



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

21-45 RvT Noord

NVM Noord 077

Door Klager wordt op 6 mei 2019 mondeling overeenstemming bereikt over een koopwoning met de verkoper en beklaagde als diens makelaar. Daarbij wordt als opschortende voorwaarde opgenomen dat klager eerst zijn eigen woning dient te verkopen. Ook wordt afgesproken dat in afwachting daarvan de woning te koop blijft staan, en dat beklaagde klager zal informeren over eventuele nieuwe biedingen. Uiteindelijk komt op 9 mei 2019 een nieuwe bieding binnen, die uiteindelijk de woning ook koopt omdat beklaagde afziet van de het kopen van de woning tegen dezelfde voorwaarden als de nieuwe gegadigde. Klager verwijt beklaagde dat hij de woning na de mondelinge overeenstemming op 6 mei 2019 nog steeds heeft aangeboden, en zelfs de vraagprijs heeft verlaagd. Ook zou beklaagde te lang gewacht hebben met het schriftelijk vastleggen van de mondelinge afspraken. De Raad gaat niet mee in de klachten van klager. De Raad oordeelt dat het niet gebleken is dat beklaagde onredelijk lang gedaan heeft over het opstellen van de schriftelijke koopovereenkomst. Volgens de Raad berust de klacht voornamelijk op een misverstand dat een mondelinge overeenkomst tussen particulieren bindend zou zijn. De klacht wordt ongegrond verklaard.

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[Klager]**,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

de heer **[Beklaagde]**, verbonden aan [Kantoor beklaagde],

beklaagde,

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft op 2 februari 2020 een klachtformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om zijn klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.
- 1.2. De Raad heeft de makelaar bij brief van 14 februari 2020 uitgenodigd om een verweerschrift in te dienen. Dat is op 20 maart 2020 door de Raad ontvangen.
- 1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met de coronacrisis heeft de Raad, na bestudering van het dossier, partijen voorgesteld om de klacht schriftelijk af te doen. Daarbij zou klager in de gelegenheid worden gesteld om schriftelijk te reageren op het verweerschrift van de makelaar en daarna zou de makelaar kunnen reageren op die nadere reactie van klager. De Raad heeft partijen gewezen op het hen ingevolge artikel 25 lid 2 van het Reglement Tuchtzaken toekomende recht op een mondelinge behandeling. Partijen hebben laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde schriftelijke afdoening.
- 1.4. Klager heeft op 23 en 29 april 2020 schriftelijk gereageerd op het verweerschrift van de makelaar. De reactie daarop van de makelaar heeft de Raad op 13 mei 2020 ontvangen.

2. De feiten:

- 2.1. Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. De klacht betreft de verkoopprocedure voor de woning aan [adres] te [plaats]. De makelaar had deze woning in opdracht van een executeur-testamentair in de verkoop.
- 2.3. Op 6 mei 2019 bereikte klager mondeling overeenstemming met zowel de makelaar als de executeur-testamentair over de koop van de woning. De koopprijs bedroeg € 230.000,--. De koop werd aangegaan onder de opschortende voorwaarde van verkoop van de eigen woning van klager. Vanwege deze opschortende voorwaarde zou de makelaar de woning te koop blijven aanbieden. Indien zich een andere gegadigde zou aandienen met een beter bod, zou klager 48 uur de tijd krijgen om te beslissen of hij de opschortende voorwaarde zou laten vallen dan wel van koop zou afzien.
- 2.4. Op 9 mei 2019 werd klager gebeld door zijn aankoopmakelaar. Die zei dat zich een andere gegadigde voor de woning had gemeld. Die had de vraagprijs van € 239.000,-- geboden. Klager werd voor de keus gesteld of hij de woning voor die prijs zonder enig voorbehoud wilde kopen. Klager moest direct beslissen. Hij kreeg geen 48 uur bedenktijd. Klager heeft daarop van koop van de woning afgezien. De woning is daarna verkocht aan de andere gegadigde.

3. De klacht:

- 3.1 Klager verwijt de makelaar dat hij onprofessioneel heeft gehandeld. Naar klager stelt te hebben ontdekt heeft de makelaar, nadat met hem mondeling overeenstemming was bereikt, zonder hem te informeren, de vraagprijs met € 20.000,-- verlaagd tot € 239.000,--, om op die

wijze meer interesse voor de woning op te wekken.

- 3.2 Verder heeft de makelaar gewacht met het schriftelijk vastleggen van de mondelinge koopovereenkomst om zijn handen vrij te hebben als zich een andere gegadigde zou aandienen. Klager is van oordeel dat hij is gebruikt om een hogere koopprijs te generen.

4. Het verweer

- 4.1. De makelaar voert aan dat aan de opschortende voorwaarde inherent was dat hij de woning te koop bleef aanbieden. Verlaging van de vraagprijs berustte op de afspraak met de executeur-testamentair dat indien de woning per 1 mei 2019 nog niet zou zijn verkocht de vraagprijs zou worden verlaagd tot € 239.000,--. Vanwege een verblijf in het buitenland was die afspraak op 6 mei 2019 nog niet geëffectueerd. Op die dag verzocht de executeur-testamentair de prijsverlaging alsnog door te voeren omdat de woning te koop zou blijven staan.
- 4.2. Ter zake van het opstellen van de koopovereenkomst merkt de makelaar op dat zich op 8 mei 2019 een andere gegadigde aandiende. Die deed na bezichtiging een bieding op voor de verkoper gunstiger condities. De makelaar heeft deze bieding daarop aan de executeur-testamentair voorgelegd, met de mededeling dat hij vrij was om daarop in te gaan. Om de verhoudingen zuiver te houden is klager niettemin de kans gegeven om de woning op vergelijkbare voorwaarden te kopen.
- 4.3. De makelaar weerspreekt dat hij het opmaken van de koopovereenkomst onnodig heeft vertraagd. Het opstellen van de koopovereenkomst werd ingehaald door het bod van de andere gegadigde.

5. De beoordeling van de klacht

- 5.1. Een makelaar heeft onder meer tot taak het onderhandelingsproces ordentelijk te laten verlopen en binnen dat kader een zo goed mogelijke opbrengst voor de opdrachtgever te realiseren. Voorts is in deze zaak van belang dat de Hoge Raad heeft beslist dat uitzonderingen daargelaten, een particuliere verkoper van een woning niet tot nakoming van een mondelinge koopovereenkomst kan worden verplicht. Dit betekent dat de makelaar gehouden was de executeur-testamentair over het hogere bod te informeren. Tevens was hij gehouden hem voor te lichten over zijn juridische positie te weten dat hij niet gebonden werd door een mondelinge koopovereenkomst en dat het hem vrijstond in te gaan op de hogere bieding. De makelaar kan ter zake van deze handelwijze derhalve geen verwijt worden gemaakt.
- 5.2. Van het opzettelijk vertragen van het opmaken van de koopovereenkomst is de Raad niet gebleken. Een termijn daarvoor van enkele dagen is niet klachtwaardig. Bovendien diende zich reeds op 8 mei 2019 een andere gegadigde aan. De makelaar was jegens zijn opdrachtgever gehouden om te onderzoeken of dat in een betere bieding kon resulteren, ook als dat zou betekenen dat het opmaken van de koopovereenkomst daardoor zou worden vertraagd.
- 5.3. De klacht berust op de misvatting dat een mondelinge koopovereenkomst ter zake van een woning tussen particulieren de verkoper verbindt. Dat is uitzonderingen daargelaten niet het geval. Dat geldt ook voor de mondeling overeengekomen bedenktijd van 48 uur die in de koopovereenkomst zou worden opgenomen.

5.4. De Raad is op grond van het voorgaande van oordeel dat de makelaar niet klachtwaardig heeft gehandeld.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

6.1. verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer R. Schoo, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,

Getekend door de plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangend secretaris op 20 juli 2020.