

19-74 CRvT

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Optie en bod. Onduidelijke biedingsprocedure. Onderhandelen met meerdere gegadigden. Afbreken onderhandelingen.

Klager heeft een bod uitgebracht op een woning die beklaagde (appellante) in verkoop had. Beklaagde heeft klager daarop meegedeeld dat de verkoper eerst nog andere biedingen wilde afwachten. Klager heeft hierop aan beklaagde per SMS laten weten: "OK, hou je me in de "loop" SVP?". De volgende dag ontving klager van beklaagde per mail het bericht dat de woning aan een derde was verkocht. Klager verwijt beklaagde dat hij niet in de gelegenheid is gesteld een tweede, hoger bod uit te brengen. De Centrale Raad stelt vast dat kennelijk na het bod van klager nog een bod is ontvangen en dat beklaagde beide biedingen aan de opdrachtgever heeft voorgelegd. De opdrachtgever heeft daarop besloten het bod van klager af te wijzen en het andere (hogere) bod te aanvaarden. Beklaagde heeft aan deze beslissing van de opdrachtgever uitvoering gegeven en klager medegedeeld dat zijn bod was afgewezen en met een andere bieder overeenstemming was bereikt. Met deze gang van zaken zijn er tussen partijen geen onderhandelingen gestart. Indien klager bereid was meer te betalen dan uit zijn bod bleek, had het op zijn weg gelegen om een hoger bod uit te brengen dan hij heeft gedaan. Door te kiezen voor een lager bedrag, liep klager het risico dat zijn bod zou worden afgewezen en dat de verkoper een ander bod zou aanvaarden en niet met klager in onderhandeling zou treden. Het verzoek van klager om hem "in de loop" te houden geeft geen aanspraak op onderhandelingen. De Centrale Raad vernietigt de uitspraak van de Raad van Toezicht en verklaart de klacht alsnog ongegrond.

CR 19/2670

**DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[Makelaarskantoor X], NVM-lid, kantoorhoudende te A.,
appellante/beklaagde in eerste aanleg,

tegen

de heer **[A]**, wonende te A.,
geïntimeerde/klager in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij ongedateerde brief – kennelijk op of omstreeks 31 oktober 2017 verzonden - heeft geïntimeerde/klager in eerste aanleg (hierna: klager) een klacht ingediend, welke klacht is doorgeleid naar de Raad van Toezicht Amsterdam. In de beslissing van 5 juli 2018 is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellante/beklaagde in eerste aanleg (hierna: het Makelaarskantoor) ingediende klacht gegrond verklaard. Aan het Makelaarskantoor is een berisping opgelegd. De Raad van Toezicht heeft tevens bepaald dat het Makelaarskantoor met een bedrag van € 2.675,-, te vermeerderen met 21% BTW, dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.
- 1.2 Het Makelaarskantoor is bij per e-mail verzonden brief van 31 augustus 2018 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In deze brief heeft het Makelaarskantoor tevens de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Klager heeft bij brief van 1 oktober 2018 zijn verweer in hoger beroep uiteengezet.
- 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 28 maart 2019 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen;
 - namens het Makelaarskantoor: de heer [Y] en mevrouw [Z], bijgestaan door mr. [W];
 - klager in persoon.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 In het najaar van 2017 trad het Makelaarskantoor op als verkopend makelaar bij de verkoop van het appartement aan de [adres] (hierna: het appartement). De vraagprijs van het appartement bedroeg € 260.000,- kosten koper. De verkoper van het appartement was [stichting B], een toegelaten instelling in het kader van volkshuisvesting.
- 2.2 Klager was geïnteresseerd in de aankoop van het appartement. Op 26 oktober 2017 heeft hij per e-mail aan een medewerkster van het Makelaarskantoor (hierna: de Medewerkster) geschreven, voor zover relevant:

“Ik wil graag het appartement(je) (...) kopen voor eigen gebruik. Kan je me aangeven wat je van me nodig hebt om de transactie goed te laten verlopen?”
- 2.3 Op 27 oktober 2017 heeft klager de Medewerkster telefonisch gesproken en haar gevraagd wat hij kon doen om het appartement te bemachtigen. Zij heeft hem daarop laten weten dat ze hem niet kon adviseren, maar dat het een goed begin zou zijn om de vraagprijs te bieden.
- 2.4 Klager heeft op 27 oktober 2017 het appartement bezichtigd. Diezelfde middag heeft klager per e-mail aan de Medewerkster bericht dat hij, als gevolg van persoonlijke interesse in het

appartement, een bieding ad € 250.000,- kosten koper uitbracht. Onder meer werd het bod uitgebracht onder voorbehoud van financiering en het uitvoeren van een NEN 2580 meting.

- 2.5 Op 30 oktober 2017 heeft klager contact gezocht met de Medewerkster. Zij heeft hem laten weten dat zijn bod goed was ontvangen, maar dat de eigenaar nog andere biedingen wenste af te wachten. Naar aanleiding van deze mededeling heeft klager diezelfde dag per sms aan de Medewerkster bericht: "OK, hou je me in de 'loop' svp?"
- 2.6 In een e-mail van 31 oktober 2017 heeft de Medewerkster namens het Makelaarskantoor aan klager bericht dat haar opdrachtgeefster had gekozen voor een andere partij met een hogere bieding.
- 2.7 Klager heeft vervolgens contact gezocht met de verkopende partij. Van deze zijde is hem bericht dat het Makelaarskantoor aan de verkoper twee biedingen had doorgegeven, die van klager en de hogere bieding van een andere gegadigde, waarna de verkoper heeft besloten het appartement aan die andere gegadigde te verkopen.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt in dat het Makelaarskantoor niet heeft gehandeld zoals een goed makelaarskantoor betaamt, doordat zij klager niet in de gelegenheid heeft gesteld een tweede, hoger bod uit te brengen, zulks terwijl klager duidelijk aan het Makelaarskantoor had verzocht hem op de hoogte te houden van het biedingsproces. Klager is van oordeel dat het Makelaarskantoor dusdoende niet integer heeft gehandeld.
- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard en aan het Makelaarskantoor een berisping opgelegd.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is in of omstreeks oktober 2017 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: "Reglement Tuchtrechtspraak"), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 28 juni 2016, van toepassing is.

biedingsproces

- 4.2 Het Makelaarskantoor heeft in hoger beroep aangevoerd dat de Raad van Toezicht ten onrechte heeft overwogen dat zij in strijd met regel 1 van de Erecode heeft gehandeld, door aan klager geen duidelijkheid te verschaffen over de gang van zaken rond het biedingsproces en haar werkwijze. De Medewerkster heeft immers namens het Makelaarskantoor aan klager bericht dat zij als verkopend makelaar kandidaat-kopers niet kon adviseren in het aankoopproces, maar dat hij een eind in de goede richting zou komen indien hij de vraagprijs zou bieden. Klager heeft daarop een lager bod uitgebracht dan de vraagprijs en daarbij nog een aantal voorbehouden gemaakt. Er rustte op het Makelaarskantoor daarna geen verplichting om klager in de gelegenheid te stellen een hoger

bod uit te brengen. Evenmin heeft het Makelaarskantoor in strijd met regel 4 van de Erecode gehandeld, nu geen sprake is geweest van onderhandelingen met klager, aldus steeds het Makelaarskantoor.

4.3 Klager heeft daartegenover gesteld dat hij een serieuze bieding heeft gedaan, onder een aantal gebruikelijke voorwaarden. Volgens hem heeft het Makelaarskantoor dat bod niet afgewezen, maar aan hem gecommuniceerd dat de opdrachtgever nog andere biedingen wilde afwachten. Volgens klager zijn is door de contacten wel sprake geweest van onderhandelingen. Het Makelaarskantoor had hem dan ook in de gelegenheid moeten stellen een (hogere) eindbod uit te brengen.

4.4 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat in regel 4 van de Erecode is bepaald dat een NVM-lid dat in onderhandeling is met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dit aan betrokkenen kenbaar dient te maken.

De vraagprijs van het appartement bedroeg € 260.000,-. Beide partijen erkennen dat de Medewerkster aan klager te kennen heeft gegeven dat, als hij het appartement wilde bemachtigen, hij een eind in de goede richting zou komen indien hij de vraagprijs zou bieden. Vaststaat dat klager vervolgens € 250.000,- en daarmee dus lager dan de vraagprijs heeft geboden. Hierop heeft het Makelaarskantoor aan klager bericht dat haar opdrachtgeefster andere biedingen wenste af te wachten. Kennelijk is nadien nog een bod ontvangen en heeft het Makelaarskantoor beide biedingen aan de opdrachtgever voorgelegd. De opdrachtgever heeft daarop besloten het bod van klager af te wijzen en het andere (hogere) bod te aanvaarden. Het Makelaarskantoor heeft aan deze beslissing van de opdrachtgever uitvoering gegeven en onder meer klager medegedeeld dat zijn bod was afgewezen en met een andere bieder overeenstemming was bereikt. Met deze gang van zaken zijn er tussen partijen geen onderhandelingen gestart, zodat regel 4 van de Erecode niet is geschonden.

4.5 Evenmin is sprake van strijd met regel 1 van de Erecode, inhoudende dat het NVM-lid in haar communicatie waakt voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Zoals reeds geoordeeld zijn geen onderhandelingen gestart tussen het Makelaarskantoor en klager. Klager heeft uit de mededeling van het Makelaarskantoor dat haar opdrachtgeefster nog andere biedingen wenste af te wachten in redelijkheid niet kunnen afleiden dat zij of haar opdrachtgever klager nog in de gelegenheid zou stellen om een hoger bod uit te brengen. Indien klager bereid was meer te betalen dan uit zijn bod bleek, had het op zijn weg gelegen om een hoger bod uit te brengen dan hij heeft gedaan. Door te kiezen voor een lager bedrag, liep klager het risico dat zijn bod zou worden afgewezen en bij andere biedingen de verkoper een ander bod zou aanvaarden en niet met klager in onderhandeling zou treden.

Klager heeft het Makelaarskantoor nog verzocht om hem "in de loop" te houden. Dit door klager gedane verzoek geeft geen aanspraak op onderhandelingen. Het Makelaarskantoor heeft aan klager de reactie van de opdrachtgever op zijn bod gegeven. Meer mocht klager in de gegeven omstandigheden niet van het Makelaarskantoor dat optrad als verkopend makelaar verwachten. Indien klager begeleiding in het aankoopproces wenste had hij zelf ter ondersteuning van zijn belangen een makelaar aan moeten zoeken.

5. **Slotsom**

5.1 De slotsom van het voorgaande is dat de Raad van Toezicht de klacht ten onrechte gegrond heeft verklaard. De beslissing van de Raad van Toezicht zal dan ook worden vernietigd, waarna de klacht ongegrond zal worden verklaard.

5.2 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing in hoger beroep**

6.1 Vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 5 juli 2018;

en opnieuw rechtdoende:

6.2 Verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, W. van Haselen, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 26 juni 2019.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris