

Optie en bod. Koopovereenkomst tot stand gekomen? Onderhandelen met meerdere gegadigden.

Klager was geïnteresseerd in een woning die beklagde in verkoop had. Nadat over de prijs overeenstemming was bereikt en klager ook al een bouwkeuring had geregeld, meldde zich een tweede gegadigde. Deze bood zonder voorwaarden EUR 20.000,-- meer dan klager. De verkoper heeft dit laatste bod direct geaccepteerd en de woning is aan de tweede gegadigde verkocht. Klager verwijt beklagde dat hij niet in de gelegenheid is gesteld zijn bod te verhogen. Hij verkeerde in de veronderstelling dat de verkoop aan hem al definitief was en verwijt beklagde dat hij hem onvoldoende heeft geïnformeerd.

De Raad overweegt dat beklagde in strijd met artikel 4 van de Erecode heeft gehandeld door aan klager, met wie nota bene een zo vergaande overeenstemming was bereikt, niet kenbaar te maken dat er een andere kandidaat was. Een kandidaat die bovendien een hoger bod had uitgebracht. Van een makelaar mag overigens verwacht worden dat hij vooraf aan een koper duidelijk maakt dat de koop pas definitief is als een koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen en als geen van partijen daar binnen drie werkdagen op terugkomt.

De Raad Van Toezicht Breda van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer G., wonende te [adres],

klager,

tegen

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

gevestigd en kantoorhoudende te [adres],

beklaagde, hierna te noemen "de makelaar".

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 17 december 2013, met een aantal bijlagen, heeft NVM Consumentenvoorlichting de klacht van klager, zoals verwoord in diens brieven van 30 oktober en 9 december 2013, doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. De makelaar heeft zich in zijn verweerschrift van 28 januari 2014, waarin hij verwijst naar zijn brief van 20 november 2013 aan klager, verweerd tegen de klacht.
- 1.3. Klager heeft per e-mail van 27 februari 2014 nog zijn correspondentie met [de heer E.] en [mw. J.] toegestuurd aan de Raad.
- 1.4. Ter zitting van 19 maart 2014 zijn klager en de makelaar in persoon verschenen voor de Raad 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 voor de verkoper van een vrijstaande woning te B., welke sinds 2011 te koop staat wegens emigratie van de eigenaar.
- 2.3. Op de Open Huizen Dag van 5 oktober 2013 heeft, onder meer, de vriendin van klager de woning bezichtigd. Klager zelf heeft op 7 oktober 2013 de woning bezichtigd en heeft op 9 oktober 2013 telefonisch een openingsbod gedaan van € 590.000,00 bij een vraagprijs van € 650.000,00. Na enkele telefonische contacten over en weer bereikten klager en de makelaar op 12 oktober 2013 overeenstemming over een verkoopprijs van € 622.500.

- 2.4. In de dagen daarna hebben klager en de makelaar telefonisch en per e-mail (op 14, 15, 16, 17 oktober 2013) nader overleg gepleegd over onder meer conceptkoopakte, bouwkeuring, keuze notaris, handleidingen van apparaten en installaties, lijst van zaken.
- 2.5. Op vrijdag 18 oktober 2013 om 14.00 uur heeft de bouwkeuring plaatsgevonden, waarbij niet de makelaar maar zijn collega aanwezig was, naast de ouders van de verkoper alsmede klager met zijn broer en schoonzus. Klager kreeg nog een vloertegel mee om de kleuren te kunnen kijken en matchen.
- 2.6. Intussen was de makelaar in de ochtend van vrijdag 18 oktober 2013 gebeld door de makelaar van een andere gegadigde dat hij (die andere makelaar) daarna per sms een onvoorwaardelijk bod zou doen. Die makelaar heeft dat bod toen meteen per sms uitgebracht, waarna de makelaar dat bod weer onmiddellijk per mail heeft overgebracht aan de verkoper. Diezelfde avond heeft de makelaar met de verkoper over dat bod telefonisch overleg gehad. De verkoper wilde meteen het bod van de tweede gegadigde, dat € 20.000,00 hoger lag, accepteren zonder klager nog de gelegenheid te geven om op zijn beurt een hoger bod te doen, mede vanwege het feit dat die (tweede) gegadigde geen enkele voorwaarde stelde. De verkoper wilde snel van de woning af en geen risico nemen.
- 2.7. De makelaar heeft klager op diezelfde vrijdag 18 oktober 2013 niet medegedeeld dat door een tweede gegadigde een hoger bod was uitgebracht. Hij heeft klager dus ook niet de gelegenheid gegeven om zich te beraden en eventueel zijn eigen bod te verhogen. Evenmin is door de collega van de makelaar, die van het hogere bod van de tweede gegadigde op de hoogte was, bij gelegenheid van de bouwkeuring op vrijdagmiddag 18 oktober 2013, iets daarover aan klager medegedeeld.
- 2.8. Nadat de verkoper tijdens het telefonisch overleg van vrijdagavond zijn besluit aan de makelaar had meegedeeld, heeft deze op zaterdagochtend

19 oktober 2013 om 11.00 uur per telefoon aan klager medegedeeld dat de verkoper een hoger bod van een nieuwe koper had geaccepteerd en dat de woning daarom aan die ander was verkocht. Vervolgens heeft de makelaar dat om 11.30 uur per e-mail aan klager bevestigd. Daarbij stuurde hij klager ook nog een link naar een uitspraak van de Hoge Raad, naar aanleiding van de veronderstelling van klager dat een mondelinge overeenkomst bindend was.

3. **De klacht**

- 3.1. Klager verwijt de makelaar dat die niet aan hem kenbaar heeft gemaakt dat hij van een andere gegadigde een hoger bod had ontvangen. Dan had hij in ieder geval de kans gehad om van zijn kant een hoger bod uit te brengen op de woning ten aanzien waarvan hij overigens in de veronderstelling verkeerde dat hij die al gekocht had door mondelinge overeenstemming.
- 3.2. Verder verwijt hij de makelaar dat deze hem niet duidelijk gezegd heeft dat de koop pas definitief is, zodra de schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en de termijn voor beraad verstreken is.

4. **Het verweer**

- 4.1. De makelaar erkent dat hij aan klager niet kenbaar heeft gemaakt dat hij een hoger bod van een tweede gegadigde had ontvangen. Als reden daarvoor voert hij aan dat hij dit hogere bod eerst met zijn opdrachtgever wilde bespreken. Deze wilde dat hogere bod direct accepteren zonder aan klager te vragen of die nog een hoger bod wilde uitbrengen.
- 4.2. Verder wijst de makelaar erop dat het sinds 2003 in de wet opgenomen schriftelijkheidsvereiste in de markt tot veel verwarring heeft geleid nu een mondelinge overeenstemming over koop en verkoop van een woning niet meer geldig is.

5. De beoordeling

- 5.1. De Raad onderkent, dat het schriftelijkheidsvereiste in de praktijk wel tot misverstanden en verwarring leiden kan. Dat neemt niet weg, dat de eis van artikel 4 van de Erecode wel overeind blijft. Mitsdien overweegt de Raad, dat de makelaar inderdaad in strijd met dat artikel 4 heeft gehandeld door aan klager met wie nota bene een zo vergaande overeenstemming was bereikt niet kenbaar te maken dat er een andere kandidaat voor de aankoop van de woning was, een kandidaat die bovendien een hoger bod had uitgebracht. Van een makelaar mag overigens verwacht worden dat hij vooraf aan een koper duidelijk maakt dat de koop pas definitief is als een koopovereenkomst is ondertekend door beide partijen en als geen van partijen daar binnen drie werkdagen op terugkomt.
- 5.2. In de omstandigheid dat de makelaar ter zitting heeft laten blijken en ook heeft gezegd dat hij inzag dat hij inderdaad klager op de hoogte had moeten stellen, ziet de Raad aanleiding om, bij gegrondverklaring van de klacht, af te zien van het opleggen van een maatregel van berisping. Wel zullen de kosten van de behandeling voor rekening van de makelaar dienen te komen.

6. Beslissing

- 6.1. De Raad van Toezicht Breda van de NVM:
verklaart de klacht gegrond.
- 6.2. bepaalt dat de beklaagde ter zake van de kosten van de klacht een bijdrage van € 3.123,41 zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein, zal voldoen.

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:

1 april 2014

mr. Th.A.J. Verster
voorzitter

1 april 2014

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