

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

*Klaagster heeft diverse biedingen uitgebracht op een woning die beklaagde in verkoop had. Nadat deze biedingen waren afgewezen heeft klaagster een eindbod gedaan. Nog tijdens de looptijd van dit eindvoorstel liet beklaagde aan klaagster weten dat zijn opdrachtgeefster had besloten om de woning aan een ander te verkopen. Klaagster verwijt beklaagde dat hij met meerdere gegadigden tegelijk heeft onderhandeld en de vertrouwelijkheid van haar bod heeft geschonden.*

*De Raad overweegt allereerst dat beklaagde klaagster niet had toegezegd een transactie met een andere gegadigde niet te zullen bevorderen. Het stond beklaagde derhalve in beginsel vrij om bezichtigingen van andere gegadigden te bewerkstelligen, ondanks het bod van klaagster. Voorts staat vast dat beklaagde bij de 2<sup>e</sup> bezichting van de uiteindelijke koper niet aanwezig was en dat zijn opdrachtgeefster nog op de dag van die 2<sup>e</sup> bezichting het bod van de koper heeft aanvaard. Dat in de aanloop naar die 2<sup>e</sup> bezichting reeds onderhandelingen met de koper gaande waren en/of biedingen over en weer waren gedaan tussen de koper en beklaagde, is niet gebleken. Evenmin is gebleken dat beklaagde de vertrouwelijkheid van klaagsters bod heeft geschonden of dat klaagster door beklaagde tegen de koper is "uitgespeeld".*

## **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad heeft via de Afdeling consumentenvoorlichting van de Vereniging kennis genomen van een klacht d.d. 26 juni 2013 als ingediend door mevrouw R., wonende te A., hierna te noemen klaagster, gericht tegen makelaar de heer E., verbonden aan het makelaarskantoor [naam makelaarskantoor], gevestigd te A., hierna te noemen beklaagde. Beklaagde heeft hierop geantwoord bij brief van 21 augustus 2013. Vervolgens heeft klaagster gerepliceerd bij brief van 9 september 2013, waarna beklaagde heeft gedupliceerd bij brief van 23 september 2013.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 december 2013. Klaagster is in persoon verschenen, evenals beklaagde.

## **DE FEITEN**

Beklaagde heeft opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot de woning aan de [adres], hierna te noemen 'de woning'. Klager heeft de woning enkele malen bezichtigd. Klager werd daarbij niet bijgestaan door een makelaar.

Op 29 november 2012 heeft klager een bod van € 1.100.000,= uitgebracht. Op 30 november 2012 heeft beklaagde een tegenvoorstel gedaan van € 1.425.000,=. Op 7 december 2012 heeft klager een bod van € 1.125.000,= uitgebracht waarop een tegenbod

van € 1.350.000,= is gedaan door beklaagde op 11 december 2012. Op 19 december 2012 heeft telefonisch overleg plaatsgevonden tussen klager en beklaagde. Tijdens dit telefoongesprek heeft beklaagde klager uitgenodigd een eindvoorstel te doen. Hierop heeft klager op 20 december 2012 een bod van € 1.200.000,= gedaan met een termijn voor aanvaarding tot 24 december 2012 om 10.00 uur. Op 24 december 2012 om 09.25 uur heeft beklaagde klager per e-mail laten weten dat zijn opdrachtgeefster had besloten de woning aan een andere partij te verkopen.

## **DE KLACHT**

Klager heeft naar voren gebracht dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld op grond van het volgende:

1. Nu de woning tijdens de looptijd van het bod van klager aan een andere partij is verkocht, blijkt onomstotelijk dat beklaagde tegelijkertijd met een andere partij in onderhandeling was. Hierdoor heeft beklaagde in strijd gehandeld met regel 4 van de Erecode.
2. Beklaagde heeft de vertrouwelijkheid van het bod van klager geschonden.

Door deze handelwijze heeft beklaagde, zo meent klager, tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

## **VERWEER**

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

## **DE BEOORDELING**

### Het standpunt van klager

Klager heeft naar voren gebracht dat beklaagde op geen enkel moment heeft kenbaar gemaakt dat hij tegelijkertijd met andere gegadigden in onderhandeling was. Daarbij klemmt dat nog tijdens de termijn voor de aanvaarding van het eindvoorstel van klager beklaagde heeft laten weten dat met een andere gegadigde tot een koopovereenkomst was gekomen. Klager heeft verder aangevoerd dat, als hij ermee bekend was geweest dat er gelijktijdig onderhandelingen met derden waren, hij nimmer zijn onderhandelingspositie had ondermijnd door een eindvoorstel te doen. Daarbij wil klager gezegd hebben dat hij in dat geval een “gewoon” tegenvoorstel had gedaan van € 1.200.000,= waardoor de opdrachtgeefster van beklaagde vermoedelijk ook een hogere verkoopprijs had kunnen realiseren. Nu beklaagde nog tijdens de geldigheid van het eindvoorstel van klager de woning heeft verkocht, is het bewijs geleverd dat beklaagde daadwerkelijk met een andere gegadigde in onderhandeling was. Op beklaagde rustte de plicht, zo meent klager, klager op de hoogte te brengen van de onderhandeling met de andere gegadigde. Klager bestrijdt dat het beklaagde onbekend zou zijn geweest dat zijn opdrachtgeefster met een andere gegadigde in onderhandeling was. Op grond hiervan heeft beklaagde, zo meent klager, niet

alleen regel 4 van de Erecode geschonden, maar heeft hij ook de vertrouwelijkheid van het bod van klager geschonden. Klager is door de onreglementaire handelwijze van beklagde ernstig benadeeld. Hij verlangt naast een officiële verontschuldiging van beklagde eveneens een schadevergoeding van € 20.000,=.

#### Het standpunt van beklagde

Beklagde heeft naar voren gebracht dat gezien het feit dat klager al geruime tijd in de woning geïnteresseerd was, en zijn voorstellen steeds laag bleven en hij had laten weten vóór de jaarwisseling tot een transactie te willen komen, klager te hebben geadviseerd een eindvoorstel te doen. Het geval wil dat op 21 december 2012 een andere gegadigde de woning had bezichtigd en beklagde eveneens heeft laten weten nogmaals de woning te willen bezichtigen in het bijzijn van zijn echtgenote. Hierop heeft beklagde zijn opdrachtgeefster verzocht direct contact op te nemen met die gegadigde. Daarbij heeft beklagde tevens en met klem zijn opdrachtgeefster verzocht niet over het bod van klager met die gegadigde te praten. Vervolgens is een bezichtiging met die gegadigde op 23 december 2012 gepland buiten de aanwezigheid van beklagde. Nog op dezelfde dag heeft de opdrachtgeefster van beklagde overeenstemming bereikt met die gegadigde over de koopprijs van de woning. Beklagde heeft een schriftelijke verklaring van zijn opdrachtgeefster overgelegd die die gang van zaken bevestigt, evenals een verklaring van die gegadigde. In de laatste verklaring bevestigt die gegadigde dat hem de hoogte van de bieding van klager niet bekend was gemaakt. Beklagde heeft afsluitend naar voren gebracht dat het uiteindelijk aan de verkoper van een pand is te bepalen aan wie de woning verkocht wordt. Beklagde begrijpt de teleurstelling van klager maar van schade is geen sprake. Beklagde meent dat hij niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

De Raad overweegt als volgt.

In de eerste plaats overweegt de Raad dat hij niet bevoegd is te oordelen over al dan niet geleden schade, de omvang en vergoeding daarvan. Het oordeel daarover is voorbehouden aan de civiele rechter.

Vervolgens citeert de Raad regel 4 van de Erecode dat luidt:

*“Vinden er onderhandelingen plaats met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dan maakt hij dit aan betrokkenen kenbaar. (...)*

De Raad overweegt allereerst dat beklagde klager niet had toegezegd een transactie met een andere gegadigde niet te zullen bevorderen. Het stond, zo meent de Raad, beklagde derhalve in beginsel vrij om bezichtigingen van andere gegadigden te bewerkstelligen, ondanks het bod van 20 december 2012 van klager.

De Raad stelt vast dat vervolgens op 21 december 2012 een bezichtiging met een andere gegadigde heeft plaatsgevonden waarna op 23 december 2013 wederom door die gegadigde de woning werd bezichtigd met dien verstande dat beklagde daarbij niet aanwezig was. Nog op die dag heeft de opdrachtgeefster van beklagde een bod van die

gegadigde aanvaard. Het is de Raad niet gebleken dat op 21 december 2012 en in de aanloop naar de bezichtiging van 23 december 2012 reeds onderhandelingen gaande waren en/of biedingen over en weer waren gedaan tussen die gegadigde en beklaagde. Op grond hiervan kan de Raad niet tot de conclusie komen dat beklaagde in strijd heeft gehandeld met regel 4 van de Erecode. Dit klachtonderdeel is derhalve **ongegrond**.

De Raad heeft evenmin kunnen vaststellen dat beklaagde de vertrouwelijkheid van het bod van klager heeft geschonden in die zin dat beklaagde op enig moment het bod van klager ter kennis heeft gebracht aan de bedoelde gegadigde. Dit wordt bevestigd door de verklaring van die gegadigde. De Raad heeft dus evenmin kunnen vaststellen dat klager door beklaagde is “uitgespeeld” tegen de gegadigde die uiteindelijk met de opdrachtgeefster een koopovereenkomst is aangegaan. Dit klachtonderdeel is derhalve eveneens **ongegrond**.

## **DE BESLISSING**

Nu de Raad hierboven bij de beoordeling van de klacht tot het oordeel is gekomen dat beklaagde niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, verklaart de Raad de klacht van klager inhoudende dat beklaagde 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 J.P van Harseler, Mw Mr LC. Klein, G.W. Bakker, P.H. Roos en Mr. R. Vos, op 11 december 2013, ondertekend op 18 februari 2014.

Mr J.P. Harseler, 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