

Optie en bod. Afwijken van het biedsysteem. Biedsysteem A.

Klagers waren geïnteresseerd in een woning die beklaagde in verkoop had. Nadat al met klagers overeenstemming over de koopprijs was bereikt, meldde zich een derde die bereid bleek om een hogere koopprijs te betalen dan met klagers was overeengekomen. Klagers verwijten beklaagde dat hij zich vervolgens niet aan het biedsysteem heeft gehouden, waardoor klagers zich genoodzaakt zagen om alsnog akkoord te gaan met een verhoging van de koopprijs.

De Raad overweegt dat in de verhouding tussen beklaagde als verkopend makelaar, die biedsysteem A hanteert, en de verkoper, die niet aan dat biedsysteem gebonden is, op beklaagde een eigen verantwoordelijkheid rust. Het was niet aan beklaagde om de verkoper te adviseren af te wijken van het biedsysteem aangezien daardoor het door beklaagde gehanteerde biedsysteem wordt ondergraven en daarmee illusoir wordt gemaakt. Hoewel beklaagde de verkoper niet kan beletten een nieuw voorstel te accepteren, dient hij de verkoper bij het doorgeven van het tweede uiterste bod te wijzen op de bereikte wilsovereenstemming en bij gebreke van een oplossing zelfs de mogelijkheid te overwegen de verkoopopdracht terug te geven.

De Raad van Toezicht Haarlem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM geeft uitspraak in de zaak van:

**mevrouw P. en
de heer B.**
wonende te O.

klagers

gemachtigde:

tegen

de heer A.
aangesloten NVM-makelaar
gevestigd en kantoorhoudende te H.

beklaagde

gemachtigde:

1. Het verloop van de procedure

- 1.1 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter zitting van 7 oktober 2014. Aldaar zijn verschenen:
 - klagers in persoon,
 - beklaagde in persoon,
- 1.2 Partijen zijn door de Raad gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

- 2.1 Beklaagde was verkopend makelaar van de woning gelegen te [adres].
- 2.2 Volgens het toepasselijk biedsysteem A hebben andere koopgegadigden tijdens de onderhandelingen met de eerste bidder de mogelijkheid om een éénmalig en uiterst bod uit te brengen. Wanneer de eerste bidder vervolgens ingaat op het uiterst verkoopvoorstel, wordt met hem een koopovereenkomst gesloten.
- 2.3 Klagers hebben op 18 februari 2014 een serieus onderhandelbaar bod gedaan en verwierven daardoor de positie van eerste bidder, waarna een derde een éénmalig uiterst bod heeft gedaan. Op 21 februari 2014 hebben klagers de acceptatie van het uiterst verkoopvoorstel telefonisch en per e-mail bevestigd. Beklaagde, althans zijn kantoor, heeft de wilsovereenstemming telefonisch bevestigd en klagers gefeliciteerd.
- 2.4 Vervolgens is weer een uiterst (hoger) bod gedaan, waarop klagers opnieuw in de gelegenheid zijn gesteld dat verkoopvoorstel te evenaren.
- 2.5 Klagers hebben ook het tweede bod geaccepteerd en daardoor een hogere koopprijs betaald dan na evenaring van het eerste uiterste bod.

3. De klacht

Klagers verwijten beklagde – zakelijk weergegeven – het volgende:

Beklaagde heeft het vertrouwen in de makelaardij beschaamd door klagers in strijd met het door hem gehanteerde biedsysteem A in de gelegenheid te stellen een tweede uiterste bod te evenaren.

4. Het verweer

Beklaagde heeft verweer gevoerd, waarop, voor zover nodig, bij de beoordeling van de klacht nader wordt ingegaan.

5. Beoordeling van het geschil

- 5.1 De Raad stelt voorop dat niet aan de orde is beantwoording van de vraag, of een particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Aan de orde is de vraag naar de positie van de verkopend makelaar, die zich gesteld ziet voor de vraag wat te doen, wanneer zijn cliënt alsnog een hoger bod ontvangt na het bereiken van overeenstemming.
- 5.2 Daar waar beklagde heeft aangegeven biedsysteem A te hanteren, dient de Raad te beoordelen of het hem – al dan niet met zijn cliënt – vrijstaat van dat systeem af te wijken, of dat hij juist gehouden is dat systeem te handhaven.
- 5.3 In de verhouding tussen beklagde als verkopend makelaar, die biedsysteem A hanteert, en de verkoper, die niet gebonden is door dat systeem, rust op beklagde een eigen verantwoordelijkheid.
- 5.4 Bij zijn ruggespraak met de juridische dienst van de NVM blijkt, dat beklagde – kennelijk om het belang van zijn opdrachtgever optimaal te dienen – heeft verzocht of het (verkoper) geoorloofd zou zijn in te gaan op een tweede uiterste bod, daarbij voorbijgaand aan zijn positie als makelaar die biedsysteem A hanteert.
- 5.5 In het ook door beklagde gesignaleerde spanningsveld in de periode na acceptatie van het uiterste voorstel tot aan de ondertekening van de koopovereenkomst, is het niet aan beklagde om de verkoper te adviseren af te wijken van biedsysteem A, aangezien daardoor het door beklagde gehanteerde biedsysteem wordt ondergraven en daarmee dat biedsysteem illusoir wordt gemaakt.
- 5.6 Hoewel beklagde de verkoper niet kan beletten een nieuw voorstel te accepteren, dient hij verkoper bij het doorgeven van het tweede uiterste bod te wijzen op de bereikte wilsovereenstemming en bij gebreke van een oplossing zelfs de mogelijkheid te overwegen de verkoopopdracht terug te geven.

- 5.7 Door onvoorwaardelijk de belangen van de verkoper te dienen, heeft beklagde miskend dat zijn eigen positie en gehoudenheid het biedsysteem A te volgen een andere is dan die van de verkoper.
- 5.8 Gezien bovenstaande enerzijds, doch anderzijds ook gezien de moeite, die beklagde zich onweersproken heeft getroost om een oplossing te vinden, acht de Raad het optreden van beklagde wel tuchtrechtelijk laakbaar, doch niet zodanig, dat een maatregel dient te worden opgelegd.
- 5.9 De Raad acht de klacht van klagers daarom gegrond.
- 5.10 Gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de toepasselijke artikelen van de Statuten van de Vereniging, dient derhalve te worden beslist als volgt.

6. De beslissing

De Raad van Toezicht

- verklaart de klacht van klagers tegen beklagde gegrond zonder oplegging van straf;
- bepaalt dat de op de behandeling van de zaak vallende kosten tot een bedrag van € 2.300,00 (exclusief BTW) door beklagde H. aan de Vereniging moeten worden betaald.

Deze uitspraak is gedaan te Haarlem door mr. W. Aardenburg, voorzitter, J.G. Gielis, lid, en mr. R.F. Meijer, secretaris, en aldus ondertekend op 21 november 2014.

mr. W. Aardenburg,
voorzitter

mr. R.F. Meijer
secretaris

Zowel klager als beklaagde kan in hoger beroep komen bij de Centrale Raad.

Hoger beroep wordt ingesteld door middel van een schriftelijke kennisgeving, welke door het algemeen bestuur moet zijn ontvangen binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij het afschrift van de uitspraak is toegezonden. De kennisgeving dat hoger beroep wordt ingesteld behoeft de gronden van dit beroep niet te bevatten. Het algemeen bestuur draagt er zorg voor dat de secretaris van de Centrale Raad van een ingesteld hoger beroep op de hoogte wordt gesteld.

Wordt hoger beroep ingesteld door een klager in eerste aanleg, dan is een beroepsgeld van € 200,- verschuldigd, aan de NVM te storten op een door de NVM te bepalen bankrekening. Wordt dit bedrag niet binnen een door de secretaris van de raad gestelde termijn ontvangen, dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard. Het beroepsgeld wordt aan de klager in eerste aanleg gerestitueerd indien zijn beroep geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

Het beroep kan op de volgende wijzen worden ingediend:

- a. **Per post**
Het postadres van het algemeen bestuur van de NVM is: Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein..
- b. **Bezorging**
Het algemeen bestuur van de NVM is gevestigd aan het adres Fakkelseste 1 te Nieuwegein. Bezorging kan plaatsvinden op de gebruikelijke werkdagen tijdens de gebruikelijke kantooruren.
- c. **Per fax**
Het faxnummer van het algemeen bestuur van de NVM is: 030 6034003. Tegelijkertijd met de indiening per fax dienen de originele stukken per post te worden toegezonden aan het algemeen bestuur van de NVM.