

22-30 RvT Noord

Optie en bod. Informatie biedingsprocedure.

Klagers verwijten de verkopend makelaar dat deze tijdens het biedingsproces biedingsinformatie heeft verstrekt aan een andere gegadigde, als gevolg waarvan zij hun bod hebben moeten verhogen en onnodig veel betaald zouden hebben voor de woning. Zij stellen dat beklagde, door aan de andere gegadigde aan te geven dat het gat tussen de biedingen een gemiddeld jaarsalaris was, biedingsinformatie heeft verstrekt. Naar het oordeel van de Raad betreft dit geen specifieke biedingsinformatie waarmee een gegadigde zou weten wat hij zou moeten bieden om alsnog de woning te kunnen kopen. De klacht is naar het oordeel van de Raad ongegrond.

NVM Noord 102

DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

mevrouw [E.] en de heer [E.]

wonende te [woonplaats]

klagers,

tegen

de heer [J.], lid van de vereniging,

kantoorhoudende te [woonplaats],

beklaagde,

gemachtigde: mr. W.D. ter Weele

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klagers hebben op 4 januari 2022 een klachtenformulier met bijlagen aan de NVM-klachtencoördinator gezonden met het verzoek hun klacht door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. Bij brief van zijn gemachtigde d.d. 24 maart 2022 heeft beklaagde (hierna: de Makelaar) verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. De klacht is op 4 mei 2022 ter zitting van de Raad van Toezicht Noord behandeld. Voor deze behandeling zijn verschenen beide klagers, vergezeld door de heer [G.], aankopend makelaar, en beklaagde, vergezeld door mr. W.D. ter Weele, zijn gemachtigde.
- 1.4. Partijen hebben hun standpunten mondeling toegelicht, klagers aan de hand van een aan de Raad overgelegde schriftelijke notitie.

2. De feiten:

- 2.1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.
- 2.2. In augustus 2021 kwam de woning aan de [adres] in de verkoop. Klagers hadden interesse in deze woning en hebben hun interesse via hun aankopend makelaar kenbaar gemaakt aan beklaagde. Klagers hebben, net als 12 andere geïnteresseerden, de woning op 27 augustus 2021 bezichtigd.
- 2.3. Geïnteresseerden dienden voor vrijdag 3 september 2021 12.00 uur een bod uit te brengen. De vraagprijs van de woning was € 430.000,-.
- 2.4. Klagers hebben in de avond van 2 september 2021 een bod uitgebracht van € 491.508,50. Later die avond werd door andere geïnteresseerden, de heer en mevrouw [T.], een bod uitgebracht van € 500.000,-. Via hun makelaar werden klagers op 3 september 2021 om 12.46 uur geïnformeerd dat hun bod niet het hoogste bod was en dat de woning aan een ander was gegund.
- 2.5. Klagers hebben direct na dit bericht via hun makelaar laten weten dat zij hun bod met € 20.000,- wilden verhogen. Hun makelaar liet kort daarop weten dat ook dit bod onvoldoende was. Hoewel het bod van klagers hoger was, gunde de verkoper de woning aan de heer en mevrouw [T.] vanwege het feit dat zij dorpsgenoten waren van de verkoper en ook dat aan de heer en mevrouw [T.] reeds een toezegging was gedaan.
- 2.6. Bij Whatsappbericht van dezelfde middag om 13.37 uur hebben klagers opnieuw hun bod verhoogd, ditmaal naar een bedrag van € 531.508,50. Beklaagde heeft vervolgens opnieuw overleg gehad met de verkoper. Verkoper gaf aan het verschil in biedingen zo groot te vinden dat zij de woning aan klagers wilde verkopen.
- 2.7. Beklaagde heeft de heer en mevrouw [T.] toegelicht hoe de gang van zaken was geweest en aangegeven dat er een dusdanig hoger bod was uitgebracht dat verkoper hier niet om heen kon. Beklaagde heeft daarbij aangegeven dat verkoper niet om een paar duizend euro's van gedachten was veranderd, maar dat het gat tussen de biedingen nu zo groot was geworden dat het wel ging om een gemiddeld jaarsalaris.
- 2.8. De heer en mevrouw [T.] hebben naar aanleiding van de mededeling dat zij toch niet de

kopers van de woning zouden worden hun bod verhoogd naar € 520.000,-. Dit verhoogde bod van de heer en mevrouw [T.] werd door beklaagde voorgelegd aan de verkoper. De verkoper heeft vervolgens aangegeven dat zij met het nieuwe verschil in biedingen de woning opnieuw aan de heer en mevrouw [T.] gunde.

- 2.9. Beklaagde heeft daarop telefonisch contact opgenomen met de aankopend makelaar van klagers en aangegeven dat na een verhoogd bod door de andere gegadigde de woning aan deze gegadigde werd gegund en niet aan klagers. De aankopend makelaar heeft vervolgens voorgesteld om een laatste inschrijving te houden, waarbij beide gegadigden een laatste bod mochten uitbrengen. Verkoper heeft hiermee ingestemd.
Klagers hebben daarop hun bod verhoogd naar een bedrag van € 540.008,50. De heer en mevrouw [T.] hebben beklaagde laten weten hun bod niet verder te verhogen.
- 2.10. Verkoper heeft op basis van deze laatste biedingen besloten de woning aan klagers te gunnen. De woning aan [adres] is aan klagers verkocht en de woning is inmiddels aan klagers in eigendom overgedragen.

3. De klacht:

- 3.1. Samengevat komt de klacht van klagers neer op het volgende.
- 3.2. Klagers voeren aan dat beklaagde tijdens het biedingsproces biedingsinformatie aan een andere gegadigde heeft doorgespeeld als gevolg waarvan zij hun bod hebben moeten verhogen en dat zij onnodig teveel betaald zouden hebben voor de woning. Zij stellen dat beklaagde, door aan de andere gegadigde aan te geven dat het gat tussen de biedingen een gemiddeld jaarsalaris was, biedingsinformatie aan de andere gegadigde heeft verstrekt. Op internet zou te vinden zijn wat een gemiddeld jaarsalaris is, volgens klagers een bedrag van € 36.500,-. De andere gegadigde zou dan zijn bieding op basis van deze informatie hebben verhoogd naar een bedrag wat precies boven het bod van klagers uit kwam.

4. Het verweer:

- 4.1. De Makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De Makelaar stelt dat hij door aan te geven dat het verschil tussen de biedingen van klagers en de andere gegadigde een gemiddeld jaarsalaris is, geen biedingsinformatie heeft verstrekt. De Makelaar heeft de heer en mevrouw [T.] willen toelichten waarom de verkoper, hoewel zij al waren gefeliciteerd met de aankoop van de woning, toch voor (het bod van) klagers had gekozen. De Makelaar heeft aangegeven dat door het verhoogde bod (naar € 531.508,50) het gat nu zo groot was geworden dat verkoper hier niet aan voorbij kon gaan. Om enigszins te duiden hoe groot het gat tussen de bieding van de heer en mevrouw [T.] en de bieding van klagers was, heeft de Makelaar aangegeven dat het ging om een gemiddeld jaarsalaris.
- 4.3. De Makelaar heeft verder gesteld dat de stelling van klagers dat het verhoogde bod van de andere gegadigde precies boven het bod van klager uitkwam niet juist is. De heer en mevrouw [T.] hebben nadat klagers hun bod hadden verhoogd naar € 531.508,50 hun bod (eenmalig) verhoogd naar € 520.000,-. Dat bod was niet 'precies boven' het bod van klagers, maar lag daar nog ruim onder.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De Makelaar is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling 09-Groningen. De Raad is dus bevoegd om van de klacht kennis te nemen.

- 5.2. De Raad stelt vast dat het klagers zijn geweest die het biedingsproces, dat geëindigd was met de biedingen die waren binnengekomen voor de aangegeven datum en tijdstip van 3 september 2021 12.00 uur, hebben heropend. Zij hebben immers hun bod verhoogd nadat aan hen was medegedeeld dat hun bod niet het hoogste was en de woning daarom aan een andere gegadigde was gegund.
- 5.3. De vraag die voorligt is of de Makelaar door aan te geven dat het verschil tussen de biedingen van klagers en de andere gegadigde, biedingsinformatie heeft verstrekt aan de andere gegadigde. De Raad is van oordeel dat hier geen sprake van is. De Makelaar heeft hiermee alleen maar willen aangeven dat het verschil tussen beide biedingen groot was, zo groot dat verkoper terug moest komen op haar beslissing om de woning aan de andere gegadigde te gunnen. Om dit te duiden heeft de Makelaar aangegeven dat het gat een gemiddeld jaarsalaris was. Naar het oordeel van de Raad is dit geen specifieke biedingsinformatie waarmee een gegadigde zou weten wat hij zou moeten bieden om alsnog de woning te kunnen kopen.
- 5.4. Bovendien heeft de andere gegadigde het bod niet verhoogd conform deze door klagers aangeduide biedingsinformatie. Volgens klagers is een gemiddeld jaarsalaris een bedrag van € 36.500,-. Als de andere gegadigde al op internet zou hebben gezocht naar wat een gemiddeld jaarsalaris is, wat door klagers niet is gesteld, heeft hij dit bedrag niet gebruikt bij zijn verhoogde bod. De andere gegadigde heeft immers zijn bod verhoogd van € 500.000,- naar een bedrag van € 520.000,-, wat niet het bedrag van een gemiddeld jaarsalaris is.
- 5.5. De andere gegadigde heeft dit bod uitgebracht nadat klagers hun bod hadden verhoogd tot een bedrag van € 531.508,50. Het bod van de andere gegadigde kwam daarmee niet precies boven het bod van klagers uit, zoals wel door klagers is gesteld. Het bod van de andere gegadigde was echter wel voldoende om de woning voor een tweede keer gegund te krijgen, omdat verkoper het verschil tussen biedingen toen niet meer groot genoeg vond om de woning aan klagers te gunnen. De andere gegadigde kon echter niet weten dat een bod van € 520.000,-, wat lager was dan het bod dat daarvoor door klagers was gedaan, voldoende zou zijn voor verkoper om de woning aan hem te gunnen.
- 5.6. Dat klagers vervolgens hun bod opnieuw hebben verhoogd is niet het gevolg van enige mededeling van de Makelaar aan de andere gegadigde, maar het gevolg van het feit dat de aankopend makelaar heeft voorgesteld nog een laatste inschrijvingsronde te doen. Klagers hebben toen hun bod nogmaals verhoogd. De andere gegadigde heeft dat niet gedaan. Als klagers hun bod niet hadden verhoogd, had de verkoper hen de woning aan [adres] niet gegund.
- 5.7. De klacht dat de Makelaar biedingsinformatie heeft doorgespeeld aan een andere gegadigde en dat deze biedingsinformatie tot gevolg heeft gehad dat klagers hun bod hebben moeten verhogen is naar het oordeel van de Raad dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Groningen door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer J. Palland, makelaar lid NVM en mr. A.C. Winter, plaatsvervangend secretaris.

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en secretaris op 3 juni 2022.