

Optie en bod. Bod onder tijdslimiet. Amsterdams biedsysteem. Onderhandelen met meerdere gegadigden. Uitspelen van gegadigden.

Klagers waren geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. Uiteindelijk werd door drie partijen een bod op de woning uitgebracht. In eerste instantie werd de woning aan de eerste bidder verkocht. Klagers hadden als tweede geboden en alleen door klagers was daarbij een financieringsvoorbehoud gemaakt. Toen de verkoop aan de eerste gegadigde alsnog niet doorging, werd de woning aan de derde bidder verkocht. Klagers verwijten beklaagde dat hij de gemaakte afspraken t.a.v. het uitbrengen van een bod onder tijdslimiet heeft overtreden. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat hij de drie partijen tegen elkaar heeft uitgespeeld.

De Raad stelt vast dat de stellingen van partijen over de toelaatbaarheid van biedingen onder tijdslimiet uiteen lopen. Dat beklaagde op dit punt enige regel heeft overtreden is niet komen vast te staan. De Raad stelt voorts vast dat de verkoop is verlopen volgens het Amsterdams biedsysteem. De onderhavige gang van zaken past in het systeem van het Amsterdams biedproces. Van een ontoelaatbaar opdrijven van de verkoopprijs en het tegen elkaar uitspelen van gegadigden is geen sprake. De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard.

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

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 mevrouw **B.** en de heer **H.** (hierna te noemen: respectievelijk klaagster sub 1 en klager sub 2, dan wel tezamen: klagers), gericht tegen de heer **L.**, (hierna: beklaagde), lid van de Vereniging.

De klacht is door klagers ingediend bij e-mail van 14 juni 2016 met bijlagen. Door beklaagde is op de klacht gereageerd bij brief van 21 september 2016. Klagers hebben hun standpunt vervolgens nader toegelicht bij e-mail van 6 oktober 2016, waarna beklaagde nog heeft gereageerd bij brief van 28 oktober 2016.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad, gehouden op 13 december 2016, zijn klagers en beklaagde in persoon verschenen.

DE FEITEN

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

- Op 2 juni 2016 bood beklaagde namens zijn opdrachtgever de woning aan de [adres] te koop aan op Funda. Op maandag 6 juni 2016 heeft klager sub 1 de woning bezichtigd tezamen met de door klagers ingeschakelde aankoopmakelaar. Aan klager en haar makelaar werd door beklaagde meegedeeld dat de woning zou worden verkocht volgens het Amsterdamse biedingssysteem.

- Eveneens op 6 juni 2016 heeft de makelaar van klagers een bod op de woning gedaan van € 525.000,--, kosten koper, zulks onder het voorbehoud van financiering. De daarop volgende dag heeft klager sub 2 de woning bezichtigd.

- In de middag van woensdag 8 juni 2016 heeft beklaagde contact opgenomen met de makelaar van klagers. Hij deelde mee dat hij van een andere gegadigde een eindbod had ontvangen met een tijdslimiet tot 18.00 uur diezelfde dag. Beklaagde stelde klagers in de gelegenheid een eindbod te doen, hetgeen de makelaar van klagers ook heeft gedaan. Omstreeks 17.30 uur deed de makelaar namens klagers een eindvoorstel, inhoudende dat klagers € 555.000,-- voor de woning boden, zulks onder het voorbehoud van financiering. Ook een andere gegadigde, die als eerste een bod op de woning had uitgebracht, werd door beklaagde in de gelegenheid gesteld een eindbod te doen.

- De opdrachtgever van beklaagde heeft ervoor gekozen de woning te verkopen aan de eerste bieder. Deze eerste bieder had geen voorbehoud financiering in zijn eindvoorstel opgenomen.

- De verkoop van de woning aan de eerste bieder heeft uiteindelijk geen doorgang gevonden. De opdrachtgever van beklaagde heeft vervolgens besloten de woning te verkopen aan de derde bieder, zijnde degene die op woensdag 8 juni 2016 het bod onder tijdslimiet, doch zonder voorbehoud financiering, had gedaan. De koopprijs bedroeg ruim € 570.000,00.

DE KLACHT

De klacht van klagers houdt in – kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagde niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat hij zich niet heeft gehouden aan de verkoopvoorwaarden zoals deze door hem aan klagers waren meegedeeld en doordat hij bewust de koopprijs van de woning heeft opgedreven door meerdere partijen tegen elkaar uit te spelen.

Klagers stellen dat hen door beklagde was meegedeeld dat zijn opdrachtgever geen biedingen onder tijdslimiet zou accepteren. Vervolgens bleek er toch een tijdslimiet te zijn, te weten woensdag 8 juni 2016 tot 18.00 uur, van welke tijdslimiet beklagde weer is afgeweken door na dit tijdstip nog contact met de makelaar van klagers te hebben over een wederom verhoogd bod van klagers.

HET VERWEER

Beklaagde ontkent de stellingen van klagers. Hij stelt dat hij klagers heeft laten weten dat alleen op de twee bezichtigingsdagen, maandag 6 en dinsdag 7 juni 2016, geen biedingen met tijdslimiet zouden worden geaccepteerd. Het onder tijdslimiet gedane bod is de dag daarna uitgebracht.

Beklaagde laat weten dat er drie gegadigden voor de woning waren die een bod hebben gedaan. De eerste bieder was degene aan wie de woning aanvankelijk is verkocht. Klagers waren de tweede bidders met een bod van € 525.000,-- kosten koper, gedaan op maandag 6 juni 2016. De derde bieder was degene die op woensdag 8 juni het bod onder tijdslimiet deed. Dit bod, dat zonder financieringsvoorbehoud werd gedaan, lag hoger dan het bod van de eerste bieder en dat van klagers. Beklaagde heeft daarop de eerste bieder en klagers in de gelegenheid gesteld een eindbod te doen vóór woensdag 8 juni 2016 te 18.00 uur. Klagers waren de enige bidders die een voorbehoud financiering wensten.

Omdat ook de eerste bieder zijn bod had verhoogd en geen financieringsvoorbehoud wenste, heeft de opdrachtgever van beklagde er voor gekozen het bod van klagers af te wijzen en met de eerste bieder in zee te gaan. Door de afwijzing van het bod van klagers waren deze geen partij meer in het proces tot verkoop van de woning. Om die reden is een na woensdag 8 juni 2016 te 18.00 uur nog namens klagers gedaan verhoogd aanbod niet meer in behandeling genomen, aldus beklagde.

De eerste bieder heeft uiteindelijk van de koop van de woning afgezien, waarna de opdrachtgever van beklagde deze alsnog heeft verkocht aan de derde bieder. Dit was de wens van de opdrachtgever van beklagde, aangezien deze opdrachtgever de voorkeur gaf aan een verkoop zonder financieringsvoorbehoud.

DE BEOORDELING

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

Allereerst stelt de Raad vast dat de stellingen van partijen omtrent de toelaatbaarheid van biedingen onder tijdslimiet uiteen lopen. Klagers stellen dat hen door beklaagde is meegedeeld dat zijn opdrachtgever geen biedingen onder tijdslimiet zou accepteren. Beklaagde erkent deze mededeling, doch hij stelt dat hij daarbij heeft laten weten dat dit alleen gold op de twee bezichtigingsdagen. Het bod onder tijdslimiet is niet gedaan op de twee bezichtigingsdagen, doch op de dag erna.

Nu klagers geen bewijs van hun bovengenoemde stelling hebben overgelegd, is niet komen vast te staan dat beklaagde op dit punt enige regel zou hebben overtreden.

De Raad stelt voorts vast dat de verkoop van het pand [adres] is verlopen volgens de regels van het Amsterdams biedsysteem. Volgens dit systeem is de makelaar-verkoper pas in onderhandeling met een gegadigde, nadat deze gegadigde een bod op het te verkopen object heeft gedaan, waarna de verkopende partij een tegenbod heeft gedaan. Zolang de onderhandelingen met bedoelde gegadigde gaande zijn, kan de verkopende partij niet in onderhandeling treden met andere gegadigden. Er kan door andere gegadigden echter wel een eenmalig bod op het te verkopen object worden uitgebracht. Indien een dergelijk bod hoger ligt dan dat van de gegadigde met wie de makelaar-verkoper in onderhandeling is, dan zal laatstbedoelde gegadigde de gelegenheid worden geboden een eindbod te doen. Daarna beslist de verkoper met wie hij een koopovereenkomst sluit.

Beklaagde stelt reeds op de eerste bezichtigingsdag (maandag 6 juni 2016) een bod van de eerste bidder te hebben ontvangen. Ook klagers hebben bij monde van hun makelaar op diezelfde dag een bod uitgebracht. Beklaagde heeft beide biedingen voorgelegd aan zijn opdrachtgever, die te kennen gaf de voorkeur te geven aan een bidder die geen voorbehoud financiering maakte. Beklaagdes opdrachtgever gaf derhalve de voorkeur aan de eerste bidder. Vervolgens heeft beklaagde op woensdag 8 juni 2016 een bod onder tijdslimiet ontvangen van een derde gegadigde, waarna beklaagde de eerste twee bidders (waaronder klagers) hiervan op de hoogte heeft gesteld en hen beiden de gelegenheid heeft geboden een eindvoorstel te doen. Zowel de eerste bidder als klagers hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt en een eindbod gedaan. Klagers hielden daarbij vast aan hun eerdere voorbehoud terzake van de financiering. De opdrachtgever van beklaagde heeft er voor gekozen om alsnog aan de eerste bidder te verkopen aangezien deze geen voorbehoud financiering had gemaakt. Het stond beklaagde vrij om namens zijn opdrachtgever een koopovereenkomst te sluiten met de eerste bidder. Het stond beklaagde niet vrij om in te gaan op een later nogmaals door klagers gedaan, verhoogd voorstel. Klagers hadden immers

reeds een eerder eindvoorstel gedaan, dat door beklagde is afgewezen.

De bovenomschreven gang van zaken past in het systeem van het Amsterdams biedingsproces. Van een ontoelaatbaar opdrijven van de verkoopprijs en het tegen elkaar uitspelen van meerdere gegadigden is geen sprake. De stelling van klagers dat beklagde op woensdag 8 juni 2016 na 18.00 uur nog met de makelaar van klagers zou hebben gesproken en zou hebben gesuggereerd dat klagers de kopers van de woning zouden zijn indien zij hun voorbehoud financiering zouden laten vallen wordt door beklagde bestreden. Nu klagers hun stelling van geen enkel bewijs hebben voorzien is deze niet komen vast te staan.

De klacht is mitsdien **ongegrond**.

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, G.W.J.M. van den Putten en mevrouw mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 13 december 2016, ondertekend op 30 januari 2017.