

Optie en bod. Onderhandelen met meerdere gegadigden.

Klager was geïnteresseerd in een woning. Hij verwijt de verkopend makelaar dat het appartement aan een derde is verkocht terwijl klager het eindbod van de verkoper reeds had aanvaard danwel de onderhandelingen met hem nog niet waren afgerond. Daarnaast verwijt klager zijn eigen makelaar dat hij onvoldoende heeft gedaan om de koopovereenkomst met klager af te dwingen.

De Raad stelt vast dat geen schriftelijke koopovereenkomst tot stand is gekomen. Evenmin is komen vast te staan dat tussen klager en de verkoper mondeling overeenstemming is bereikt. De verkoper heeft weliswaar op 7 januari 2011 aan klager een eindbod gedaan maar dit eindbod werd ingetrokken door de mededeling van de verkopend makelaar aan de makelaar van klager dat de verkoper een substantieel hoger bod van een derde had ontvangen. Dat beklagden hierop vervolgens hun handelwijze hebben afgestemd kan hen niet worden verweten. Dat de makelaar van klager heeft verzuimd om klager er op te wijzen dat hij omgaand een hoger bod zou kunnen doen is niet komen vast te staan.

De loop van de procedure

De Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, Afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M. (hierna de Vereniging) heeft kennisgenomen van een klacht van de heer B., wonende te A., hierna te noemen: "klager", gericht tegen de heer W., verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], alsmede tegen de heer D., verbonden aan de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], beide ondernemingen gevestigd te A., hierna te noemen: "beklaagde 1" en "beklaagde 2" en/of "beklaagden".

De klacht van klager is binnengekomen bij de Raad bij e-mail van klager d.d. 24 februari 2011 als gericht aan de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging. De klacht is door klager nader aangevuld bij brief van 21 maart 2011. Beklaagden hebben hierop gereageerd bij brieven van 29 en 31 maart 2011. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 20 april 2011, waarna beklagden hebben gedupliceerd bij brieven als bij de Raad ingekomen op 28 april 2011 en 5 mei 2011.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed. Ter zitting van de Raad op 16 juni 2011 is klager in persoon verschenen. Beklaagden zijn eveneens in persoon verschenen.

DE FEITEN

Klager heeft beklaagde 1 opdracht tot dienstverlening als aankopend makelaar verleend met betrekking tot het appartement [adres], hierna te noemen: het appartement.

Met betrekking tot het appartement hebben onderhandelingen plaatsgevonden. Per e-mail van 7 januari 2011 om 12.03 uur heeft beklaagde 1 aan klager medegedeeld dat het eindbod van verkoper uit twee opties bestond. Daarbij werd als optie 1 aangeduid een koopsom van € 1.662.500,= k.k., inclusief nader omschreven zaken, en als optie 2 een koopsom van € 1.635.000,= k.k. zonder hifi-installatie. Telefonisch om circa 13.00 uur op 7 januari 2011 heeft klager beklaagde 1 laten weten in ieder geval het eindbod te willen aanvaarden en dat hij beklaagde 1 nog zou laten weten naar welke optie zijn voorkeur uitging.

Per e-mail van 7 januari 2011 om 15.13 uur heeft klager beklaagde 1 laten weten akkoord te zullen gaan met optie 1. Direct hieraan voorafgaand had beklaagde 1 telefonisch klager laten weten te zijn gebeld door beklaagde 2 inzake een derde-gegadigde die de verkoper een substantieel hoger bod had gedaan. Nog op 7 januari 2011 om 16.54 uur heeft beklaagde 1, na dit van beklaagde 2 te hebben vernomen, klager laten weten dat het appartement aan de derde-gegadigde was verkocht.

DE KLACHT

De klacht van klager, zo begrijpt de Raad, houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklaagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen. Hiertoe heeft klager als klacht naar voren gebracht dat beklaagde 2 als verkopend makelaar het appartement aan een derde-gegadigde heeft verkocht terwijl klager reeds het eindbod van de verkoper had aanvaard dan wel de onderhandelingen met klager nog niet waren afgerond. Met betrekking tot beklaagde 1 heeft klager naar voren gebracht dat beklaagde 1 geen althans onvoldoende inspanningen heeft verricht de totstandgekomen koopovereenkomst gestand te doen en/of af te dwingen. Op grond daarvan, zo meent klager, hebben beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

DE BEOORDELING

Het standpunt van klager:

Klager heeft ter onderbouwing van zijn klacht naar voren gebracht dat hem via beklaagde 1 door de verkoper van het appartement een eindbod is gedaan in de e-mail van 7 januari 2011 van beklaagde 1. In dat eindbod waren twee opties opgenomen en klager heeft beklaagde 1 bericht optie 1 te zullen aanvaarden. Op grond hiervan was sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst, zo meent klager, en voor zover dat in juridisch opzicht niet het geval mocht zijn geweest had beklaagde 2 niet het bod van de derde-gegadigde mogen aanvaarden. Klager was immers in onderhandeling met de verkoper van het appartement en dat was derhalve "onder bod". Beklaagde 2 heeft dit miskend. Beklaagde 1 heeft dit ook miskend en heeft nagelaten beklaagde 2 hierop te wijzen. Verder heeft klager naar voren gebracht dat beklaagde 1 eveneens heeft nagelaten klager erop te wijzen dat hij de verkoper onmiddellijk een uiterst bod van zijn kant had kunnen doen in verband met het substantieel hoger bod van de derde-gegadigde. Op grond hiervan is klager van mening dat beide beklagden klachtwaardig hebben gehandeld.

Het standpunt van beklagden:

Beklaagden hebben als verweer aangevoerd dat weliswaar de e-mail van 7 januari 2011 van beklaagde 1 aan klager met juistheid het eindbod van de verkoper aan klager weergaf, maar dat nog op 7 januari 2011 aan beklaagde 2 een substantieel hoger bod werd gedaan door een derde-gegadigde. Beklaagde 2 heeft dit direct telefonisch doorgegeven aan beklaagde 1 waarmee het eindbod aan klager niet meer aan de orde was. In dat telefonisch contact heeft beklaagde 2 aan beklaagde 1 tevens laten weten dat klager in de gelegenheid werd gesteld om alsnog van zijn kant een substantieel hoger bod uit te brengen, en wel omgaand. Beklaagde 1 heeft dat vervolgens aan klager bericht maar die zag ervan af een substantieel hoger bod te doen. Nog diezelfde middag heeft beklaagde 1 van beklaagde 2 begrepen dat de verkoper een akkoord had bereikt met de derde-gegadigde en dat heeft beklaagde 1 klager direct laten weten. Van een akkoord tussen klager en de verkoper is derhalve nimmer sprake geweest, en verder was klager ermee bekend dat er gedurende het verkooptraject meerdere derde-gegadigden waren. In dat verband heeft beklaagde 2 nog als verweer aangevoerd dat klager ongeveer zeven (7) bezichtigingen met zeven (7) verschillende adviseurs heeft

afgelegd. Beklaagden menen dat hen geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De beoordeling door de Raad:

De Raad overweegt allereerst dat de vraag of een overeenkomst tot stand is gekomen in beginsel is voorbehouden aan de civiele rechter. De Raad is tot een dergelijke vaststelling niet bevoegd. De Raad overweegt evenwel als volgt.

Artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk wordt aangegaan. In het onderhavige geval is een overeenkomst in die vorm niet tot stand gekomen. Dat betekent dat, naar algemeen op grond van de huidige stand van jurisprudentie wordt aanvaard, een verkoper niet gebonden is aan een eventueel mondeling akkoord. Daarbij komt dat de Raad is gebleken dat weliswaar de verkoper op 7 januari 2011 klager een eindbod heeft gedaan, maar dat dit eindbod door de verkoper werd ingetrokken dan wel als vervallen moest worden beschouwd door de mededeling van beklagde 2 aan beklagde 1 dat de verkoper een substantieel hoger bod had ontvangen. De Raad komt derhalve tot de conclusie dat er evenmin van een mondeling akkoord sprake is geweest tussen klager en verkoper. Dat beklagden hierop vervolgens hun handelwijze hebben afgestemd, kan hen tuchtrechtelijk niet worden verweten, zo meent de Raad.

De Raad stelt vervolgens vast dat de lezingen uiteenlopen over de vraag of beklagde 1, in het telefoongesprek waarin hij klager liet weten dat de verkoper een substantieel hoger bod had ontvangen, klager op de mogelijkheid heeft gewezen dat hij van zijn kant, zij het omgaand, de verkoper een substantieel hoger bod kon doen. Klager beweert van niet, en beklagde 1 beweert het tegendeel. Zowel klager als beklagde 1 hebben in hun opstelling op dat punt ter zitting volhardt terwijl zij hun standpunt in de schriftelijke procedure eveneens consequent hebben ingenomen. Op grond hiervan kan de Raad niet althans niet met voldoende zekerheid vaststellen dat beklagde 1 verzuimd heeft klager op die mogelijkheid te wijzen. Dit leidt tot de conclusie dat beklagde 1 wat betreft dit klachtonderdeel evenmin een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

De klacht tegen zowel beklaagde 1 als beklaagde 2 is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de behandeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagden niet tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklaagden zich niet als goed makelaar hebben gedragen in al haar onderdelen **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht van de Makelaarsvereniging Amsterdam, afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen N.V.M.,

Mr R.A.J. van der Linde, Mr J.P. van Harseler, Mr W. van Otterloo, ing. Mar.J. Heule en P.H. Roos, in aanwezigheid van Mr R. Vos, op 16 juni 2011, ondertekend op 21 juli 2011.

Mr R.A.J. van der Linde, Voorzitter

Mr R. Vos, Secretaris

Ingevolge het bepaalde in artikel 41 van het Reglement Tuchtrechtspraak N.V.M. kan de partij, die zich met deze beslissing niet kan verenigen, binnen acht weken na dagtekening van de brief waarbij hem/haar het afschrift van deze uitspraak is gezonden in beroep komen bij de Centrale Raad van Toezicht, NVM-Bureau, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein