

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Koopovereenkomst tot stand gekomen? Optie en bod.
Onderhandelen met meerdere gegadigden**

Klagers zijn met de verkopers van een woning mondeling tot overeenstemming over de aankoop gekomen. Nog vóórdat de koopakte getekend werd, meldde zich bij de verkopend makelaar een andere gegadigde die bereid bleek een hogere prijs te betalen. De woning is vervolgens aan deze gegadigde verkocht. Klagers verwijten de verkopend makelaar (beklaagde) dat hij hen niet heeft laten weten dat hij met een andere partij in onderhandeling was getreden en dat hij klagers niet in de gelegenheid heeft gesteld een tegenbod te doen.

De Raad overweegt dat de met klagers aangegane koopovereenkomst niet door ondertekening van de voorliggende concept-koopakte rechtens bindend tot stand is gekomen. Het stond beklagdeN opdrachtgever dan ook vrij om met een andere gegadigde een koopovereenkomst te sluiten. Op beklagde rustte niet de verplichting om klagers over het bod van de derde te informeren, noch om klagers in de gelegenheid te stellen nog een bod uit te brengen. Klagers zien er aan voorbij dat zij niet meer met de verkoper in onderhandeling waren en beklagde zich van dergelijke onderhandelingen niet behoefde vrij te maken alvorens met een derde-gegadigde een koopovereenkomst tot stand te brengen.

Raad van Toezicht te Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer H.

en

mevrouw M. K.

te D.,

klagers

tegen:

de heer X,

makelaar in onroerende

zaken te A.,

beklaagde

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij brief van 20 augustus 2013 met bijlagen hebben door tussenkomst van de Afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM de heer H. en mevrouw M.K. (hierna: “klagers”) bij de Raad van Toezicht (hierna: “de Raad”) een klacht ingediend tegen de heer X, makelaar in onroerende zaken te A. en lid van de NVM (hierna: “beklaagde”).
- 1.2 Bij brief van 23 december 2013 heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 Bij brief van 5 februari 2014 met bijlagen heeft mr. V., verbonden aan [rechtsbijstandsverzekeraar], meegedeeld beklagde te vertegenwoordigen.
- 1.4 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.5 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 11 februari 2013, hebben de partijen, klagers vergezeld door mevrouw G. K. en beklagde door mr. V. voornoemd, hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

- 2.1 Beklaagde heeft de opdracht verkregen tot dienstverlening bij de verkoop van een woonhuis c.a. aan de [adres] (hierna: “het woonhuis”) dat per 7 november 2012 te koop is aangeboden voor een vraagprijs van € 559.000,00 k.k.
- 2.2 Klagers, die niet werden bijgestaan door een makelaar, hebben het woonhuis in mei en juni 2013 bezichtigd en zijn met beklagde in onderhandeling getreden over de aankoop ervan. De onderhandelingen zijn tot tweemaal toe enige tijd opgeschort vanwege omstandigheden aan de zijde van de verkoper.
- 2.3 Op 17 juni 2013 hebben klagers en verkoper overeenstemming bereikt over een koopprijs van € 510.000,00 k.k. en levering op 1 oktober 2013.
- 2.4 Bij e-mail van 18 juni 2013 om 8:09 uur heeft de heer H. het volgende meegedeeld:

“Geachte meneer X,

Gisteren spraken wij elkaar over het huis in [plaatsnaam] en kwamen wij in principe een prijs voor dit huis overeen.

Op uw advies ben ik enige weken geleden met een medewerker van [bedrijfsnaam] door het huis gelopen en heb daar in het bijzijn van de eigenaar van het huis vastgesteld, dat er nog wel wat moet gebeuren aan de verwarming (buiten de aanwezige C.V.)

De gaskachel op zolder functioneert niet (gaf de heer K. toe) , terwijl het niet duidelijk was of de rookafvoer voor de te plaatsen houtkachel in de zitkamer op de begane grond ,geschikt is voor een houtkachel (dat is onze uitdrukkelijke wens).

Nu is overeengekomen om per 1-10 het huis op te leveren, in de herfst dus. Daar wil ik niet aan tornen, maar wel wil ik nu ,in de zomer als verwarming niet nodig is, door [bedrijfsnaam] laten nagaan hoe dat met die kachels op zolder en in de zitkamer is gesteld, zodat wij in de herfst niet in de kou zitten.

Zo spoedig mogelijk wil ik dus aan [naam medewerker van voornoemd bedrijf] vragen of hij kan nagaan wat er moet gebeuren om kachel verwarming op zolder en op de begane grond goed mogelijk te maken.

Ik neem dus contact met [naam voornoemde medewerker] op voor dit onderzoek (uiteraard op mijn kosten) en vraag U om aan de heer en mevrouw K. toestemming te vragen dit onderzoek snel te laten plaatsvinden (dus ruim voor 1-10)

Ik bel U hierover vandaag terug.

Met groet H.”

- 2.5 Beklaagde heeft H. bij e-mail van 18 juni 2013 om 8:29 uur bericht, dat over het verzoek overleg zal plaatsvinden met de verkoper. Tevens verzocht beklagde om de personalia van de kopers.

2.6 Bij e-mail van 18 juni 2013, 13:25 uur heeft beklaagden medewerkster Y (hierna: "Y") aan klagers het concept van de koopakte toegezonden en hen bericht:

"Geachte heer H.,

Allereerst gefeliciteerd met de aankoop van uw nieuwe woning aan de [adres].

Bijgaand ontvangt u een digitaal concept van de koopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen. Wij verzoeken u kennis te nemen van de inhoud van de stukken.

Omdat X over 2 weken vakantie heeft en u morgen met vakantie gaat wil ik u vragen om vandaag nog naar het concept koopakte te kijken. Mochten er nog op- en/of aanmerkingen zijn op de akte dan verzoek ik u om vandaag contact op te nemen met X [tel. nummer]. Nadat u akkoord gaat met de koopakte kunnen we met verkoper een afspraak maken voor het tekenen van de originele akte. Nadat de koopakte door verkoper is getekend zal ik de originele akte per post naar u toesturen.

Graag ontvang ik van u nog de personaliagegevens zoals in eerdere mail beschreven.

Â

In het kader van de Wet Identiteitsplicht verzoeken wij u om bij het ondertekenen van de koopovereenkomst een kopie van uw geldig paspoort of rijbewijs mee te nemen.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben dan vernemen wij dat graag.

Wij vertrouwen op een prettige samenwerking!"

2.7 Bij e-mail van 19 juni 2013, 9:47 uur heeft Y het volgende gevraagd:

"Beste heer H.,

Heeft u de concept koopakte nog bekeken?

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

X Makelaars

Y"

2.8 Bij e-mail van 19 juni 2013, 21:27 heeft klagster K. geantwoord:

"Geachte Y,

Ja mijn man heeft de concept koopakte bekeken. Hij is vanochtend vertrokken naar Tanzania en is vlgde week vrijdag weer thuis. Ik kan/heb zoals we met elkaar hebben afgesproken, 'savonds, als hij in een lodge zit, contact met hem.

Ik bel u morgen vanaf mijn werk!

Met Vriendelijke Groet M. K.”

2.9 Een derde-gegadigde heeft op 19 juni 2013 gevraagd om het woonhuis te bezichtigen. Y heeft een afspraak gemaakt voor 22 juni 2013 om 11.00 uur.

2.10 Op 20 juni 2013 heeft Y klagers naar aanleiding van de hiervoor sub 2.4 gestelde vraag meegedeeld dat de afspraak voor een bezoek aan het woonhuis is gepland voor 25 juni 2013 om 19.00 uur en dat beklagde daarbij zelf aanwezig zal zijn. Y heeft voorts bericht:

“ Graag verneem ik nog van u of de koopakte akkoord is. Wanneer dit niet lukt zal de verkoper pas tekenen nadat u de koopakte getekend heeft. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u deze a.s. dinsdag aan X stellen. X zal dan ook de koopakte meenemen zodat u samen met uw partner de koopakte kan tekenen.”

2.11 Op zaterdag 22 juni 2013 heeft de bezichtiging met de onder 2.9 genoemde derde-gegadigde plaatsgevonden. Beklaagde en diens opdrachtgever zijn daarbij aanwezig geweest. Aansluitend heeft de derde-gegadigde in het woonhuis meegedeeld bereid te zijn een onvoorwaardelijk bod van € 530.000,00 k.k. uit te brengen, hetgeen hij bij e-mail van 23 juni 2013 heeft gedaan. Als leveringsdatum heeft hij 1 december 2013 voorgesteld.

2.12 Na kennisneming van het hiervoor genoemde e-mailbericht heeft beklagde op maandag 24 juni 2013 zijn opdrachtgever geïnformeerd. Deze heeft toen besloten met klagers niet verder te willen en het woonhuis aan de derde-gegadigde te verkopen. Op 24 juni 2013 omstreeks 12.00 uur heeft beklagde telefonisch aan klaagster K. meegedeeld dat zijn opdrachtgever het woonhuis aan een derde heeft verkocht.

2.13 Beklaagden opdrachtgever heeft op 24 juni 2013 de koopakte met betrekking tot de verkoop van de woning aan de derde ondertekend. Op 26 juni 2013 heeft de derde de koopakte ondertekend.

3. De klacht

3.1 De klacht houdt in dat beklagde niet heeft gehandeld als een NVM-makelaar betaamt doordat, toen reeds mondeling een koopovereenkomst met klagers tot stand gekomen was en de datum voor de ondertekening van de koopakte was bepaald, beklagde klagers niet heeft

laten weten dat hij tevens in onderhandeling was met een derde partij en klagers niet in de gelegenheid heeft gesteld een tegenbod te doen. Daarmee heeft beklaagde gehandeld in strijd met artikel 4 van de Erecode. Voorts heeft beklaagde in strijd met de waarheid aan klagers medegedeeld dat ten tijde van het in 2.12 bedoelde telefoongesprek de koopakte tussen die partijen reeds was ondertekend.

3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Beklaagde heeft, samengevat, het volgende tegen de klacht aangevoerd:

Artikel 4 Erecode ziet op de situatie dat meerdere gegadigden tegelijkertijd met de verkoper in onderhandeling zijn. Deze situatie deed zich in het onderhavige geval niet voor. Bovendien had de derde gegadigde voor de bezichtiging op 22 juni 2013 geen bod uitgebracht en was van onderhandelingen met deze geen sprake.

Na kennisneming van het bod van de derde gegadigde op 24 juni 2013 heeft beklaagden opdrachtgever besloten om niet met klagers verder te gaan en heeft hij beklaagde opdracht gegeven de verkoop van het woonhuis met de derde gegadigde rond te maken. Behalve dat het bod van de derde gegadigde hoger was had beklaagden opdrachtgever in deze ook meer vertrouwen in een goede afloop. Dit hing ermee samen dat het woonhuis een monument betrof uit 1845 en de verkoper vanwege het door klagers voorgenomen technisch onderzoek problemen over de technische staat van het woonhuis denkbaar achtte.

4.2 Bij de beoordeling van de klacht staat voorop dat beklaagde in zijn dienstverlening op de eerste plaats de belangen had te behartigen van zijn opdrachtgever; voorts dat beklaagde in zijn dienstverlening de bepalingen van de Erecode had in acht te nemen die er onder meer ook toe strekken de belangen van klagers als niet-opdrachtgevers te beschermen.

4.3 Beklaagden opdrachtgever heeft op 24 juni 2013 de voorkeur gegeven aan het bod van de derde gegadigde boven hetgeen hij al mondeling met klagers was overeengekomen. Hij heeft besloten om in weerwil van die overeenkomst met klagers niet verder te gaan, en hij heeft beklaagde opdracht gegeven een koopovereenkomst met de derde gegadigde tot stand te brengen.

Alleen al gelet op de aanmerkelijke verhoging van de eerder met klagers overeengekomen koopprijs is evident dat het tot stand brengen van de koopovereenkomst met de derde gegadigde in het belang van beklaagden opdrachtgever zou zijn. De klacht van klagers stelt de vraag aan de orde of beklaagde tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door met voorbijgaan aan de belangen van klagers een koopovereenkomst met de derde tot stand te brengen.

- 4.4 Bij de beoordeling van deze vraag moet de rechtsontwikkeling sinds 2003 worden betrokken. Toen is ter bescherming van de consument/koper van een onroerende zaak in de wet een bepaling opgenomen, die inhoudt, dat een koopovereenkomst met een dergelijke koper eerst tot stand komt, indien die schriftelijk, dat wil zeggen door een door koper en verkoper ondertekende akte wordt aangegaan; een mondeling aangegane koopovereenkomst is nietig, niet bestaand. In de rechtspraak is de bovenomschreven bescherming uitgebreid tot die van de consument/verkoper; ook hij kon een beroep doen op het ontbreken van een ondertekende akte.
- 4.5 In het onderhavige geval is ondanks aandringen van beklaagde – zie de e-mailberichten onder 2.6 tot en met 2.10 hiervoor – de door partijen mondelinge aangegane koopovereenkomst niet door de ondertekening van de voorliggende concept-koopakte rechtens bindend tot stand gekomen. De hiervoor geschetste rechtsontwikkeling volgend stond het beklagden opdrachtgever dan ook vrij om na kennisneming van het bod van de derde gegadigde de koopovereenkomst met klagers als nietig, niet bestaand aan te merken, dus met klagers niet verder te gaan, en een koopovereenkomst met de derde gegadigde te sluiten. Hij heeft beklagde dienovereenkomstig opdracht gegeven.
- 4.6 Tegen het licht van de aan beklagden opdrachtgever als verkoper toekomende vrijheid was beklagde krachtens de bestaande dienstverleningsovereenkomst met zijn opdrachtgever verplicht de koopovereenkomst tussen zijn opdrachtgever en de derde-gegadigde tot stand te brengen. Voor een tuchtrechtelijk verwijt dat beklagde, die eerder met klagers een koopovereenkomst had tot stand gebracht en hen daarmee had gefeliciteerd, onbetrouwbaar zou hebben gehandeld, is dan ook geen plaats.
- 4.7 Anders dan klagers menen rustte op beklagde niet de verplichting om hen te informeren dat een derde een bod had uitgebracht, noch om klagers in de gelegenheid te stellen zelf nog een bod uit te brengen. Klagers zien eraan voorbij dat zij niet meer met de verkoper in onderhandeling waren en beklagde zich van dergelijke onderhandelingen niet behoefte vrij te maken alvorens met de derde gegadigde een koopovereenkomst tot stand te brengen. Daarenboven doet de situatie van artikel 4 van de Erecode zich niet voor. Daarvan is sprake wanneer tegelijkertijd meerderde gegadigden op het woonhuis een bieding willen doen. De strekking van artikel 4 van de Erecode is om te voorkomen dat deze meerdere gegadigden tegen elkaar worden uitgespeeld.
- 4.8 Dat beklagde tijdens het telefoongesprek om 24 juni 2013 heeft medegedeeld dat de koopakte tussen verkoper en de derde reeds was getekend, is gezien de ontkenning daarvan door beklagde niet komen vast te staan.

De klacht is dan ook ongegrond.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Arnhem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

verklaart de klacht tegen de beklagde ongegrond.

Aldus gewezen door mr. O. Nijhuis, voorzitter, de heer J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 24 maart 2014

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter