

## 11-13 RvT Utrecht

### RAAD VAN TOEZICHT TE UTRECHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM

#### **Biedingsproces. Onjuiste afhandeling onderhandelingen.**

*Klaagster voert onderhandelingen over de aankoop van een woning die bij een makelaar(beklaagde) te koop staat. Klaagster zegt dat zij binnen de door de makelaar gestelde termijn (tot 16.00 u de volgende dag) het eindvoorstel van de makelaar heeft geaccepteerd. De makelaar zegt dat klaagster de vorige dag zijn eindvoorstel niet heeft aanvaard waarmee de onderhandelingen ten einde waren en hij dus vrij was om het pand aan een derde (voor een hogere prijs) te verkopen, hetgeen gebeurde.*

*Uit stukken die de makelaar zelf te berde brengt, komt het beeld naar voren dat de onderhandelingen met klaagster nog liepen. De makelaar heeft dus onjuist gehandeld.*

#### **UITSPRAAK INZAKE EEN KLACHT VAN:**

**R. van der V**, wonende te U, hierna te noemen:  
klaagster

tegen:

**D MAKELAARDIJ**, makelaardijonderneming o.g. te U, NVM-lid, hierna te noemen:  
beklaagde".

#### 1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Namens klaagster is bij brief van 3 augustus 2010 een klacht ingediend tegen beklagde bij de Raad van Toezicht.
- 1.2 Beklaagde heeft bij brief van 25 augustus 2010 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3 De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de gewisselde stukken.
- 1.4 Ter zitting van de Raad van Toezicht d.d. 5 november 2010 zijn verschenen:
  - mevrouw B;
  - de heer mr. L en de heer Z, namens klaagster;
  - de heer E, namens beklagde.
- 1.5 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 inhoud van de overgelegde stukken, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.
- 2.2 Namens klaagster zijn in de periode 2 tot en met 9 juli biedingen gedaan op het woonhuis aan de P-sstraat te U. Beklaagde trad op als verkopend makelaar van het huis. De onderhandelingen hebben niet geresulteerd in verkoop en levering van het object aan klaagster. Het pand is voor een bedrag ad € 230.000 kosten koper verkocht aan een derde op 9 juli 2010.

### 3. **De klacht**

- 3.1 De klacht van klaagster houdt, zakelijk samengevat, het navolgende in.
- 3.2 Op 8 juli 2010 is namens het makelaarskantoor klaagster in overweging gegeven om een nieuw eindvoorstel te formuleren van € 230.000 k.k. met een bedenktijd tot 16.00 uur in de middag de dag daarna, vrijdag 9 juli 2010. Klaagster heeft op die vrijdag binnen de bedenktijd het eindvoorstel geaccepteerd. Toen bleek echter dat de verkoop van het pand aan een derde had plaatsgevonden en stond klaagster met lege handen.
- 3.3 Klaagster verwijt beklaagde de woning namens zijn opdrachtgever te hebben verkocht aan een derde, terwijl er nog onderhandelingen liepen met klaagster. Aldus heeft beklaagde klachtwaardig gehandeld.

### 4. **Het verweer**

- 4.1 Beklaagde heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Op 8 juli 2010 is door beklaagde namens diens opdrachtgever te kennen gegeven dat minimaal een bod diende te worden gedaan op het pand van € 230.000 k.k.. Op dat moment is niet een dergelijk bod gedaan en waren de onderhandelingen tussen partijen beëindigd. Dat is toen ook als zodanig mondeling te kennen gegeven. Het was voorts ook bekend dat er meerdere gegadigden waren voor het pand, en verder volgt uit de desbetreffende makelaarsbrochure dat bezichtigingen gewoon doorgang zouden vinden. Beklaagde treft geen blaam.

### 5. **Beoordeling van het geschil**

- 5.1 Met betrekking tot de klacht komt de Raad van Toezicht tot het navolgende oordeel.
- 5.2 De Raad van Toezicht stelt vast dat partijen, zoals ter zitting is gebleken, van mening verschillen over de feitelijke gang van zaken rond het biedingproces. Namens klaagster is voorts betwist dat kenbaar was gemaakt dat er andere gegadigden waren.
- 5.3 Het door beklaagde ingediende biedingenformulier vermeldt handgeschreven “9/7 *Eindvoorstel door verkoper afgewezen. S nog een kans gegeven zijn hoogste bod uit te brengen*”. De Raad van Toezicht acht daarom onjuist de stelling van beklaagde dat de onderhandelingen op 8 juli 2010 reeds zouden zijn beëindigd.

- 5.4 Hetgeen ter zitting door partijen naar voren is gebracht, geeft de Raad van Toezicht de overtuiging dat aan de onderhandelaar namens klaagster, de heer Z, de indruk is gegeven dat de onderhandelingen met haar nog liepen en dat klaagster, ingeval binnen de bedenktijd een bieding zou worden gedaan van € 230.000 k.k., het pand zou kunnen verwerven. De heer E, destijds niet rechtstreeks betrokken bij het biedingproces met de heer Z, heeft de lezing van klaagster onvoldoende gemotiveerd weersproken en heeft evenmin duidelijk weten te maken wat volgens hem de precieze afspraken rondom het biedingproces zijn geweest en op welke wijze die afspraken zijn gecommuniceerd naar klaagster.
- 5.5 Artikel 1 van de Erecode gebiedt de makelaar te streven naar kwaliteit in de communicatie en ervoor te waken dat geen onjuiste beeldvorming ontstaat over ondermeer zaken en rechten.en zijn werkwijze. De Raad van Toezicht stelt vast dat het hieraan heeft geschort.
- 5.6 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Lidmaatschapszaken, de Erecode NVM en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, komt de Raad van Toezicht tot de navolgende uitspraak.

6. **Beslissing**

- 6.1 Verklaart de klacht van klager:

**- G E G R O N D -**

- 6.2 Legt beklagde de maatregel op van:

**- B E R I S P I N G -**

- 6.3 Veroordeelt beklagde tot betaling aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM van de op de behandeling van de zaak betrekking hebbende kosten ad € 2.300.

Aldus gewezen te Utrecht op 17 december 2010, door de Raad van Toezicht te Utrecht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, in de samenstelling mr. E.A. Messer, voorzitter, de heer J.L. Sträter, makelaar-lid en mr. B.A. Bendel, lid en tevens plaatsvervangend secretaris.