

Optie en Bod. Onduidelijke biedingsprocedure. Onderhandelen met meerdere gegadigden.

Klagers waren geïnteresseerd in een woning. I.v.m. een restschuld hadden de verkopers voor de verkoop van de woning toestemming van hun hypotheekbank nodig. Nadat klagers een koopovereenkomst hadden gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de bank toestemming zou verlenen, meldde zich een tweede gegadigde die rechtstreeks bij de bank aangaf de vraagprijs te willen betalen. Vervolgens is de koopovereenkomst van klagers met een beroep op de ontbindende voorwaarde ontbonden. Uiteindelijk zijn zowel klagers als de andere gegadigde in de gelegenheid gesteld opnieuw een uiterste bod te doen. De woning is daarna gegund aan de andere gegadigde, die de hoogste bieder was. Klagers verwijten de verkopend makelaar (beklaagde) dat hij heeft nagelaten juiste informatie over de tweede gegadigde te verschaffen. Klagers menen hierdoor in een nadelige positie te zijn gebracht.

De Raad overweegt dat de makelaar ten onrechte heeft nagelaten om klagers in kennis te stellen van het feit dat er inmiddels een tweede gegadigde was die de bank had laten weten de vraagprijs te willen bieden. Hierdoor werden klagers in de waan gelaten dat de toestemming van de bank voor de hand lag terwijl hij zelf wist, althans had moeten weten dat die kans in werkelijkheid zeer klein, zo niet nihil was. Verder komt het de Raad voor dat de makelaar de regie in deze zaak onvoldoende in eigen hand heeft kunnen houden waardoor, mede door toedoen van derden, e.e.a. voor klagers teleurstellend is afgelopen.

**DE RAAD VAN TOEZICHT BREDA VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

P. en A., [adres],

klagers,

tegen

de heer H., [naam makelaarskantoor], lid van de vereniging,
[adres],

beklaagde, hierna te noemen “de makelaar”.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Op 28 november 2012 hebben klagers bij de NVM een klacht ingediend tegen de makelaar.
- 1.2. Bij brief van 12 december 2012 heeft de NVM de makelaar in de gelegenheid gesteld om op die klacht te reageren hetgeen de makelaar per brief van 22 december aan klagers gedaan heeft.
Vervolgens heeft de makelaar per brief van 15 januari 2013 gereageerd op de brief van 8 januari 2013 van klagers aan de NVM.
- 1.3. Op 8 maart 2013 heeft de NVM de klacht op verzoek van klagers doorgeleid naar de Raad van Toezicht te Breda.
- 1.4. Ter zitting van 13 mei 2013 van de Raad van Toezicht zijn klagers en de makelaar in persoon verschenen. Zij zijn door de Raad 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 inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2. De makelaar bemiddelt bij de verkoop van een woning die te koop staat voor € 250.000,00. Klagers vernemen tijdens de bezichting van de makelaar dat de verkopers hun woning gedwongen moeten verkopen vanwege echtscheiding en dat de hypotheekbank van de verkopers toestemming moet verlenen voor verkoop en roeyement omdat er een restschuld zou overblijven.
- 2.3. Na een eerste bod van klagers van € 220.000,00 en daarna een tweede bod van € 225.000,00 doen de verkopers een tegenbod van € 246.000,00 en klagers weer een bod van € 230.000,00. Uiteindelijk doen klagers een bod van € 235.000,00 waarmee de verkopers akkoord gaan onder de ontbindende voorwaarde dat de Rabobank in verband met de financiering met Nationale Hypotheek Garantie toestemming verleent.
- 2.4. Op 29 oktober 2012 laat de makelaar van een tweede gegadigde aan de makelaar weten dat die de vraagprijs wil betalen.
Op 31 oktober 2012 verneemt de makelaar van de hypotheekbank dat de andere gegadigde rechtstreeks contact met de bank heeft opgenomen met de mededeling de vraagprijs te willen betalen.
- 2.5. Op 1 november 2012 geeft de bank toestemming de koopakte met klagers te ondertekenen met de voorwaarde dat de bank akkoord gaat met de verkoopprijs. Op 14 november 2012 ontvangt de makelaar een fax van de hypotheekbank met de mededeling dat de ontbindende voorwaarde ingeroepen moet worden. Op 15 november 2012 bericht de makelaar aan klagers dat de koopovereenkomst ontbonden wordt met een beroep op de ontbindende voorwaarde.
- 2.6. Op 21 november 2012 wordt in overleg met de bank besloten beide gegadigden in de gelegenheid te stellen om een eenmalig uiterste voorstel uit te brengen. Op 23 november 2012 wordt van beide gegadigden het biedingsformulier ontvangen. Op 26 november 2012 wordt de verkoop gegund, niet aan klagers maar aan de andere gegadigde en de makelaar bericht dat aan klagers.

3. De klacht

- 3.1. Klagers verwijten de makelaar dat hij, dan wel zijn kantoorgenote, een andere gegadigde voor de woning heeft verteld dat de hypotheekbank toestemming voor de verkoop zou moeten verlenen vanwege een restschuld van de verkopers. Als gevolg daarvan heeft die andere gegadigde rechtstreeks de vraagprijs geboden aan de hypotheekbank terwijl klagers en de verkopers al overeenstemming hadden over de verkoop voor een koopprijs van € 235.000,00. Nadat in overleg met de hypotheekbank de verkopers beide gegadigden de gelegenheid hadden gegeven opnieuw een uiterste bod uit te brengen, hebben klagers € 250.000,00 geboden en de andere gegadigde € 250.500,00 en wel zonder financieringsvoorbehoud, zodat de koop gegund is aan de andere gegadigde .
- 3.2. De makelaar heeft klagers niet verteld dat hij op 31 oktober 2012 van de hypotheekbank vernomen had dat de andere gegadigde de vraagprijs wilde betalen. Klagers hebben vervolgens op 1 november 2012 de koopakte ondertekend waarin de ontbindende voorwaarde was opgenomen dat de hypotheekbank toestemming moest verlenen voor de verkoop.
- 3.3. Klagers zijn van mening dat de makelaar heeft nagelaten hen de juiste informatie te verschaffen over de aanwezigheid en het bod van die tweede gegadigde waardoor hij hen in een nadelige positie heeft gebracht ten opzichte van de andere gegadigde. Bovendien vermoeden zij dat een kantoorgenote van de makelaar als aankoopmakelaar voor de andere gegadigde is opgetreden en hem informatie heeft verschaft waardoor hij rechtstreeks bij de hypotheekbank de vraagprijs kon bieden.

Het verweer

- 4.1 De makelaar stelt dat zowel hijzelf als zijn kantoorgenote enkel gehandeld hebben vanuit het belang van de verkopers. De andere gegadigde is

begeleid door een extern en onafhankelijk aankopend makelaar van een ander kantoor die geen enkele verbintenis met het kantoor van de makelaar heeft.

- 4.2 Op het moment dat de verkopers er in overleg met de hypotheekbank bewust en nadrukkelijk voor hadden gekozen de koopovereenkomst met klagers te ondertekenen wist de makelaar dat een andere gegadigde aangegeven had de vraagprijs te willen betalen. Daarvan waren ook verkopers en de hypotheekbank op de hoogte. Dat een andere kandidaat-koper aangegeven heeft voor de vraagprijs te willen kopen doet op dat moment niet meer ter zake en is dan ook niet vermeld aan klagers.
- 4.3. Enkele dagen na ondertekening van de koopakte liet de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) weten, dat vanwege de € 15.000,00 extra, zoals geboden door de andere gegadigde, de ontbindende voorwaarde moest worden ingeroepen, waarop daartoe door de bank werd besloten. Die beslissing ging volledig buiten de makelaar om.
- 4.4. De andere gegadigde (die een eigen aankopend makelaar had) heeft de woning bezichtigd met de kantoorgenote van de makelaar, die aan hem verteld heeft dat de bank toestemming moest geven. De naam van de betreffende hypotheekbank en de hoogte van de ingeschreven hypotheek zijn vrij opvraagbaar bij het Kadaster.

5. De beoordeling

- 5.1. Niet is gebleken dat door of vanwege de makelaar de tweede gegadigde in beeld is gekomen noch dat door toedoen of op instigatie van de makelaar die tweede gegadigde rechtstreeks naar de bank is gestapt.
- 5.2. Wel komt het de Raad voor dat de communicatie van de makelaar met klagers te wensen over heeft gelaten in die zin dat hij ten onrechte – wetende dat er inmiddels een tweede gegadigde had laten weten de

vraagprijs te willen bieden – heeft nagelaten klagers hiervan in kennis te stellen en hen daarmee in de waan heeft gelaten dat de vereiste toestemming van de bank voor de hand lag, terwijl hij zelf wist althans moet hebben geweten dat de kans op die toestemming in werkelijkheid zeer klein, zo niet nihil, was.

- 5.3. Verder komt het de Raad voor dat de makelaar in deze zaak de regie onvoldoende in eigen hand heeft kunnen houden als gevolg waarvan, mede door toedoen van derden, de beoogde koopovereenkomst is ontbonden en dus voor klagers teleurstellend is afgelopen.
- 5.4. Mede gelet op hetgeen hiervoor over de communicatie is overwogen, acht de Raad de klacht gegrond doch vanwege alle omstandigheden wordt volstaan met dit oordeel en wordt geen maatregel opgelegd.

Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:

verklaart de klacht gegrond doch legt de makelaar geen maatregel op.

Aldus gewezen te Hilvarenbeek door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer W.R. Schulting, lid, en mr. J.J.J.M. Leemans, lid en secretaris en ondertekend op:

4 juni 2013

mr. Th.A.J. Verster
voorzitter

6 juni 2013

mr. J.J.J.M. Leemans
secretaris