

## **Gebondenheid aan mondelinge koopovereenkomst. Makelaar houdt koopovereenkomst onder zich.**

*Klagers kopen een woning. Als ontbindende voorwaarde worden opgenomen de financiering van de aankoop en de verkoop van de eigen woning van klagers. Met de verkoper (opdrachtgever van de makelaar) spreekt de makelaar af dat ondanks de bereikte overeenstemming de bezichtigingen doorgaan. Na zo'n bezichtiging doet een andere belangstellende een hoger bod dan met klagers mondeling overeen was gekomen. Klagers voelen zich daardoor genoodzaakt alsnog een hogere koopsom te betalen dan aanvankelijk was overeengekomen. Zij verwijten de makelaar dat het zo ver heeft moeten komen.*

*De raad van toezicht verwijst naar het arrest van de Hoge Raad van 9 december 2011 dat inhoudt dat zowel verkoper als koper er zich op mogen beroepen dat aan een mondelinge overeenkomst geen rechtsgevolg gegeven wordt. De raad concludeert dat de makelaar zeer wel de stelling kon innemen dat zijn opdrachtgever niet aan klagers gebonden was. Daarbij komt dat hij het belang van verkoper had te behartigen en dat bereiken van een zo hoog mogelijke koopprijs daarvan deel uitmaakt. De klacht is derhalve ongegrond.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**S. en A. VAN B.** wonende te L, klagers,

contra:

**G MAKELAARDIJ B.V.**, kantoorhoudende te L, beklaagde,

1. De klacht is door klagers bij NVM Consumentenservice ingediend bij mail van 2 april 2014 en doorgezonden aan de Raad van Toezicht per brief van 30 juni 2014. Beklaagde heeft bij mail van 12 mei 2014 aan NVM Consumentenservice zijn brief aan klagers van 8 mei 2014 doorgezonden, in welke brief beklaagde zijn visie op de gebeurtenissen uiteenzet.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 7 november 2014. Ter zitting waren aanwezig de heer S. van B. alsmede beklaagde in de persoon van de heer G.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagers er kort samengevat op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door ná het bereiken van volledige overeenstemming over de koopovereenkomst de zijdens de verkopers getekende koopovereenkomst onder zich te houden en het er toe te leiden dat de bereikte overeenstemming niet resulteerde in een door zowel verkopers als

klagers getekende koopovereenkomst. Klagers zijn als gevolg van de handelwijze van beklagde in een positie gebracht waarin zij zich, ondanks de eerder bereikte overeenstemming, genoodzaakt hebben gezien om de door hen gekochte woning voor een hogere prijs te kopen.

4. Beklaagde geeft aan dat inderdaad overeenstemming was bereikt tussen zijn (particuliere) opdrachtgevers en klagers over de verkoop van de woning. Ondanks deze overeenstemming heeft beklagde bezichtigingen doorgang laten vinden, in het bijzonder ook omdat de overeenstemming was tot stand gekomen onder de voorwaarde dat klagers hun woning binnen een zekere termijn dienden te hebben verkocht en doorgang dus nog geenszins zeker was. Toen naar aanleiding van een bezichtiging bleek dat zich een zeer geïnteresseerde partij aandiende, heeft beklagde inderdaad de al door zijn opdrachtgever getekende koopovereenkomst onder zich gehouden. Beklaagde dient te waken voor de belangen van zijn opdrachtgever. Die belangen zou beklagde schaden als hij klagers de koopovereenkomst zou laten tekenen terwijl er een andere partij was die mogelijk bereid was om een duidelijk hogere koopprijs en/of betere voorwaarden te bieden; zolang er geen schriftelijke, over en weer getekende koopovereenkomst was, waren de opdrachtgevers van beklagde nog niet gebonden. Dit alles heeft beklagde gedaan in nauw overleg met en met goedvinden van zijn opdrachtgevers, wier belangen hiermee werden gediend.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat het navolgende vast:
  - a) Beklaagde trad op als verkopend makelaar voor de eigenaren van de aan de O-straat 14 te L gelegen woning (“de Woning”);
  - b) Klagers, die een eigen (aankoop)makelaar hadden ingeschakeld, waren geïnteresseerd in aankoop van de Woning;
  - c) tussen de opdrachtgevers van beklagde en klagers is eind december 2013 overeenstemming bereikt over de koop/verkoop van de Woning voor een koopprijs van € 400.000 kosten koper en met als voorbehouden zijdens klagers (a) het verkrijgen van financiering en (b) de verkoop van hun eigen woning;
  - d) op 9 januari 2014 is overeenstemming bereikt over de tekst van de koopovereenkomst; deze is door of zijdens de opdrachtgevers van beklagde getekend en op het kantoor van beklagde bezorgd;
  - e) bezichtigingen van de Woning door anderen zouden vooralsnog doorgang vinden;
  - f) op of kort na 9 januari 2014 diende zich een serieuze belangstellende voor de Woning aan, die de Woning op 10 januari 2014 heeft bezichtigd;
  - g) beklagde heeft toen de koopovereenkomst onder zich gehouden en aan de door klagers ingeschakelde aankopend makelaar op 17 januari 2014 een toelichting gegeven;
  - h) voordat de tweede bezichtiging met de belangstellende doorgang vond hebben klagers de Woning voor een koopprijs die € 15.000 hoger was dan eerder overeengekomen rechtstreeks van de opdrachtgevers van beklagde gekocht.

6. De Raad stelt voorop dat beklagde, als door zijn opdrachtgevers ingeschakeld verkopend makelaar, binnen de grenzen van de NVM-Erecode naar beste vermogen de belangen van zijn opdrachtgevers – die strijdig kunnen zijn met de belangen van niet-opdrachtgevers - diende te behartigen.
7. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad verder dat de Hoge Raad in zijn arrest van 9 december 2011 heeft overwogen dat zowel de particuliere woningverkoper als de particuliere koper zich erop mogen beroepen dat aan mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt, en dat zij niet kunnen worden gedwongen om mede te werken aan schriftelijke vastlegging, of kunnen worden veroordeeld tot schadevergoeding. De Hoge Raad heeft in dit arrest verder overwogen dat onder zeer bijzondere omstandigheden kan worden geoordeeld dat een beroep op het ontbreken van een schriftelijke vastlegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, maar dat het ontvangen van een hoger bod door de verkoper in beginsel niet een zodanige omstandigheid is. De eis van schriftelijke vastlegging van de bereikte wilsovereenstemming geeft verkoper en koper nu juist de ruimte om alsnog ervan af te zien de beoogde koopovereenkomst te sluiten, aldus de Hoge Raad.
8. De Raad is van oordeel dat beklagde tegen de achtergrond van dit arrest zeer wel de conclusie heeft kunnen trekken dat zijn opdrachtgevers rechtens nog niet jegens klagers gebonden waren, zolang de koopovereenkomst niet over en weer getekend was. De Raad acht het niet tuchtrechtelijk laakbaar dat beklagde (een) bezichtiging(en) doorgang heeft laten vinden, dit temeer daar de bereikte overeenstemming tussen de opdrachtgevers van beklagde en klagers voorwaardelijk was in die zin dat klagers hun eigen woning nog moesten verkopen en financiering dienden te verkrijgen.
9. De Raad is verder van oordeel dat beklagde terecht met zijn opdrachtgevers in overleg is getreden toen zich een serieuze belangstellende voor de Woning aandienende die, naar het zich liet aanzien, mogelijk bereid was een duidelijk hogere koopprijs voor de Woning te betalen dan met klagers was overeengekomen. Beklagde diende immers, als verkopend makelaar, binnen de grenzen van de Erecode naar beste vermogen te waken voor de belangen van zijn opdrachtgevers, en diende zijn opdrachtgevers daarbij, zoals beklagde heeft gedaan, ook te wijzen op de positie die zij tegen de achtergrond van voornoemd arrest rechtens jegens klagers hadden, namelijk niet-gebondenheid. De belangen van de opdrachtgevers van beklagde waren bij uitstek gediend met het bereiken van een zo hoog mogelijke koopprijs.
10. Toen de opdrachtgevers van beklagde aan beklagde te kennen gaven de tweede bezichtiging van de belangstellende doorgang te willen laten vinden en (dus) niet tot definitieve schriftelijke vastlegging van de met klagers bereikte overeenstemming te willen komen, kon beklagde naar het oordeel van de Raad zeer wel daaraan gevolg geven. Sterker nog, beklagde had in redelijkheid geen andere keuze dan daaraan gevolg te geven. Een

andere handelwijze van beklaagde zou immers de belangen van zijn opdrachtgevers wezenlijk kunnen hebben geschaad.

11. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de handelwijze van beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar is en dat de klacht daarom ongegrond is.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op 14 november 2014 door mr. K.R. van der Graaf voorzitter,  
W.F. Klap, lid en Mr. J.A. Huijgen, secretaris.