

18-48 RvT Amsterdam

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Optie en bod. Onduidelijke biedingsprocedure.

Klager heeft een bod uitgebracht op een woning die beklaagde in verkoop had. Beklaagde deelde klager daarop desgevraagd mede dat zijn bod in goede orde was ontvangen maar dat de verkoper 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 Raad stelt vast dat het verzoek van klager om hem “in de loop” te houden niet anders opgevat had kunnen worden dan dat klager graag op de hoogte gesteld wilde worden van eventuele hogere biedingen van andere gegadigden, waarna hij de mogelijkheid zou hebben gehad een hoger bedrag voor de woning te bieden. Beklaagde heeft geen duidelijkheid verschaft over de gang van zaken rond het biedingsproces en daarmee over haar werkwijze. Dusdoende heeft beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

29/17 **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heer **[X]**. (hierna te noemen: klager), gericht tegen de besloten vennootschap **[makelaarskantoor Y]**, (hierna te noemen: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klager ingediend bij ongedateerde schriftuur, voorzien van een aantal bijlagen. Namens beklaagde heeft mr. B., advocaat te A., op de klacht gereageerd bij brief van 23 november 2017. Klager heeft zijn standpunt nader toegelicht bij e-mail van 8 december 2017 met bijlagen, waarna namens beklaagde nog is gereageerd door mr. B. voornoemd bij brief van 15 december 2017.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 23 mei 2018 is klager in persoon verschenen. Namens beklaagde zijn verschenen de heer [A] en mevrouw [C], beiden verbonden aan het kantoor van beklaagde, respectievelijk als makelaar en medewerkster. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. B. voornoemd.

DE FEITEN

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- In het najaar van 2017 bood beklaagde het appartement aan de [adres] te koop aan met een vraagprijs van € 260.000,-- kosten koper, zulks in opdracht van de eigenaar van de woning, Stichting [Z], een toegelaten instelling in het kader van de volkshuisvesting.
- Klager was geïnteresseerd in de woning. Op donderdag 26 oktober 2017 heeft klager in een e-mail, gericht aan mevrouw [C], medewerkster van beklaagde, laten weten dat hij de woning wilde kopen voor eigen gebruik. Hij verzocht mevrouw [C] hem te laten weten wat zij van hem nodig had om de transactie goed te laten verlopen. De dag erna heeft klager de woning bezichtigd.
- Op vrijdag 27 oktober 2017 heeft klager, na de bezichtiging, telefonisch aan mevrouw [C] gevraagd wat hij het beste kon doen om de woning te kopen. Naar aanleiding van dit telefoongesprek heeft klager op dezelfde dag een schriftelijk bod op de woning gedaan van € 250.000,-- kosten koper.
- Op maandag 30 oktober 2017 heeft klager opnieuw contact opgenomen met mevrouw [C], die hem heeft meegedeeld dat zijn bod ontvangen was, maar dat de opdrachtgeefster van beklaagde nog andere biedingen wilde afwachten. Klager heeft naar aanleiding van deze mededeling per sms aan mevrouw [C] laten weten: "OK, hou je me in de 'loop' svp?"
- Op dinsdag 31 oktober 2017 ontving klager een e-mail van beklaagde waarin hem werd meegedeeld dat haar opdrachtgeefster had gekozen voor een andere partij met een hogere bieding.
- Vervolgens heeft klager rechtstreeks contact opgenomen met de opdrachtgeefster van beklaagde. Van deze zijde vernam klager dat beklaagde aan zijn opdrachtgeefster twee biedingen had doorgegeven, namelijk die van klager en de hogere bieding van een andere gegadigde, waarna de opdrachtgeefster besloot de woning aan die andere gegadigde te verkopen.

DE KLACHT

De klacht van klager houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde 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 beklaagde had verzocht hem op de hoogte te houden van het biedingsproces. Klager is van oordeel dat beklaagde dusdoende niet integer heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde stelt dat zij niet gehouden is een kandidaat-koper, die een bod heeft uitgebracht, in de gelegenheid te stellen om bij niet-acceptatie door haar opdrachtgever van dat bod een tweede bod uit te brengen, tenzij dit uitdrukkelijk zou zijn overeengekomen. Van dit laatste is in casu geen sprake, aldus beklaagde. Beklaagde stelt voorts dat zij in totaal twee biedingen heeft ontvangen, te weten die van klager ten bedrage van € 250.000,-- en een bod van een andere gegadigde van € 270.000,--. Haar opdrachtgeefster heeft besloten met laatstbedoelde gegadigde een koopovereenkomst te sluiten, temeer daar met betrekking tot die gegadigde duidelijk was dat deze de woning ook zelf zou gaan bewonen.

DE BEOORDELING

Voor het antwoord op de vraag of beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Klager heeft naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk gemaakt dat hij een serieuze gegadigde voor de woning was. Klager heeft ook een schriftelijk bod op de woning gedaan. Toen klager enkele dagen nadien over dit bod contact had met de medewerkster van beklaagde, heeft deze hem meegedeeld dat de verkoper nog andere biedingen wenste af te wachten. Klager heeft dit gesprek bevestigd en daarbij heeft hij verzocht hem op de hoogte ('in de loop') te houden. Dit had door beklaagde niet anders opgevat kunnen worden dan dat klager graag op de hoogte gesteld wilde worden van eventuele hogere biedingen van andere gegadigden, waarna hij de mogelijkheid zou hebben gehad een hoger bedrag voor de woning te bieden.

Beklaagde heeft het door klager gedane bod ook niet uitdrukkelijk afgewezen. Aan klager is slechts op dinsdag 31 oktober 2017

schriftelijk meegedeeld dat verkoper voor een andere partij met een hogere bieding heeft gekozen. Niet is gebleken dat beklaagde, toen zij op maandag 30 oktober 2017 aan klager liet weten dat de verkoper andere biedingen wilde afwachten, aan klager heeft laten weten dat de gedane biedingen, waaronder die van klager, als eindbod zouden worden gezien en dat de woning aan de hoogste bidder zou worden verkocht. Evenmin heeft beklaagde aan klager laten weten dat zij van een andere gegadigde een bod had ontvangen.

Door te handelen zoals zij deed heeft beklaagde geen duidelijkheid aan klager verschaft over de gang van zaken rond het biedingsproces en daarmee haar werkwijze. Dusdoende heeft beklaagde het bepaalde in regel 1 van de Erecode der Vereniging overtreden welk artikel bepaalt dat het NVM-lid in zijn communicatie dient te waken voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Tevens heeft beklaagde gehandeld in strijd met het bepaalde in regel 4 van de Erecode dat voorschrijft dat een NVM-lid dat in onderhandeling is met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dit duidelijk maakt aan de betrokken kandidaten voor dit object.

De klacht is **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars.

De Raad is van oordeel dat in dit geval een tuchtrechtelijke maatregel gepast is. De Raad legt aan beklaagde dan ook een maatregel op in de vorm van een **berisping**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklaagde, met inachtneming van artikel 32 van genoemd Reglement, binnen twee weken na het verstrijken van de beroepstermijn de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen, zijnde een bedrag van € 2.675,00, te vermeerderen met 21% BTW ad € 561,75, derhalve in totaal **€ 3.236,75**. Beklaagde zal na het onherroepelijk worden van deze uitspraak daartoe een factuur ontvangen van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM,

mr. J.P. van Harseler, M.P. de Groot en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 5 juli 2018.

J.P. van Harseler, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 39 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht. Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, Postbus 19290 te 3501 DG Utrecht. Onder schriftelijke kennisgeving wordt in dit artikel mede verstaan een kennisgeving per e-mail gestuurd naar het daartoe bestemde e-mailadres van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, te weten secretarieel@tuchtrechtspraaknvm.nl.