

## **Mislukte aankoop: recht van eerste koop onverwacht uitgeoefend.**

*Klagers voeren onderhandelingen over de aankoop van een object dat bij beklagde in portefeuille is. Er wordt overeenstemming bereikt. Als klagers op het makelaarskantoor komen in de veronderstelling de koopakte te kunnen ondertekenen, krijgen zij te horen dat volkomen onverwacht een derde die het recht van eerste koop had, dit recht heeft uitgeoefend. Klagers stellen dat de makelaar dit punt nimmer eerder ter sprake bracht terwijl de makelaar zegt dat hij wel degelijk over nog te nemen hobbels heeft gesproken. De raad van toezicht constateert dat de lezingen op dit punt diametraal tegenover elkaar staan. Vaststaat in elk geval wel dat de makelaar in zijn communicatie te kort schoot waardoor klagers in een verkeerde veronderstelling zijn terechtgekomen. De raad constateert verder enige tegenstrijdigheden in de verklaringen van de makelaar. De klacht is gegrond.*

De Raad van Toezicht Noord van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **C. H.** en mevrouw **G. H.-S.**, wonende te B, klagers,

tegen

mevrouw **I. G.**, aangesloten bij de vereniging, kantoorhoudende te E, de makelaar.

### 1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 15 januari 2015 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM bij brief van 28 mei 2015 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 17 augustus 2015 met bijlagen heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.  
Bij brief van 30 juli 2015 is verklaard dat mevrouw G. als verantwoordelijk NVM-makelaar namens de heer M. H. zal optreden.
- 1.3. Ter zitting van 27 augustus 2015 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - klagers in persoon
  - de makelaar, vergezeld van de heer M. H..
- 1.4. Partijen zijn door de Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

### 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 makelaar had opdracht te bemiddelen bij de verkoop van een boerderij gelegen aan de N-weg 33-1 te C.
- 2.3. Klagers hebben na onderhandelingen op dit object een bod uitgebracht van € 270.000,--. Daarop ontvingen zij wisselende reacties, maar uiteindelijk is de verkoop niet doorgegaan, omdat een derde het recht van eerste koop op dit object had.
- 2.4. Klagers hebben uiteindelijk een ander object aangekocht via het kantoor van de makelaar.

### 3. De klacht:

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat hij in het kader van de onderhandelingen en het eindbod niet heeft medegedeeld dat er sprake was van een eerste recht van koop van een derde, waarover nog geen zekerheid bestond. Klagers stellen dat de makelaar in een telefoongesprek op een donderdag hen heeft gefeliciteerd en heeft aangegeven dat de koop definitief was. Naar aanleiding daarvan hebben klagers contact gezocht met de verkopers om, reeds vooruitlopend op het opmaken van de stukken, de woning nogmaals te bezien en de kamers in te delen. De dinsdagmorgen daarop zijn klagers door de makelaar op zijn kantoor uitgenodigd, naar zij verwachtten om de koopovereenkomst te gaan tekenen. Zij kregen echter tot hun verrassing te horen dat de koop niet door zou kunnen gaan, omdat de derde inmiddels had aangegeven gebruik te willen maken van zijn recht van eerste koop.
- 3.2. Klagers verwijten de makelaar dat hij hen niet juist heeft voorgelicht over het bestaan van een recht van eerste koop, maar hen stellig en zonder voorbehoud heeft gemeld dat de koop rond was. Toen klagers de makelaar daarop hebben aangesproken, wees hij de verantwoordelijkheid van de hand en legde die bij derden. Daarop hebben klagers aangegeven dat zij aanspraak wilden maken op 10% van de verkoopsom, hetzij het verschil in koopprijs tussen het door hen uitgebrachte bod en de koopprijs, die is afgesproken tussen de verkoper en de derde met het recht van eerste koop, zijnde € 275.000,--. Klagers hebben echter geen enkele genoegdoening gekregen. Naast het feit dat klagers van oordeel zijn dat er sprake is van overeenstemming over de koop van de woning en dus een koopovereenkomst, menen zij dat de makelaar ter zake zijn verantwoordelijkheid uit de weg is gegaan en niet heeft gehandeld zoals van een gerenommeerde makelaardij onder deze omstandigheden mag worden verwacht. Klagers menen recht te hebben op een bevestiging dat de kwestie niet is verlopen zoals had gemoeten en op enige genoegdoening. Klagers overwegen ter zake zelfs een civiele procedure.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar geeft aan dat bewust het recht van eerste koop niet in de onderhandelingen is ingebracht, omdat daarvan stellig een prijsdrukkend effect zou uitgaan. Vanzelfsprekend was de makelaar zich bewust van het feit dat deze kwestie moest worden opgelost, maar aanvankelijk zag het ernaar uit dat dat zou lukken en de makelaar stelt dat hij steeds jegens klagers heeft laten weten dat de koop niet geheel rond was, omdat er nog hobbels genomen moesten worden. Daarbij is het bestaan van een eerste recht van koop niet expliciet ter sprake gekomen.
- 4.3. Tot grote verrassing van de makelaar bleek zijn opdrachtgever - de eigenaar - uiteindelijk niet bereid de woning aan klagers te verkopen, hoewel hun bod acceptabel was, maar heeft hij het verkocht aan de derde met het recht van eerste koop, en wel tegen een lagere prijs. Dit had de makelaar niet hoeven verwachten, temeer niet omdat de relatie tussen de opdrachtgever/eigenaar en de derde ronduit slecht was.
- 4.4. De makelaar meent voorts dat hij juist heeft gehandeld door het recht van eerste verkoop niet uitdrukkelijk in de onderhandelingen te betrekken, omdat dat naar zijn mening niet meer zou gelden op grond van artikel 3:268 BW. In deze zaak was namelijk sprake van een dreigende executieverkoop op initiatief van de Rabobank als hypotheekhouder en dan vervalt het recht van eerste koop. Ook in dit opzicht was de stap van de eigenaar/opdrachtgever voor de makelaar onverwacht en onbegrijpelijk.
- 4.5. De makelaar geeft aan dat hij, gezien de beslissing van zijn opdrachtgever, klagers naar zijn oordeel juist en afdoende heeft voorgelicht. Hij heeft immers klagers uitgelegd dat het niet tot een definitieve verkoop aan hen kon komen, omdat een hobbel, waarover de makelaar jegens klagers steeds een slag om de arm had gehouden, onneembaar bleek. Het is niet verbazend dat klagers daarover erg teleurgesteld waren. De makelaar heeft dan ook zijn excuus aangeboden en zich inspanssen om een alternatief object voor klagers te vinden, hetgeen ook is gelukt. Klagers hebben een andere boerderij tegen een zeer scherpe prijs kunnen aankopen, dankzij de bemiddeling door de makelaar. Klagers volstonden echter met het eisen van schadevergoeding en hebben geen gehoor gegeven aan een uitnodiging van de makelaar om de situatie mondeling te bespreken.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar I. G., verbonden aan het makelaarskantoor H makelaars te E; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...] De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis

te nemen.

- 5.2. De raad stelt vast dat partijen fundamenteel van mening verschillen over de inhoud van met name het telefoongesprek, dat op de bewuste donderdagavond is gevoerd. Klagers stellen dat de makelaar hen zonder voorbehoud heeft medegedeeld, dat de koop rond was en dat de champagne kon worden ontkurkt. De makelaar geeft aan dat hij wel degelijk een slag om de arm heeft gehouden en heeft gezegd dat er nog hobbels moesten worden genomen. Vaststaat in ieder geval dat de makelaar klagers niet heeft ingelicht over het bestaan van en de status rond het recht van eerste koop dat door de eigenaar van de woning was toegekend aan een derde. Voorts kan de Raad van Toezicht de mededeling van de makelaar dat de woning door de eigenaar tot zijn verbazing voor een lagere prijs is verkocht aan de genoemde derde, niet plaatsen. Blijkens het afmeldsysteem van Funda bedroeg de koopprijs tussen de opdrachtgever en de derde met het recht van eerste koop € 275.000,--, dus € 5.000,-- meer dan het eindbod van klagers. De raad heeft ook geen duidelijkheid gekregen over het moment, waarop de koopovereenkomst tussen de opdrachtgever en de derde is gesloten. Tenslotte is de raad van oordeel dat de stellingen van de makelaar tot op zekere hoogte innerlijk tegenstrijdig zijn. Waar hij enerzijds stelt jegens klagers steeds een slag om de arm te hebben gehouden wegens het bestaande recht van eerste koop, heeft hij anderzijds betoogd dat dit recht onder de gegeven omstandigheden geen opgeld meer zou doen. Gegeven deze laatste constatering had de makelaar ook geen voorbehoud jegens klagers meer behoeven te maken in het kader van zijn mededeling op de meergenoemde donderdagavond dat hun eindbod acceptabel was.
- 5.3. Nu met name omtrent het meergenoemde telefoongesprek op donderdagavond geen duidelijkheid kan worden verkregen wegens het ontbreken van getuigen daarvan, terwijl de lezingen van partijen daaromtrent fundamenteel afwijken, constateert de raad dat de makelaar tekort is geschoten in zijn communicatie. Duidelijk is immers dat klagers oprecht de conclusie hebben getrokken dat hun eindbod onvoorwaardelijk was geaccepteerd en dat er dus sprake was van een koopovereenkomst, die alleen nog maar op papier moest worden gezet. In de daaropvolgende periode - die begonnen is met het gesprek op dinsdagmorgen op het kantoor van de makelaar - is de makelaar er blijkbaar niet in geslaagd om klagers op bevredigende wijze uit te leggen hoe de vork in de steel zat en waarom de woning niet aan hen is verkocht. De raad tekent daarbij aan dat ook tijdens de mondelinge behandeling de makelaar er onvoldoende in geslaagd is uit te leggen hoe de vork nu precies in de steel zat. De raad verwijst naar de eerder geconstateerde innerlijke tegenstrijdigheid van de mededelingen van de makelaar hieromtrent.
- 5.4. De Erecode bepaalt dat NVM-leden verantwoordelijk zijn voor een heldere en eenduidige communicatie en ervoor waken dat er een verkeerde voorstelling van zaken ontstaat. Naar het oordeel van de raad is dit onderdeel van de Erecode door de makelaar geschonden. De klacht is dan ook naar het oordeel van de raad gegrond.

6. Uitspraak:

6.1. Verklaart de klacht gegrond.

6.2. Legt de makelaar de maatregel van berisping op en veroordeelt hem tot betaling van een bedrag van € 3.150,-- (incl. btw) aan de NVM als bijdrage in de kosten. Dit bedrag dient te worden overgemaakt op de rekening van de NVM.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint, secretaris, op 27 augustus 2015.