

Optie en bod. Onduidelijke biedingsprocedure.

De gegadigde voor een woning (klager) verwijt de makelaar van de verkoper (beklaagde) dat hij de woning aan een derde heeft verkocht. De makelaar zou onvoldoende openheid van zaken over de biedingsprocedure hebben gegeven waardoor klager in de veronderstelling verkeerde exclusief in onderhandeling te zijn. Ook heeft de makelaar klager niet geïnformeerd toen het pand definitief aan een derde was verkocht. De makelaar had dat wel toegezegd.

De Raad overweegt dat een gegadigde pas in onderhandeling met de verkoper is zodra de verkoper een tegenbod heeft gedaan op het bod van de gegadigde. In dit geval werd het bod van klager terstond als te laag afgewezen. Het bod gold dus niet meer als lopend bod. Klager heeft daarna, ondanks uitnodiging daartoe, geen bod meer gedaan. Wellicht had de makelaar de gegadigde beter duidelijk moeten maken dat hij nog niet in onderhandeling was door serieuze belangstelling te tonen. Ook het feit dat de makelaar klager niet geïnformeerd heeft toen de woning aan een derde was verkocht, verdient geen schoonheidsprijs. De tekortkomingen worden echter niet zodanig ernstig geacht dat de klacht gegrond zou zijn.

**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 L., [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging, [adres],

beklaagde, hierna te noemen “de makelaar”.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Op 17 januari 2013 heeft klager bij de NVM een klacht ingediend tegen de makelaar. Bij brief van 4 maart 2013 heeft de NVM de klacht doorgeleid aan de Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht.
- 1.2. In zijn brief van 6 december 2012 aan de NVM heeft klager de gronden aangevoerd van zijn klacht. De makelaar heeft in zijn brief van 27 maart 2013 verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. In zijn brief van 5 april 2013 heeft klager gereageerd op het verweer van de makelaar.
- 1.4. Ter zitting van 6 mei 2013 zijn partijen door de Raad in persoon gehoord en hebben zij 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 huis te E. dat vanaf 18 juli 2011 te koop stond en waarvan de vraagprijs op 15 mei 2012 is verlaagd naar € 205.000,00 kosten koper.
- 2.3. Op 18 juli 2012 kwam klager voor de eerste keer het huis bezichtigen en hij heeft dat vervolgens op 31 juli en 17 augustus 2012 samen met deskundigen (aannemers) gedaan.
- 2.4. Op 30 augustus 2012 heeft makelaar J. in opdracht van klager het huis getaxeerd.
- 2.5. Op vrijdag 31 augustus 2012 heeft zich een andere gegadigde gemeld die het huis reeds op 2 maart 2012 had bezichtigd en deze heeft op dinsdagochtend 4 september 2012 een bod uitgebracht aan de makelaar.
- 2.6. Op 3 september 2012 heeft klager tevergeefs geprobeerd de makelaar te bereiken.
- 2.7. Op dinsdag 4 september 2012 hebben partijen, kennelijk telefonisch, contact gehad waarbij klager een bod heeft gedaan dat meteen in datzelfde gesprek door de makelaar als te laag werd afgewezen.
- 2.8. Op 9 of 10 september 2012 is het pand verkocht aan, volgens de makelaar, de eerste bieder.
- 2.9. Op 13 september 2012 vernam klager telefonisch van de makelaar dat het pand verkocht was onder voorbehoud van financiering welke op 10 oktober 2012 gerealiseerd moest zijn. Na die datum heeft de makelaar verzuimd klager in kennis te stellen van het feit dat het pand definitief verkocht was.

3. De klacht

- 3.1. De klacht van klager houdt in dat de makelaar ondanks zijn mededeling dat hij serieus geïnteresseerd was en ondanks zijn verzoek om niet met andere gegadigden aan de slag te gaan, de woning aan een andere gegadigde heeft verkocht zonder zijn (klagers) bod af te wachten en dat hij daardoor in ieder geval onnodig taxatiekosten ad € 245,00 heeft gemaakt.

Volgens klager heeft de makelaar onvoldoende openheid van zaken gegeven in het biedingsproces waardoor hij in de veronderstelling verkeerde exclusief in onderhandeling te zijn vanaf het moment dat hij serieus gemeld had de intentie te hebben om de woning te gaan kopen.

- 3.2. Daarnaast heeft klager van derden moeten vernemen dat het pand definitief verkocht was aangezien de makelaar heeft verzuimd hem van die verkoop op de hoogte te stellen ondanks de op 13 september 2012 gemaakte afspraak om dat te doen.

4. Het verweer

- 4.1 De makelaar stelt zich op het standpunt dat hij uitsluitend optreedt voor de verkoper en dat de serieuze belangstelling van een gegadigde hem niet belemmert om door te gaan met onderhandelingen met een andere gegadigde.
- 4.2 De makelaar stelt dat het een vervelende samenloop van omstandigheden is dat klager hem op 3 september 2012 niet telefonisch heeft kunnen bereiken om een bod te doen. Hij merkt op dat klager dit bod ook per e-mail had kunnen doen of telefonisch aan zijn secretaresse had kunnen doorgeven.
- 4.3 De makelaar heeft op 4 september 2012, nadat hij 's ochtends een bod had ontvangen van de andere gegadigde, een bod van klager als te laag afgewezen. Hij heeft klager vervolgens wel de mogelijkheid geboden om

meteen een uiterste bod te doen, doch klager heeft van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt en wilde liever afwachten. Het bod van de andere gegadigde was namelijk gedaan onder het voorbehoud van financiering welk voorbehoud tot 10 oktober 2012 gold.

Ondanks zijn toezegging om klager te informeren zodra het pand definitief verkocht zou zijn heeft de makelaar verzuimd dat te doen zoals hij ter zitting heeft erkend.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad stelt vast dat er bij klager sprake is geweest van de onjuiste veronderstelling dat hij met de makelaar in onderhandeling was vanaf het moment dat hij gemeld had serieus de intentie te hebben om de woning te gaan kopen.
- 5.2. Een gegadigde is echter pas in onderhandeling is met de verkoper, via diens makelaar, zodra de verkoper een tegenbod gedaan heeft op het bod van de gegadigde. Het tijdens het telefoongesprek van 4 september 2012 door klager gedane bod is terstond door de makelaar als te laag afgewezen en gold dus niet meer als een lopend bod. Klager heeft daarna geen ander bod gedaan ondanks de uitnodiging daartoe.
- 5.3. Wellicht dat de makelaar beter aan klager duidelijk had moeten maken dat hij nog niet in onderhandeling was door serieuze belangstelling te tonen. Ook de communicatie tussen de makelaar en klager verdient geen schoonheidsprijs gelet op het feit dat de makelaar klager niet geïnformeerd heeft nadat de verkoop aan de andere gegadigde definitief was. Voormelde tekortkomingen van de makelaar worden door de Raad echter niet van zo ernstige aard geoordeeld, dat de klacht gegrond zou zijn.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Eindhoven/Maastricht van de NVM:

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, vicevoorzitter, de heer H.J. van den Berg, makelaarslid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

6 juni 2013

mr. Th.A.J. Verster
vicevoorzitter

4 juni 2013

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris