

## 18-17 RvT West

### 201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

#### **Optie en bod. Onderhandelen met meerdere gegadigden. Exclusiviteit.**

*Klaagster was geïnteresseerd in een bedrijfspand dat beklaagde in verkoop had. Klaagster verwijt beklaagde dat aan haar niet kenbaar is gemaakt dat er - in strijd met aan klaagster toegezegde exclusiviteit - met meer partijen werd onderhandeld. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat klaagster niet is geïnformeerd over het bod van een andere gegadigde en dat klaagster niet in de gelegenheid is gesteld een beter bod uit te brengen. De Raad stelt vast dat het klager en beklaagde onder de onderhavige omstandigheden niet voor ogen kon staan dat op basis van exclusiviteit werd onderhandeld. Voorts komt het de Raad aannemelijk voor dat de door de opdrachtgever van beklaagde met een derde bereikte overeenstemming geheel of grotendeels buiten beklaagde om is bereikt. Dit laat onverlet dat beklaagde er beter aan had gedaan om, toen zijn opdrachtgever aangaf het wachten op klaagster beu te worden, dit met (de adviseur van) klaagster te communiceren zodat klaagster de gelegenheid had om zich meer bewust te beraden over aanpassing van haar bod en/of de daaraan verbonden voorwaarden. Tuchtrechtelijk laakbaar acht de Raad het optreden van beklaagde evenwel niet.*

#### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**A B.V.,**  
gevestigd te D.,  
klaagster,

contra:

**Makelaarskantoor B,**  
kantoorhoudende te D.,

beklaagde,

---

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 5 december 2017 en doorgezonden aan de Raad op 19 december 2017. Het verweer is vervat in een op 21 februari 2018 namens beklaagde ingediend verweerschrift. Daarna zijn op 9 maart 2018 van de zijde van klaagster aanvullende stukken ontvangen.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 14 maart 2018. Ter zitting waren aanwezig klaagster in persoon van de heer C, vergezeld van de heer D en bijgestaan door mr. R. alsmede beklaagde in de persoon van de heer E, bijgestaan door mr. P.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door, in strijd met de regels 1 en 4 van de NVM Erecode, (a) niet kenbaar te maken dat er door beklaagde met meer partijen werd onderhandeld, (b) in strijd met aan klaagster toegezegde exclusiviteit met meer partijen te onderhandelen en (c) klaagster niet te informeren over een bod van een andere gegadigde en klaagster niet in de gelegenheid te stellen een beter bod uit te brengen.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat van onderhandelingen met klaagster geen sprake was, dat aan klaagster is gemeld dat er een bod was van een derde, dat met klaagster geen exclusiviteit is overeengekomen en dat de opdrachtgever van beklaagde zelf met een andere partij tot overeenstemming is gekomen.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) beklaagde trad op als verkopend makelaar van het aan de [adres] gelegen bedrijfspand;
  - b) klaagster was geïnteresseerd in aankoop van het pand om daarin een kliniek te vestigen;
  - c) na een eerste bezichting in september 2017 heeft de huisvestingsadviseur van klaagster namens klaagster een bieding van EUR 830.000 op het pand gedaan onder

een drietal voorbehouden (financiering, inbouw van apparatuur mogelijk en instemming gemeente);

d) beklaagde heeft daarop per mail van 5 oktober 2017 (onder meer) als volgt gereageerd:

**Van:** [e-mail adres]  
**Verzonden:** donderdag 5 oktober 2017 13:55  
**Aan:** (Unspecified)  
**Onderwerp:** RE: [adres]

Beste [voornaam],

Dank je voor het voorstel en de duidelijke e-mail. Bij deze bevestig ik de goede ontvangst.

Ik heb het al doorgegeven aan de eigenaar.

Hij gaat nu 4 dagen naar het buitenland en gaf al aan dat we moeten afwachten wat er tijdens onze bezichtiging 13 oktober besproken gaat worden.

De voorbehouden zijn geen probleem.

Andere geïnteresseerden zal ik op afstand houden en zeggen dat wij inmiddels met een zeer serieuze partij in onderhandeling zijn die voorrang krijgt.

Wij zien elkaar volgende week vrijdag eind van de middag in de [adres].

Met vriendelijke groet,

[E]

- e) op zowel 13 als op 24 oktober 2017 heeft klagster met diverse personen het pand bezichtigd, onder meer voor het verrichten van onderzoek;
- f) ter gelegenheid van de bezichtiging op 24 oktober 2017 heeft beklaagde aan (de adviseur van) klagster een van een derde afkomstig hoger bod op het pand getoond;
- g) zijdens klagster is aan beklaagde op 24 oktober 2017 gemeld dat klagster nog een ander pand (straatnaam) zou (gaan) bekijken;
- h) een andere belangstellende heeft zich eind oktober/begin november 2017 rechtstreeks tot de eigenaar van het pand (opdrachtgever van beklaagde) gewend en met hem overeenstemming bereikt over aankoop;
- i) beklaagde heeft dit op 3 november 2017 aan de adviseur van klagster gemeld en aangegeven de onderhandeling af te breken;

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Anders dan klaagster veronderstelt mocht klaagster op basis van de mededeling van beklaagde per mail van 5 oktober 2017 er niet van uitgaan dat (ook) vanaf 24 oktober 2017 sprake was van exclusieve onderhandelingen met of via beklaagde. Gezien de gang van zaken ter gelegenheid van de op de bezichtiging van 13 oktober 2017 volgende bezichtiging op 24 oktober 2017, waarbij – naar vaststaat - beklaagde aan klaagster een van een derde afkomstig hoger bod op het pand heeft getoond en klaagster zelf heeft aangegeven nog naar een ander object te (gaan) kijken kon het klager en beklaagde niet voor ogen staan dat op of na 24 oktober 2017 op basis van exclusiviteit werd onderhandeld. Daarbij komt verder dat het de Raad aannemelijk voorkomt dat de door de opdrachtgever van beklaagde na 24 oktober 2017 met een derde bereikte overeenstemming geheel of grotendeels buiten beklaagde om is bereikt. De Raad acht dan ook noch artikel 4 van de NVM Erecode, noch artikel 1 van de NVM Erecode door beklaagde geschonden.
7. Het vorengaande laat onverlet dat het de Raad voorkomt dat beklaagde er beter aan had gedaan om, toen zijn opdrachtgever hem rond 24 oktober 2017 aangaf het wachten op klaagster beu te worden, dit met (de adviseur van) klaagster te communiceren zodat klaagster de gelegenheid had om zich meer bewust te beraden over aanpassing van haar bod en/of de daaraan verbonden voorwaarden. Tuchtrechtelijk laakbaar acht de Raad het optreden van beklaagde evenwel niet.
8. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

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

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2018

door mr. F. Damsteegt-Molier, voorzitter,

W.F. Klap, lid en

Mr. J.A. Huijgen, secretaris.

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen