



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-56 RvT Amsterdam

Informatie aan niet-opdrachtgever. Schriftelijkheidsvereiste.

Klager was geïnteresseerd in een woning. Na een bezichtiging werd hij uitgenodigd om op een bepaalde datum een bod uit te brengen. Beklaagde was als verkopend makelaar betrokken. Hij heeft na de betreffende datum klager gebeld met de mededeling dat deze het hoogste bod had ingediend en hem gefeliciteerd met de aankoop van de woning. In de verkoopdocumentatie was gewezen op het schriftelijkheidsvereiste voor het rondkomen van de verkoop. Kort daarna komt er een hoger bod zonder financieringsvoorbehoud binnen bij beklagde. Beklaagde bespreekt dit met de verkoper. De verkoper kiest ervoor dit hogere bod te accepteren. Beklaagde belt daarop met klager om hem dit mee te delen. Klager dient uiteindelijk onderhavige klacht in. Hij verwijt beklagde dat hij niet in de gelegenheid is gesteld zijn eigen bod nog aan te passen en voorts verwijt hij beklagde dat deze onduidelijk is geweest over het feit dat er na de genoemde datum nog onderhandelingen met anderen zouden plaatsvinden. De Raad oordeelt dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Hij had geen andere keuze dan het hogere bod voorleggen aan de verkoper. De verkoper heeft vervolgens een besluit genomen dit hogere bod te accepteren. Dit valt beklagde niet te verwijten. Ook heeft beklagde niet meer onderhandeld over dit hogere bod. De Raad geeft beklagde nog wel het advies mee altijd mondeling te wijzen op het schriftelijkheidsvereiste teneinde misverstanden voorkomen.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

RvT 39/20

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van de klacht d.d. 14 december 2020 van de heer [M.], wonende te [plaats], hierna te noemen “klager”, als ingediend tegen de makelaardij-onderneming [A. B.V.] te [plaats], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”. Bij de klacht was één bijlage gevoegd.

Op de klacht is door beklagde een antwoord op 21 januari 2021 ingediend waarbij zeven bijlagen waren gevoegd. Hierop is door klager op 22 januari 2021 gerepliceerd waarop beklagde nog op dezelfde dag zijn dupliek heeft verzonden.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed. Klager heeft op 30 maart 2021 nog een aanvullende productie naar de Raad gestuurd die is doorgestuurd naar beklagde.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 18 mei 2021. Klager is in persoon verschenen. Namens beklagde zijn mevrouw [H.] verschenen en de heer [T.]



DE FEITEN

Beklaagde heeft in 2020 opgetreden als verkopend makelaar voor het appartement met het adres [adres], hierna te noemen “het appartement”. In de verkoopdocumentatie heeft beklagde onder meer opgenomen:

“Er is pas een overeenkomst wanneer de koopakte is getekend.”

Beklaagde heeft begin december 2020 alle hun bekende gegadigden uitgenodigd om uiterlijk vóór 11 december 2020 om 10.00 uur een éénmalig eindvoorstel voor de koop van het appartement te doen. Ook klager heeft in dit verband een bod op het appartement uitgebracht.

Per e-mail van 11 december 2020 heeft beklagde klager en zijn partner gefeliciteerd met de aankoop van het appartement onder bevestiging van onder meer de hoogte van de koopsom onder voorbehoud van financiering die was overeengekomen, en overige voorwaarden van die overeenkomst.

Op 14 december 2021 heeft beklagde de partner van klager telefonisch laten weten dat een andere koper een hoger bod op het appartement had uitgebracht en tevens dat de eigenaar afzag van de koopovereenkomst die hij met klager en zijn partner had gesloten.

DE KLACHT

Klager heeft tegen beklagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

1. Beklaagde heeft klager niet in de gelegenheid gesteld om het bod van hem en zijn partner te herzien nadat een andere kandidaat een hoger bod had uitgebracht.
2. Beklaagde heeft niet kenbaar gemaakt dat na aanvaarding van zijn voorstel en zijn partner nog steeds onderhandelingen plaatsvonden met een nieuwe kandidaat.

Op grond hiervan meent klager dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

De Raad ziet aanleiding beide klachtonderdelen gezamenlijk te behandelen.



Het standpunt van klager

Klager heeft naar voren gebracht het appartement te hebben bezichtigd. Nadat hij en zijn partner aan beklagde hadden kenbaar gemaakt het appartement te willen kopen, werden zij telefonisch door beklagde uitgenodigd om uiterlijk 11 december 2020 om 10.00 uur een bod op het appartement uit te brengen. Klager wenst daarbij op te merken dat op dat moment zijn partner en hij ook interesse hadden in een andere woning.

Klager en zijn partner hebben een bod op het appartement uitgebracht dat werd aanvaard. Immers, zij werden nog op 11 december 2020 telefonisch door beklagde gefeliciteerd met de aankoop van het appartement waarop zij vervolgens per e-mail van beklagde nog eens een bevestiging daarvan ontvingen. Op grond daarvan hebben klager en zijn partner afgezien van de koop van de andere woning.

Op 14 december 2020 werd de partner van klager gebeld door beklagde met de mededeling dat een andere koper een hoger bod op het appartement had gedaan en dat werd afgezien van de overeenkomst met klager en zijn partner. Inmiddels was ook de andere woning verkocht waarin klager en zijn partner eveneens geïnteresseerd waren geweest. Het resultaat is dat, door toedoen van beklagde, klager en zijn partner uiteindelijk met lege handen kwamen te staan.

Klager heeft erop gewezen dat de Centrale Raad van Toezicht in zijn tussenbeslissing van 26 februari 2015 onder nummer 14-2543 over een situatie als de onderhavige heeft geoordeeld. Klager meent dat op grond van die uitspraak moet worden geoordeeld dat beklagde niet heeft gehandeld zoals van een makelaar mag worden verwacht.

Het standpunt van beklagde

Beklagde heeft als verweer naar voren gebracht dat het appartement in een eerder stadium reeds door haar te koop was aangeboden, en nadat die onder voorbehoud van financiering was verkocht, die koop vanwege een beroep op dat voorbehoud niet is doorgegaan. Op grond hiervan wilde de verkoper op zoek gaan naar een koper met meer financiële zekerheid en het liefst zonder enig financieel voorbehoud. Nadat het appartement opnieuw op Funda was geplaatst, was het de eerste paar weken vrij rustig met aanvragen voor bezichtigingen. Toen in de week voor kerst 2020 plotseling meer belangstelling ontstond, is in overleg met de verkoper besloten om tot een inschrijving over te gaan en werden alle gegadigden uitgenodigd een eenmalig eindvoorstel te doen, te weten uiterlijk vóór vrijdag 11 december 2020 om 10.00 uur. Uit vier biedingen heeft beklagde de verkoper geadviseerd met klager en zijn partner in zee te gaan, en die heeft daarin bewilligd. Het is juist dat beklagde vervolgens klager met de aankoop heeft gefeliciteerd en de koopovereenkomst heeft bevestigd. Ook zijn de overige bidders geïnformeerd dat hun bod niet tot resultaat had geleid. Op zaterdag 12 december 2020 werd beklagde gebeld door



een makelaar met het bericht het eerdere bod van zijn opdrachtgever te willen herzien met dien verstande dat niet alleen de aangeboden koopsom werd verhoogd - hoger dan dat van klager en zijn partner - maar ook dat het voorbehoud van financiering daarvan werd ingetrokken. Deze gang van zaken is met de verkoper besproken onder het advies niet voor het nieuwe, herziene bod te kiezen maar de overeenkomst met klager en zijn partner gestand te doen die, zo vermoedde beklagde, in het weekend hun aankoop al hadden gevierd. Weliswaar gaf de verkoper beklagde te kennen zich van deze omstandigheden van klager en zijn partner bewust te zijn, en dat hij het voor hen heel sneu vond, maar dat hij vanuit zijn belang toch koos voor het nieuwe bod met een hogere koopprijs, en met name meer zekerheid. Vervolgens heeft beklagde de partner van klager gebeld om haar te moeten uitleggen dat onverwachts een andere bieding was ontvangen en zij als makelaar verplicht is om die te delen met de verkoper die, alles afwegende, niet voor hen had gekozen.

Beklaagde heeft haar verweer afgesloten door erop te wijzen dat in haar aanmeldingsteksten duidelijk staat vermeld dat er pas een overeenkomst tot stand komt wanneer de koopakte is getekend. Beklaagde meent dat haar tuchtrechtelijk geen verwijt kan worden gemaakt.

De overwegingen van de Raad

De Raad overweegt in de eerste plaats dat met juistheid klager erop heeft gewezen dat de Centrale Raad in de bovengenoemde uitspraak zich heeft uitgesproken over de situatie waarin met een particuliere koper mondeling overeenstemming over de verkoop van een woonhuis is bereikt en ná die mondelinge koopovereenkomst en vóór de schriftelijke koopovereenkomst een bod van een nieuwe gegadigde komt, en waarvan de NVM-makelaar optredende voor de particuliere verkoper zich alsdan rekenschap heeft te geven.

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is de Raad gebleken dat in het onderhavige geval de opdrachtgever van beklagde, ondanks de uitleg van beklagde over de gevolgen voor klager en zijn partner, expliciet heeft gekozen voor de derde mogelijkheid die de Centrale Raad in de bedoelde uitspraak beschrijft. Beklaagde heeft toegelicht dat de keuze van haar opdrachtgever was te verklaren uit het feit dat het bod van de nieuwe gegadigde geen financieringsvoorbehoud bevatte, waar dat bij het bod van klager en zijn partner wel het geval was.

De Raad merkt ten overvloede op dat niet is gebleken dat de opdrachtgever naar aanleiding van het nieuwe bod met die gegadigde alsnog in onderhandeling is getreden, en dat dus ook niet het scenario van de tweede mogelijkheid zich aandienende als geschetst door de Centrale Raad in zijn uitspraak.

Afsluitend merkt de Raad op dat beklagde in haar bevestiging van de mondelinge overeenkomst die met klager en zijn partner was bereikt niet heeft vermeld dat het hier nog



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

steeds slechts een mondelinge overeenstemming betrof waar de ondertekening van zowel verkoper als koper van de schriftelijke weergave van de koopovereenkomst geboden is. Beklaagde wordt in overweging gegeven om in vergelijkbare gevallen ter voorkoming van misverstanden dit duidelijk aan de koper te berichten. De Raad verbindt hieraan reeds geen gevolgen in tuchtrechtelijke zin nu onweersproken beklagde in zijn verkoopdocumentatie, derhalve vooraf, gegadigden op het zogenoemde schriftelijkheidsvereiste heeft gewezen.

Beide klachtonderdelen zijn derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart beide klachtonderdelen van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, B. Zuiderwijk en Mr. R. Vos, op 7 juni 2021.