per datum van de overdracht van de grond. Mocht er bij nader onderzoek negatieve informatie naar voren komen met betrekking tot de grond en/of oude opstallen, dan hebben zowel koper als verkoper de mogelijkheid tot ontbinding van deze koopovereenkomst tot uiterlijk de datum van transport van de grond.*

---

*-Het perceel met nummer xxxx dient nog nader te worden ingemeten door het Kadaster (zie bijlage splitsing). De kosten van deze inmeting en splitsing zijn voor rekening van verkoper.  
(enzovoorts.)*

2.9. Op 28 oktober 2015 hebben Klagers Beklaagde bericht af te zien van de aankoop van het object. Tevens hebben zij Beklaagde medegedeeld de opdracht tot bemiddeling bij verkoop van hun woning te willen intrekken.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klagers verwijten Beklaagde dat deze Klagers een onjuiste voorstelling van zaken met betrekking tot het object heeft gegeven in de periode van het eerste contact tussen Klagers en Beklaagde in juni 2015 tot 8 oktober 2015, alsmede een naar mening van Klagers uiterst onzorgvuldige handelswijze van Beklaagde bij het door hem begeleide verkoopproces van het object.

3.2. Klagers zouden naar hun zeggen in een zeer laat stadium, middels ontvangst van de (eerste) concept-koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst op 8 oktober 2015, duidelijk zijn gemaakt dat niet leeg opgeleverde bouwgrond aan Klagers zou worden geleverd vrij op naam, maar dat de perceel grond inclusief de oude opstal (perceelnummer 31) dat op het perceel was gelegen, aan Klagers in eigendom zou worden overgedragen. Dit zou naar mening van Klagers de nodige risico's met zich mee zou brengen (waaronder aansprakelijkheid bij sloopwerk van de oude opstal). Bovendien zou het daardoor voor Klagers niet mogelijk zijn om de financiering aan te gaan onder de gunstige financieringsvoorwaarden die gelden voor nieuwbouw.

3.3. Voorts bleek de oppervlakte van het perceel niet 500 m<sup>2</sup> maar 470 m<sup>2</sup>, hetgeen naar mening van Klagers, uitgaande van een gemiddelde grondprijs van € 500, een waardeverschil betekende ten opzichte van hetgeen hen was voorgehouden van € 15.000.

3.4. Ook bleken er bij navraag door Klagers problemen met de vergunningverlening. De vergunning zou volgens Beklaagde vóór 1 december 2015 worden afgegeven, waarna gelijk zou worden gestart met de bouw, doch de aanvraag werd door de gemeente aangemerkt als een 'buiten bestemmingsplan' procedure, waar een langere termijn voor nodig bleek.

3.5. Tevens zouden Klagers het bod hebben gedaan op basis van 'nieuwbouwgarrantie' van de stichting Bouwgarant, ten aanzien waarvan Klagers niks terugvonden in de bevestigingsopdracht.

3.6. Op 22 oktober 2015 ontvingen Klagers de (tweede) concept-koopovereenkomst, waarin onder meer de prijs kosten koper was aangepast naar een prijs vrij op naam en de sloop van de oude opstal voor rekening en risico zou komen van de aannemer, doch ook op basis van deze koopovereenkomst bleek het voor hen niet mogelijk de hypotheek af te sluiten onder de voorwaarden die gelden



---

voor nieuwbouw, aangezien nog steeds in de overeenkomst stond vermeld dat de overdrachtskosten voor rekening zouden komen voor koper.

3.7. Op basis van de geschetste onjuiste voorstelling van zaken, de onmogelijkheid om vervolgens contractueel tot overeenstemming te komen en het gebrek aan vertrouwen in een goede afloop, hebben Klagers op 27 oktober 2015 doen besluiten af te zien van de voorgenomen aankoop van het object, waarvan zij op 28 oktober 2015 Beklaagde op de hoogte hebben gebracht.

3.8. Klagers zijn van mening dat de door de hypotheekadviseur bij hen in rekening gebrachte kosten ad € 1.495 voor advies en bemiddeling inzake de financiering van de nieuwbouwwoning, voor rekening dienen te komen van Beklaagde.

3.9. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Makelaar is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klagers ook vergoeding van geleden schade met de klacht beogen, 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. Klagers kunnen eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

##### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.3. Het tuchtcollege constateert dat het object op Funda is aangeboden als nieuwbouwwoning met een vraagprijs van € 449.000 vrij op naam, hetgeen niet ongebruikelijk is bij een nieuwbouwwoning. Een andere optie zou zijn geweest dat het perceel met oude opstal geleverd wordt aan koper, waarna de aannemer de opstal sloop en er een nieuwe woning opbouwt. Zo is het in deze echter niet op Funda aangeboden.

4.4. Ter zitting wordt duidelijk dat het door Klagers neergelegde bod door verkopers is geaccepteerd middels een telefoongesprek van de Makelaar aan Klagers, waarna door Klagers onder meer contact is gezocht met hun hypotheekadviseur en zij in gesprek zijn gegaan met de aannemer over meer- en minderwerk. Door acceptatie van het door Klagers neergelegde bod mochten zij verwachten dat er overeenstemming was over wat aan hen geleverd zou gaan worden, te weten hetgeen in de aanbieding op Funda stond vermeld: een nieuw te bouwen woonhuis op een perceel grond, vrij op naam. Voorts mochten Klagers gezien het nieuwbouw betref verwachten dat er gebouwd zou worden onder bouwgarantie.

---

4.5. Aangezien de wijze van overdracht, waarbij het perceel met oude opstal (k.k.) aan Klagers zou worden overgedragen, waarna de opstal zou worden gesloopt en er een nieuwe woning zou worden gebouwd, noch in de advertentie is opgenomen, noch Klagers in de periode voorafgaand aan het opstellen van de koopovereenkomst door de Makelaar of aannemer hierop zijn gewezen, kunnen Klagers hier ook niet aan worden gehouden.

4.6. Het verbaast het tuchtcollege dan ook dat Klagers hebben nagelaten om de Makelaar erop aan te spreken dat hetgeen in de koopovereenkomst was opgenomen niet conform het overeengekomene was. Zij hadden eenvoudig nakoming kunnen verlangen.

4.7. Het tuchtcollege leidt uit de zin: *Van deze nieuw te bouwen 2 royale halfvrijstaande herenhuizen is er nog slechts 1 te Koop!* in de advertentie op Funda af dat het voorafgaand aan de verkoop van onderhavig object de andere woning met perceel verkocht is. Bij navraag bij de Makelaar bleek dat bij die verkoop dezelfde koopovereenkomst is gebruikt als aan Klagers is voor gelegd, in combinatie met dezelfde advertentietekst op Funda.

4.8. Het tuchtcollege acht dit opmerkelijk aangezien de grote discrepantie tussen hoe het object op Funda is aangeboden en hoe het vervolgens zonder verdere toelichting aan Klagers is voorgelegd in de koopovereenkomst. Blijkbaar heeft de Makelaar uit de eerste transactie geen lering getrokken en is bij hem niet opgekomen om het in het traject met Klagers anders te gaan doen.

4.9. De Makelaar weerlegt het een ander naar oordeel van het tuchtcollege onvoldoende door te stellen dat de koopovereenkomst die hij aan Klagers zond slechts diende te worden opgevat als een gespreksdocument, daarbij zich niet realiserend dat er door acceptatie van het bod van Klagers al sprake was van overeenstemming tussen partijen op de hoofdlijnen en dat door de voorziene wijze van overdracht van het object aanmerkelijk werd afgeweken van het overeengekomene.

4.10. Het tuchtcollege merkt op dat de wijziging in de derde alinea van artikel 2.1. inhoudende dat de notariële kosten van de hypotheek voor rekening van de verkoper komen, een nieuwe onjuistheid oplevert. In de eerste alinea is nog steeds vermeld dat de koper de kosten van de notaris draagt, dit terwijl de koopsom is aangepast van € 236.000 naar € 241.770 omdat deze laatste koopsom inclusief kosten koper zou zijn. Dit is ook in tegenspraak met zijn begeleidende email waar de Makelaar meldt de hogere koopsom toelicht. Dit zijn meerdere slordigheden / onzorgvuldigheden die in een tweede concept niet meer zouden mogen voorkomen, zeker niet indien het gaat over precies de punten die Klagers ter discussie stelden.

4.11. Het optreden van de Makelaar is naar oordeel van het tuchtcollege niet conform de voor hem geldende gedragsregels. Hij wist voor welke constructie om fiscale redenen (BTW) gekozen was, en is niet van begin af aan transparant hierover geweest naar Klagers. De Makelaar wist dat wat geleverd zou worden niet conform aanbidding zou zijn. Mogelijk had door Klagers in het begin al duidelijk te maken dat de wijze van overdracht simpelweg niet anders kon voor genoemde verkoopprijs,

---

voorkomen had kunnen worden dat Klagers de koopovereenkomst niet meer wilden ondertekenen.

4.12. Het tuchtcollege concludeert dat de Makelaar het project niet goed heeft voorbereid en onvoldoende grip op het verkoopproces. Uit het aanbod en de brochure bleek niet voor welke juridische constructie in werkelijkheid zou worden gekozen. De overeenkomsten die vorm zouden moeten geven aan de juridische constructie waren nog niet in concept voorbereid, feitelijk had de Makelaar geheel niet in beeld wat hij nu eigenlijk te koop aanbood. Over al die onzekerheden heeft hij geïnteresseerden voor het object, waaronder in elk geval Klagers, niet geïnformeerd.

4.13. Het tuchtcollege merkt op dat Klagers na ontvangst van de gewijzigde koopovereenkomst, ondanks dat deze wat inhoud betreft al heel dicht kwam bij hetgeen was overeengekomen en duidelijk gemaakt was dat het een praatstuk was, zelf de keuze maakten om het object niet meer te zullen aankopen. Dat Klagers niet verder het gesprek hebben willen aangaan en tot overeenstemming hebben willen komen, mogelijk bijgestaan door een deskundige, kan de Makelaar niet worden aangerekend.

4.14. Op grond van het vorenstaande komt het tuchtcollege tot navolgende beslissing.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. Het tuchtcollege is van oordeel dat de Makelaar beroepsmatig is tekortgeschoten door het presenteren van een aanbod waarvan hij wist dat dat niet door zijn opdrachtgevers zou worden nagekomen.

5.2. Alles afwegende acht het tuchtcollege de klacht van Klagers dan ook gegrond, doch dient bij het bepalen van het gewicht van de maatregel rekening te worden gehouden met het feit dat Klagers na ontvangst van de gewijzigde koopovereenkomst niet verder het gesprek hebben willen aangaan en zelf de keuze maakten om het object niet meer te zullen aankopen.

**5.3.** Met toepassing van artikel 6.6 van het reglement op de tuchtrechtspraak zal de Makelaar voorts, nu hij in het ongelijk wordt gesteld, dienen bij te dragen in de kosten van de procedure, op de wijze als hieronder verwoord.

## **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement de maatregel op van:  
een waarschuwing

- bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO Makelaar wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 1 juli 2016;
- verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, L.A.J. Mertens en mr. A.P. Hoogendoorn en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

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