

## **Optie en Bod. Afbreken onderhandelingen.**

*Klager was geïnteresseerd in een bedrijfsruimte die beklaagde in verkoop had. Nadat ook het tweede bod van klager was afgewezen is de woning aan een derde verkocht. Klager verwijt beklaagde dat hij de onderhandelingen met hem heeft afgebroken en met een derde in onderhandeling is getreden. De Raad overweegt dat beklaagde namens de verkoper aan klager heeft laten weten dat niet op zijn biedingen werd ingegaan. Bovendien heeft beklaagde ook nog eens expliciet aangegeven dat de verkoper zich vrij achtte om met een andere partij in onderhandeling te treden. Dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld is niet gebleken.*

### **DE RAAD VAN TOEZICHT EINDHOVEN/MAASTRICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

Geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **H.**, [adres], klager,

tegen:

de heer **B.**, aangesloten makelaar, verbonden aan makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], [adres], beklaagde.

## 1. Verloop van de procedure

- 1.1. Op 9 december 2014 heeft klager per e-mail, met een aantal bijlagen, een klacht ingediend tegen de makelaar bij de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM, welke op zijn verzoek van 3 februari 2015 de klacht op 12 februari 2015 heeft doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. De makelaar heeft zich bij brief van 18 maart 2015, met bijlagen, tegen de klacht verweerd.
- 1.3. Op de zitting van de Raad van 17 juni 2015 zijn klager en de makelaar in persoon verschenen. Klager was vergezeld van zijn makelaar, de heer U. Partijen zijn door de Raad 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 inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2. De makelaar bemiddelde bij de verkoop van een bedrijfsruimte, garage, te E. met een vraagprijs van € 325.000,00, welke na het overlijden van de verkoper is verlaagd naar € 230.000,00.
- 2.3. Op 13 november 2014 bezichtigt klager het object en bespreekt met de makelaar een bod van € 170.000,00, wat hij per mail van 18 november 2014 herhaalt.
- 2.4. Op 19 november 2014 bericht de makelaar per e-mail van 17.32 uur aan klager dat het bod te laag is, waarop klager diezelfde dag per e-mail van

18.08 uur aan de makelaar zijn bod verhoogt tot € 175.000,00. Dat bod wordt telefonisch door de makelaar afgewezen.

- 2.5. Op 25 november 2014 bezichtigt klager nogmaals, maar nu samen met zijn makelaar U. en met zijn partner, het object.
- 2.6. Op 29 november 2014 per e-mail van 11.28 uur wordt na de nieuwe bezichtiging het bod van € 175.000,00 ook schriftelijk door de makelaar afgewezen, waarbij de makelaar vermeldt zich vrij te achten om met andere partijen verder te gaan. Klager reageert daarop om 12.38 uur dat hij met [makelaar U.] zal overleggen en er op terug zal komen.
- 2.7. Op 1 december 2014 doet makelaar U. namens klager een bod van € 190.000,00 aan de makelaar, die echter aangeeft inmiddels in zee te zijn gegaan met een andere partij. Aan deze partij is het object verkocht voor € 182.500,00.
- 2.8. Per e-mail van 2 december 2014 schrijft klager aan de makelaar: *“Ik verlang van jou dat je de mogelijkheden bekijkt om alsnog tot aankoop tegen het bod van € 190.000,00 over te gaan (...)”*.
- 2.9. De makelaar reageert per brief van 20 januari 2015 aan klager op diens brief van 9 december 2014 aan de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM.

### **3. De klacht**

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat deze na afwijzing van klagers bod van € 175.000,00 verder is gegaan met een andere partij aan wie het object verkocht is (voor € 182.500,00) zodat klager te laat kwam met zijn bod van € 190.000,00 op 2 december 2014.

Klager is van mening dat de makelaar had moeten door onderhandelen op zijn bod van € 175.000,00. Bij klager is de indruk gewekt dat de makelaar hem bewust heeft buitengesloten door onvolledige en onjuiste informatieverstopping.

#### **4. Het verweer**

- 4.1. In zijn reactie van 20 januari 2015 op de brief van 9 december 2014 van klager aan NVM Consumentenvoorlichting stelt de makelaar dat hij expliciet aan klager heeft uitgelegd dat ze na afwijzing van diens bod pas in onderhandeling zouden zijn op het moment dat de verkoper een tegenvoorstel zou doen. Dat wilde de verkoper niet en het is dus ook niet gebeurd, waarna contact is opgenomen met de andere partij met wie de verkoop is afgewikkeld. De makelaar heeft nog tegen klager, althans tegen diens makelaar, gezegd dat hij die verkoop niet ongedaan kón maken omdat er immers bij bedrijfsonroerend goed geen schriftelijkheidsvereiste bestaat als bedoeld in artikel 7:2 BW.

#### **5. De beoordeling**

- 5.1. De Raad maakt uit de klacht op dat klager er kennelijk van uitgegaan is dat met hem in onderhandeling gegaan zou worden omdat hij de eerste bieder was. Het staat een verkoper echter vrij om al dan niet in onderhandeling te treden met degene die het eerste bod uitbrengt of met anderen die een bod uitbrengen.

In dit geval heeft de makelaar namens de verkoper aan klager laten weten dat hij niet op het bod van € 170.000,00 en evenmin op dat van € 175.000,00 inging en bovendien ook nog eens expliciet dat de verkoper zich vrij acht om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

- 5.2. Uit de door klager aangevoerde feiten en omstandigheden kan naar het oordeel van de Raad niet worden opgemaakt dat de makelaar de NVM Erecode zou hebben geschonden en niet integer zou hebben gehandeld,

zoals ook door NVM Consumentenvoorlichting al in een e-mailbericht van 30 januari 2015 aan klager is medegedeeld, vergezeld van een heldere en juiste toelichting, waarmee de Raad zich verenigt.

5.3. De Raad oordeelt de klacht dan ook ongegrond.

## **6. Beslissing**

6.1. De Raad van Toezicht NVM Eindhoven/Maastricht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. A.H.L. Roosmale Nepveu, voorzitter, de heer H.J. van den Berg MRE RMT, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op 24 juli 2015.