

18-22 RvT Noord

**201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING
OVEREENKOMST**

**Informatie aan niet opdrachtgever. Koopovereenkomst tot stand gekomen?
Schriftelijkheidsvereiste.**

Klager heeft een bod uitgebracht op een woning die beklaagde in verkoop had. Nadat met de verkoper mondeling overeenstemming was bereikt, heeft beklaagde de gemaakte afspraken per e-mail bevestigd. Nog voordat de koopakte werd getekend meldde zich een nieuwe gegadigde met een hoger bod. Klager is door beklaagde in de gelegenheid gesteld om zijn bod alsnog te verhogen maar de woning werd aan de andere gegadigde verkocht. Klager benadrukt dat hij in de stellige overtuiging was dat er al sprake was van een niet aantastbare overeenkomst. Klager voelt zich door beklaagde op het verkeerde been gezet.

De Raad constateert dat de makelaar binnen de wettelijke en door de Centrale Raad van Toezicht gegeven kaders heeft gehandeld. Zolang er nog geen sprake was van een getekende schriftelijke overeenkomst, had de verkoper de vrijheid om de voor hen meest gunstige oplossing te kiezen. Beklaagde kan van de door zijn opdrachtgever gemaakte keuzes geen (tuchtrechtelijk) verwijt worden gemaakt. Beklaagde had, toen hij het aanvankelijk akkoord van zijn opdrachtgever aan klager bevestigde, een voorbehoud kunnen maken en kunnen toelichten dat klager nog overboden zou kunnen worden in de periode tot de koopakte door beide partijen was getekend, maar van tuchtrechtelijk laakbaar handelen is geen sprake.

NVM Noord 039

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer L.

wonende te B.

klager,

tegen

Makelaarskantoor X, lid van de vereniging,

kantoorhoudende te A.,

de makelaar.

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft bij brief van 7 november 2017 met bijlagen aan de NVM te Nieuwegein een klacht ingediend tegen de makelaar, door de NVM op 27 november 2017 aan de Raad van Toezicht Noord doorgestuurd.
- 1.2. Bij brief van 14 december 2017 heeft de makelaar verweer gevoerd tegen de klacht.
- 1.3. Ter zitting van 5 februari 2018 van de Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - klager in persoon
 - [Makelaarskantoor X] vertegenwoordigd door haar directeur de heer A en de betrokken makelaar mevrouw B.
- 1.4. 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 overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat tussen partijen het volgende vast.
- 2.2. Klager was geïnteresseerd in de aankoop van een woning aan het adres [adres]. De makelaar was door de eigenaar van het object ingeschakeld voor bemiddeling bij de verkoop.
- 2.3. Na onderhandelingen heeft klager een bod van € 585.000,-- uitgebracht, waarop hij per mail de bevestiging van de makelaar heeft gekregen dat verkoper daarmee akkoord was. De makelaar bevestigde de gemaakte afspraken per e-mail en heeft klager verzocht de benodigde documenten (ID en personalia) te verstrekken voor het opstellen van de koopakte. Klager voldeed aan dat verzoek op 30 oktober 2017.
- 2.4. Op 6 november 2017 heeft klager naar de makelaar gebeld om te informeren waar de koopakte bleef. Er is hem toen medegedeeld dat die ieder moment kon worden verzonden. Eén dag later kreeg klager van de makelaar echter de mededeling dat inmiddels een hoger bod was uitgebracht tegen gunstiger voorwaarden. Klager is in de gelegenheid gesteld zelf nog een hoger bod uit te brengen, maar hij, klager, stelde daaraan extra voorwaarden, waaronder het direct ter plekke na acceptatie van een hoger bod ondertekenen van een koopakte. Het object is vervolgens aan de andere bidder verkocht.

3. De klacht:

- 3.1 Klager stelt voorop dat de aankoop van een woning voor een particulier een zeer ingrijpende beslissing is. Bezien in dit licht is het voor klager onbegrijpelijk en onacceptabel dat hem tot tweemaal toe bevestigd is per e-mail dat de verkoper akkoord was, met als gevolg dat klager in de stellige overtuiging is gebracht dat er sprake was van een niet aantastbare koopovereenkomst. Het was voor klager dan ook een volslagen en zeer onaangename verrassing dat de woning blijkbaar in de tussentijd verkocht kon worden aan een derde. Klager voelt zich aan het lijntje gehouden en stelt dat hem onjuiste informatie is verstrekt met betrekking tot de voortgang bij de opstelling van de koopakte. Klager voelt zich door de makelaar op

het verkeerde been gezet. Hij meent dat een dergelijke handelwijze onethisch is een NVM-lid onwaardig.

4. Het verweer:

- 4.1. De makelaar voert, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende verweer.
- 4.2. De makelaar geeft aan dat hij primair het belang van zijn opdrachtgever -de verkoper- heeft te dienen. De makelaar geeft aan dat hij het verkoopproces naar zijn oordeel op juiste wijze heeft begeleid en dat het tot de vrijheid van zijn opdrachtgever behoorde om, voordat sprake was van een schriftelijke en door beide partijen getekende overeenkomst, in zee te gaan met een andere koper, die een beter bod deed. De makelaar geeft aan dat, zodra hij bekend is met een dergelijk beter bod, een juiste uitvoering van zijn opdracht hem dwingt dit ter kennis te brengen van zijn opdrachtgever. De makelaar realiseert zich dat aldus het wettelijk vastgelegde schriftelijkheidsvereiste in het nadeel van een koper kan werken -hoewel de wetgever het omgekeerde bedoeld lijkt te hebben- maar dat is een effect van de wetgeving, dat de makelaar niet kan worden tegengeworpen.
- 4.3. De makelaar wijst erop dat hij klager op de hoogte heeft gebracht van het bestaan van een beter bod en klager in staat heeft gesteld om desgewenst nog een verhoogd bod uit te brengen. Klager is daar om hem moverende redenen niet op ingegaan, althans hij stelde daarbij aanvullende eisen die niet voor de verkoper acceptabel waren, zoals het ter plekke ondertekenen van een schriftelijke koopovereenkomst.
- 4.4. De klager stelt dan ook dat de in deze zaak ontstane situatie een gevolg is van de door de wetgever gekozen regeling en het handelen van de opdrachtgever van de makelaar, die er blijkbaar kort voor het tekenen van de koopovereenkomst de voorkeur aan gaf toch met een andere koper in zee te gaan. Dit alles kan de makelaar niet (tuchtrechtelijk) worden verweten.

5. Beoordeling van het geschil:

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaarskantoor X te A.; deze is lid van de NVM en aangesloten bij de afdeling [...]. De Raad van Toezicht Noord NVM is derhalve bevoegd om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad van Toezicht kan zich het gevoel, dat klager aan deze zaak heeft overgehouden, voorstellen. De aan de raad voorgelegde vraag is echter of de makelaar voor de gang van zaken een (tuchtrechtelijk) verwijt treft.
- 5.3. Deze vraag moet worden beantwoord tegen de achtergrond dat de makelaar was ingehuurd door de verkoper, en derhalve primair de belangen van die opdrachtgever diende te behartigen. Daarbij hoort het doorgeven van een beter bod, indien dat de makelaar ter ore komt. Daarnaast heeft de makelaar klager over het hogere bod geïnformeerd en hem in de gelegenheid gesteld zelf een hoger bod uit te brengen. De Raad constateert dat de makelaar aldus binnen de wettelijke en door de Centrale Raad van Toezicht gegeven kaders¹ heeft gehandeld.
- 5.4. Gegeven de vrijheid van een verkoper om de voor hen meest gunstige oplossing te kiezen, zolang nog geen sprake is van een schriftelijke koopovereenkomst, kan de

¹ CRVT 26 februari 2015 en 9 november 2015, CR 14/2543, (met name r.o. 3.6 sub a en d van de einduitspraak).

makelaar van de door de opdrachtgever gemaakte keuzes geen (tuchtrechtelijk) verwijt worden gemaakt. De makelaar is immers voor het handelen van zijn opdrachtgever, noch voor de wettelijke regeling verantwoordelijk.

- 5.5. Het gevoel van klager, dat hij op het verkeerde been is gezet, had wellicht verzacht kunnen worden, indien de makelaar, toen hij het aanvankelijk akkoord van zijn opdrachtgever aan klager bevestigde, een voorbehoud had gemaakt en klager kort van de implicaties van de wettelijke regeling op de hoogte had gesteld, inclusief het risico dat klager zou worden overboden in de periode tot de koopakte door beide partijen was getekend. De raad realiseert zich dat de uitkomst van de procedure in dat geval niet anders zou zijn geweest en ook los daarvan leidt deze constatering niet tot een tuchtrechtelijk relevant verwijt aan de makelaar.
- 5.6. De raad acht de klacht dan ook ongegrond.

6. Uitspraak:

- 6.1. Op grond van het voorgaande verklaart de Raad van Toezicht Noord de ingediende klacht ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. U. van Houten, voorzitter, C.A. Voogd, makelaar-lid en mr. H.R. Quint/lid, secretaris, ondertekend door de voorzitter en de secretaris op 8 maart 2018

mr. U. van Houten
Voorzitter

mr. H.R. Quint
Secretaris

Verzonden op ... maart 2018