

Optie en bod. Bod niet doorgegeven.

De gegadigde voor een woning (klager) verwijt de verkopend makelaar (beklaagde) dat hij heeft geweigerd om zijn bod aan de verkoper door te geven. De woning werd aan een andere gegadigde verkocht.

De Raad stelt vast dat klager en een andere gegadigde op dezelfde dag een bod hebben uitgebracht en dat het bod van de andere gegadigde gunstiger was. Op basis van dat laatstgenoemde gunstigere bod is de woning aan de andere gegadigde verkocht. Dat klager en beklagde exclusiviteit ten behoeve van klager waren overeengekomen is niet gebleken. Beklaagde was niet "onder bod" en derhalve was beklagde gerechtigd het bod van de andere gegadigde aan de verkoper voor te leggen. Onder die omstandigheden ligt het in de rede dat het bod van klager niet meer door beklagde aan de verkoper is voorgelegd en door beklagde is afgewezen. Ten overvloede overweegt de Raad dat in de Vereniging geen regel van kracht is dat biedingen ten alle tijde door de verkopend makelaar aan zijn opdrachtgever dienen te worden voorgelegd om die vervolgens "uit te onderhandelen".

De loop van de procedure

De Raad heeft kennis genomen van een klacht van de heer drs. D., wonende te A., hierna te noemen: klager, gericht tegen de makelaardij-onderneming [naam makelaarskantoor], gevestigd te A., hierna te noemen: beklagde. Deze klacht is bij de Raad ontvangen op 2 februari 2012. Beklaagde heeft hierop gereageerd bij brief van 9 maart 2012. Vervolgens heeft klager gerepliceerd bij brief van 2 april 2012, waarna beklagde heeft gedupliceerd bij brief van 17 april 2012.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad op 6 december 2012 is klager in persoon verschenen. Beklaagde heeft zich doen vertegenwoordigen door de heer E. Tevens aanwezig was de heer B., makelaar en voormalig werknemer van beklagde.

DE FEITEN

Beklaagde heeft opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot het appartement met het adres [adres], hierna te noemen het appartement. Klager was hierin geïnteresseerd en heeft het appartement op 7 en 16 december 2011 bezichtigd. Hierna zijn klager en beklagde in onderhandeling getreden.

Op 5 januari 2012 heeft klager aan beklagde kenbaar gemaakt een nieuw bod te willen uitbrengen welk bod klager nog op dezelfde dag aan beklagde heeft toegezonden. Op 5 januari 2012 is ook door een andere gegadigde bij beklagde een bod op het appartement uitgebracht. Op 6 januari 2012 heeft beklagde klager laten weten dat hem, in verband met het bod van de andere gegadigde, de mogelijkheid werd geboden een eindbod uit te brengen waarvoor de termijn nader is bepaald op 9 januari 2012. Klager heeft vervolgens beklagde laten weten eerst een reactie te verlangen van de opdrachtgever van beklagde op het bod van klager van 5 januari 2012. Hierop heeft beklagde op 9 januari 2012 klager wederom in de gelegenheid gesteld een eindbod uit te brengen, en wel per direct.

Klager heeft een dergelijk eindbod niet uitgebracht. Het appartement is door de opdrachtgever van beklagde verkocht aan de andere gegadigde.

DE KLACHT

Klager heeft naar voren gebracht dat beklagde heeft gehandeld in strijd met de gemaakte afspraak om het nieuwe bod van klager van 5 januari 2012 voor te leggen aan de opdrachtgever van beklagde. Hiermee heeft beklagde in strijd met de regels van de Vereniging gehandeld daar tijdens de onderhandelingen gemaakte afspraken eerst nagekomen dienen te worden. Het tweede klachtonderdeel betreft het feit dat beklagde zijn toezegging om klager de stukken van de Vereniging van Eigenaars van het appartement toe te sturen niet is nagekomen. Hierdoor heeft beklagde, wetende dat er andere gegadigden waren, tijd kunnen rekken om zodoende klager en die andere gegadigden tegen elkaar uit te spelen.

Op grond hiervan, zo meent klager, heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Klager heeft aangevoerd dat hij op 5 januari 2012 de afspraak met beklagde heeft gemaakt om via e-mail een nieuw bod met daarin nieuwe elementen uit te brengen. Beklaagde zou dat bod vervolgens met zijn opdrachtgever bespreken. Klager heeft dat bod diezelfde dag nog uitgebracht. Vervolgens heeft klager op 6 januari 2012 van beklagde moeten vernemen dat een bod van een andere gegadigde op het appartement was uitgebracht en dat klager in verband hiermee in de gelegenheid werd gesteld een eindbod uit te brengen. Hierop heeft klager naar voren gebracht dat de afspraak was dat zijn nieuwe bod aan de verkoper zou worden voorgelegd, maar beklagde weigerde dat te doen en wees het nieuwe bod van klager af. In wezen herhaalde deze situatie zich op 9 januari 2012. Klager is van mening dat beklagde het nieuwe bod van klager van 5 januari 2012 sowieso aan de verkoper had moeten voorleggen. Dat was immers zo afgesproken. Hierdoor heeft de verkoper uiteindelijk het appartement aan de andere gegadigde verkocht terwijl de onderhandelingen met klager nog niet waren afgerond. In aanvulling hierop heeft klager beklagde tevens verweten dat hij maar liefst twee keer heeft verzuimd zijn toezegging na te komen om de stukken van de VvE aan klager door te sturen. Hierdoor heeft beklagde de tijd kunnen winnen om tijdens het onderhandelingsproces de biedingen van klager tegen die van andere gegadigden uit te spelen. Door dit alles heeft beklagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld, zo meent klager.

Beklaagde heeft als verweer het volgende aangevoerd. Het is juist dat hij klager op 5 januari 2012 in de gelegenheid heeft gesteld om via e-mail zijn nieuwe bod te kunnen doen. Punt is evenwel dat op 5 januari 2012 eveneens door een andere gegadigde een bod werd uitgebracht en dat dat bod voor de verkoper gunstiger was. Daardoor had het geen zin om het bod van klager alsnog aan de verkoper voor te leggen. Hierdoor heeft het bod van klager dan ook moeten worden afgewezen en dat is dan ook klager op 6 januari 2012 medegedeeld. Klager werd overigens tegelijkertijd in de gelegenheid gesteld om een eindbod te doen. Dat weigerde klager evenwel, ook nadat hij op 9 januari 2012 alsnog daartoe in de gelegenheid werd gesteld. Het appartement is uiteindelijk aan

die andere gegadigde verkocht. Beklaagde voert aan dat hij geheel overeenkomstig de belangen van zijn opdrachtgever heeft gehandeld en geen enkel voorschrift van de Vereniging of de Erecode heeft geschonden. Dit geldt ook wat betreft het verwijt inzake de stukken van de VvE, zo heeft beklagde aangevoerd. Het is juist dat is nagelaten die stukken in eerste instantie aan klager toe te sturen, maar dit verzuim is hersteld en hiervoor zijn klager door beklagde excuses aangeboden. Van uitspelen van gegadigden voor het appartement tijdens het onderhandelingsproces met klager is zeker geen sprake geweest, zo heeft beklagde zijn verweer afgesloten.

De Raad overweegt als volgt.

Klager verwijt beklagde dat hij het bod van klager van 5 januari 2012 niet heeft overgebracht aan de verkoper, ongeacht het feit dat beklagde een voor verkoper gunstiger bod van een andere gegadigde op dezelfde datum heeft ontvangen. Onbestreden is dat beklagde een dergelijk bod op die datum heeft ontvangen op basis waarvan uiteindelijk de verkoper het appartement aan die gegadigde heeft verkocht. De Raad is niet gebleken dat klager en beklagde exclusiviteit ten behoeve van klager waren overeengekomen in die zin dat beklagde niet gerechtigd was biedingen van derden aan zijn opdrachtgever voor te leggen nadat een bod door klager werd uitgebracht. Beklagde was niet, zoals dat heet, “onder bod”, en derhalve was beklagde gerechtigd het bod van de andere gegadigde aan de verkoper voor te leggen. Onder die omstandigheden ligt het in de rede dat het bod van klager niet meer door beklagde aan de verkoper is voorgelegd en door beklagde is afgewezen. Ten overvloede overweegt de Raad dat in de Vereniging geen regel van kracht is dat biedingen ten alle tijde door de verkopend makelaar aan zijn opdrachtgever dienen te worden voorgelegd om die vervolgens “uit te onderhandelen”.

Ook verder is de Raad niet gebleken dat beklagde heeft gehandeld in strijd met de regels van de Vereniging. In het bijzonder overweegt de Raad hierbij dat geen enkele aanwijzing kon worden aangetroffen dat beklagde tijdens de verkoop van het appartement heeft getracht gegadigden tegen elkaar uit te spelen om zodoende de prijs op te drijven.

Gelet op het bovenstaande kan beklagde geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt. De klacht is derhalve **ongegrond**.

DE BESLISSING

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **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, Mw. Mr L.C. Klein, G.W. Bakker, Ing. Mar.J. Heule en Mr. R. Vos, op 6 december 2012, ondertekend op 6 april 2012.

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.