



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

22036 RvT Amsterdam

**Informatie aan niet opdrachtgever. Koopovereenkomst tot stand gekomen?
Schriftelijkheidsvereiste.**

Beklaagde treedt op als verkopend makelaar. Klager is geïnteresseerd in de woning. Er komt een mondelinge overeenkomst tot stand. Alvorens een schriftelijke koopovereenkomst is gesloten, ontvangt beklagde een bod van een derde. De verkoper beslist uiteindelijk het bod van de derde te aanvaarden en met de derde een koopovereenkomst aan te gaan. Beklaagde wordt verweten niet zuiver te hebben gehandeld. De Raad komt tot het oordeel dat dit niet aangetoond is. De klacht wordt ongegrond verklaard.

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

RvT 15/22

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van het klachtformulier d.d. 28 juni 2022, voorzien van een bijlage, dat door de heer [P.], wonende te [woonplaats], hierna te noemen “klager” namens de besloten vennootschap [P. Holding B.V.], gevestigd te [woonplaats], hierna te noemen “klaagster”, is ingediend tegen mevrouw [S.], makelaar-aangeslotene, en de makelaardij-onderneming waaraan zij is verbonden, te weten [V. B.V.] te [woonplaats], lid van de Vereniging, hierna tezamen te noemen “beklaagden”.

Op 21 juli 2022 heeft de Stichting Tuchtrechtspraak de Raad bericht dat het klachtgeld was betaald. Hierna heeft de Raad de klacht in behandeling genomen. Op 22 juli 2022 is de klacht ter kennis gebracht aan beklagden onder het verzoek om schriftelijk te reageren.

Mevrouw mr. S.C. van Dijke, verbonden aan de Vereende N.V. te Rijswijk, heeft namens beklagden op de klacht gereageerd door middel van een verweerschrift d.d. 31 augustus 2022 waaraan 17 bijlagen waren gehecht.

Vervolgens is door de Raad een repliek d.d. 27 september 2022 ontvangen, waarna namens beklagde een dupliek d.d. 12 oktober 2022 is ingediend.

Hiermee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Op de mondelinge behandeling door de Raad van 18 januari 2023 was de heer [P.] in persoon aanwezig. Beklaagde 1 was eveneens in persoon aanwezig en trad daarbij tevens op namens beklagde 2. Eveneens was als hun gemachtigde de heer H.C. ter Weele aanwezig, ook verbonden aan de Vereende.



DE FEITEN

Beklaagden hebben opgetreden als verkopend makelaar inzake de woning aan [adres], hierna te noemen “de woning”. De woning werd te koop aangeboden voor € 1.500.000,=, kosten koper.

Klager heeft de woning 10 juni 2022 bezichtigd.

Op 13 juni 2022 heeft klager een e-mail verzonden waarin hij zonder voorbehoud het bedrag van € 1.450.000,= heeft geboden.

Klager heeft de woning met vrouw en kinderen wederom op 15 juni 2022 bezichtigd.

Op 15 juni 2022 hebben beklaagden klager een e-mail gestuurd waarin zij hem feliciteerden en lieten weten dat de verkoopster graag in wilde gaan op zijn voorstel.

Op 16 juni 2022 hebben beklaagden klager een e-mail gestuurd waarin zij hem bevestigden onder welke uitgangspunten de verkoopster met hem tot een koopovereenkomst wilde komen. Hierbij is onder meer de koopsom van € 1.450.000,= genoemd. Tevens werd naar voren gebracht:

“In verband met het schriftelijkheidsvereiste (artikel 7:2 lid 1 BW) zal de koop pas geschieden en tot stand komen na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen.

(...)

Wij vernemen graag zeer spoedig de notariskeuze. Wij zullen dan de stukken naar de betreffende notaris sturen.”

Op 22 juni 2022 om 16:09 uur hebben beklaagden klager een e-mail gestuurd waarin zij hem laten weten dat er een concurrerend voorstel was bevestigd en onder welke uitgangspunten de verkoopster met hem tot een koopovereenkomst wilde komen.

Op 22 juni 2022 om 20:56 uur heeft klager aan beklaagden een e-mail gestuurd waarin hij het volgende liet weten:

Jullie mogen de notaris kiezen wie als eerste afspraak geeft of kan of mijn notaris (...). Keuze aan jullie kantoor.

Ik zie af van mijn drie dagen bedenktijd, dit mag ook in de koopakte opgenomen worden. Levering hoeft niet meer 1 september, mag zsm, elke dat die notaris kan. 1 juli 2022 of eerder geen enkel probleem.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Op 23 juni 2022 hebben beklaagden klager een e-mail gestuurd waarin zij hem het volgende lieten weten:

“Zojuist heb ik uitgebreid gesproken met mijn opdrachtgeefster. Na zorgvuldige overweging heeft zij besloten om in te gaan op het voorstel van de andere partij. Het spijt mij u niet anders te kunnen berichten. “

DE KLACHT

Klagers hebben als klacht naar voren gebracht:

Beklaagden hebben de Erecode geschonden door, nadat klaagster de woning had gekocht, achter haar rug om, via een bevriende makelaar, in zee te gaan met een andere partij tegen een hogere prijs.

Op grond hiervan meent klaagster dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagden hebben verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Standpunt klager(s)

Klagers hebben naar voren gebracht dat de woning door klaagster bij beklaagde 1 is gekocht die werkzaam is bij beklaagde 2. Deze koop werd twee keer per e-mail en één keer telefonisch bevestigd door beklaagde 1. Klager heeft de woning vooraf twee keer bezichtigd en beide keren duidelijk aangegeven de woning te willen kopen zonder voorwaarden en/of risico's van de verkoopster. Aangezien beklaagden geen risico wilden lopen en geen drie-dagen-bedenktijd wensten, heeft klaagster de woning via [P. Holding B.V.] gekocht onder nader te noemen meester. De reden dat het twee dagen heeft geduurd voordat klaagster zijn notariskeuze kon kenbaar maken, had te maken met parkeermogelijkheden bij de notaris. Op 24 juni 2022 zou de ondertekening van de koopakte bij de notaris plaatsvinden. De makelaar is echter in de tussentijd, achter de rug van klaagster om, met een andere, bevriende makelaar in zee gegaan. Hierop is de woning verkocht aan een derde voor een hogere prijs. Klaagster is, alhoewel onverplicht, ook met die hogere prijs akkoord gegaan. Klaagster stelt zich op het standpunt dat de woning aan haar, de besloten vennootschap, is verkocht. Aangezien dat een bindende koopovereenkomst betrof, had de woning nooit aan een derde verkocht mogen worden.



Klagers willen dat de transactie van de koop door de besloten vennootschap alsnog doorgaat dan wel dat beklaagde 2 schadevergoeding betaalt. Afsluitend hebben klagers naar voren gebracht dat in 2021 beklaagde 2 een ander pand aan klagers heeft verkocht dat ook op het laatste moment aan een ander werd verkocht. In datzelfde jaar hebben beklaagden ook nog op een ander pand twee keer geboden, en ook dat werd aan een ander verkocht. Het betreft hier een structureel probleem bij beklaagde 2.

Standpunt beklaagde

Beklaagden hebben als verweer op de eerste plaats naar voren gebracht dat de koop van een tot woning bestemde onroerende zaak schriftelijk wordt aangegaan indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep op bedrijf. Op grond van dit schriftelijkheidsvereiste, zo menen zij, kwam met het op 15 juni 2022 bereikte akkoord geen rechtsgeldige koopovereenkomst tot stand. Achteraf heeft klager zich op het standpunt gesteld dat hij de koop bedrijfsmatig met klaagster was aangegaan maar die stelling is onjuist en bovendien, gelet op de omstandigheden, ongeloofwaardig. Zelfs als dat juist zou zijn, wordt miskend dat partijen uitdrukkelijk nader zijn overeengekomen dat de koop pas geschiedde na ondertekening van de koopovereenkomst en na het verstrijken van de drie-dagen-bedenktijd. Uit zijn mededeling dat hij afziet van de bedenktijd blijkt ook dat klager eerder akkoord is gegaan met deze bepaling die partijen vrijstond aan de overeenkomst te verbinden, en dat derhalve met hem tot een akkoord was gekomen. Nu aan die voorwaarden niet is voldaan, is de koop nietig. Onjuist is verder, zo hebben beklaagden verder naar voren gebracht, dat beklaagden achter de rug van klagers om in zee met een derde zijn gegaan. Reeds op de eerste bezichtiging is klager te kennen gegeven dat zijn bod onder de vraagprijs was en daarom met bezichtigingen voor gegadigden werd doorgegaan. Hierbij is klager gewezen op zijn belang dat de koopakte zo snel mogelijk werd ondertekend en werden hem nota bene door beklaagden offertes van notariskantoren gestuurd. Toen vervolgens een concurrerend bod van een derde werd ontvangen, is klager hierover geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om een hoger bod uit te brengen. Klager is niet “meegegaan” met dat bod van die derde maar heeft de voorwaarden van zijn bod gewijzigd. Dat vond de verkoopster echter niet interessant genoeg. Die heeft besloten met die derde in zee te gaan maar dat kan beklaagden niet worden verweten. Pas toen die koopovereenkomst definitief was, heeft klager zijn bod verhoogd. Dat was echter te laat. De door klager genoemde andere panden die door toedoen van beklaagden aan zijn neus voorbij zouden zijn gegaan, zijn voor de onderhavige zaak niet relevant. Daar komt bij dat niet klager op het door hem eerstgenoemde pand had geboden maar zijn zuster, en dat het tweede pand is verkocht op basis van een inschrijving door een gegadigde met een hoger bod.

Overwegingen Raad

In de eerste plaats moet de Raad zich buigen over de vraag wie de klacht tegen beklaagden heeft ingediend. In het ingevulde en ondertekende klachtformulier heeft de heer [P.] de



besloten vennootschap waar hij al dan niet indirect bestuurder van is als klaagster genoemd namens wie hij de klacht heeft ingediend. Ook uit zijn beschrijving van de klacht blijkt dat hij die vennootschap als klaagster beschouwt. Waar de Raad op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 5 van het Reglement Tuchtrechtspraak bevoegd is te bepalen wie hij als beklaagde beschouwt als dat niet duidelijk in de klacht wordt vermeld, is de Raad in dat reglement niet expliciet bevoegd gemaakt nader te bepalen wie hij als klager beschouwt.

Uit de stukken en het verhandelde ter zitting volgt naar de Raad meent onmiskenbaar dat klager als natuurlijke persoon een mondeling akkoord over de koopprijs van de woning heeft bereikt. Hiermee is in beginsel de besloten vennootschap als klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht wegens gebrek aan belang. De Raad zal hiertoe dan ook beslissen.

Dat neemt niet weg dat de Raad om redenen van proceseconomische aard het passend vindt de heer [P.] als klager te beschouwen en de klacht zó te lezen dat hij de indiener is van de klacht. Nu vaststaat dat hij op de woning een bod heeft uitgebracht op basis waarvan een mondeling akkoord tot stand is gekomen, is hij zonder meer als klager ontvankelijk in de klacht.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat voor zover klager verzoekt om een schadevergoeding van beklaagden, hij in dat verzoek niet kan worden ontvangen. De bevoegdheid om over een dergelijk verzoek te oordelen is voorbehouden aan de burgerlijke rechter.

Vervolgens overweegt de Raad dat de Centrale Raad van Toezicht in zijn tussenbeslissing van 26 februari 2015 in de zaak met nummer CR 14-2543 nadere regels heeft gegeven hoe een verkopend NVM-makelaar heeft te handelen wanneer bij verkoop van een woning aan een particuliere koper door een particuliere verkoper ná het bereiken van mondelinge overeenstemming en vóórdat de schriftelijke koopovereenkomst wordt ondertekend een bod van een nieuwe gegadigde wordt ontvangen. In een dergelijk geval heeft de makelaar zijn particuliere opdrachtgever op de hoogte te brengen van het nieuwe bod en zijn opdrachtgever erover te informeren dat in juridisch opzicht hij niet aan de mondelinge koopovereenkomst met de eerste koper is gebonden en het de opdrachtgever op zichzelf vrij staat met de nieuwe gegadigde in onderhandeling te treden. Vervolgens heeft de makelaar met de opdrachtgever te bespreken op welke wijze op dat bod van een nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Die opdrachtgever kan dan besluiten het nieuwe bod naast zich neer te leggen en dat van de eerste gegadigde gestand te doen. Ook kan de opdrachtgever ervoor kiezen om op het nieuwe bod te reageren en de eerste koper te informeren zonder die van de hoogte van het bod en de voorwaarden waaronder dat is gedaan te informeren. Vervolgens worden zowel de eerste koper als de nieuwe gegadigde in de gelegenheid een (uiterst) bod uit te brengen. De derde mogelijkheid is dat de opdrachtgever beslist het bod van de nieuwe gegadigde te accepteren zonder dat gelegenheid wordt geboden een (uiterst) bod te doen, waarvan de eerste koper op de hoogte wordt gesteld.



Onbestreden is dat beklaagden een bod van een derde op de woning heeft bereikt nadat met klager mondelinge overeenstemming was bereikt. De Raad heeft niet kunnen vaststellen dat beklaagden vervolgens hebben gehandeld in strijd met de nadere regels zoals door de Centrale Raad van Toezicht bepaald.

In tegenstelling tot wat klager heeft aangevoerd, heeft de Raad niet kunnen vaststellen dat beklaagden een bevriende makelaar zouden hebben ingeschakeld om een “concurrerend bod” te doen.

Ter zitting heeft klager nog naar voren gebracht dat, toen hij over het bod van de nieuwe gegadigde werd geïnformeerd, hem de hoogte van de bij dat bod genoemde koopprijs werd genoemd. Dat is door beklaagden bestreden. Nu de lezingen van partijen hierover uiteenlopen, kan de Raad ook hiervan niet tot de conclusie komen dat door beklaagden in strijd met de regels is gehandeld.

De klacht is dus **ongegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart klagster de [P. Holding B.V.] in haar klacht **niet-ontvankelijk**.

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagden niet tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager de heer [P.], inhoudende dat beklaagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen, in al haar onderdelen **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 6 maart 2023.