

CR 12/2425

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

**Biedingsproblematiek. Volmacht om voor bepaald bedrag te verkopen, een bod van datzelfde bedrag en een verzoek van de notaris om koopakte op te maken, wekken vertrouwen dat een koopovereenkomst tot stand kwam.**

*Een notariskantoor (klager) geeft een makelaar opdracht om een tot een boedel behorend pand te verkopen op zo kort mogelijke termijn en voor de hoogst mogelijke prijs. Kort na elkaar worden door twee verschillende gegadigden twee biedingen gedaan van € 110.000 en € 115.000. Kort daarop deelt de makelaar aan het notariskantoor mee dat een van de gegadigden bereid is om € 120.000 te betalen. Daarop zegt de kandidaat-notaris dat het kantoor volmacht heeft om voor minimaal € 120.000 te verkopen. De makelaar wordt verzocht om een koopakte op te maken.*

*De klacht van de notaris dat de makelaar zonder overleg een koopovereenkomst sloot en dat hij niet de hoogste prijs wist te bereiken, wordt door de Centrale Raad (idem de raad van toezicht) afgewezen.*

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

**Mr. J. S.**, wonende te N, appellant/klager,

tegen

**A.L.**, aangesloten NVM-makelaar, kantoorhoudende te R, beklagde,

**1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 3 augustus 2011 heeft appellant een klacht ingediend bij de afdeling Rotterdam van de NVM. Deze heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht Rotterdam. In de beslissing van 10 januari 2012, verzonden op 14 februari 2012, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklagde ingediende klacht ongegrond verklaard. Appellant is bij brief van 24 februari 2012 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen.
- 1.2 In zijn beroepschrift heeft appellant de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn brief van 30 mei 2012 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 9 oktober 2012 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
  - appellant in persoon vergezeld van zijn echtgenote mr. M.M.E. S-V;

- beklagde in persoon.

1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht 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 Appellant is notaris en houdt kantoor in N. Hij was belast met de afwikkeling van een nalatenschap en onderdeel daarvan was het woonhuis gelegen aan het W-pad 3 in R. Door het kantoor van appellant is aan beklagde opdracht gegeven om te bemiddelen bij de verkoop daarvan. Bij de opdrachtverlening is er op gewezen dat met het oog op de beperking van notariskosten het in het belang van de legatarissen zou zijn dat de leveringsakte op het kantoor van appellant zou worden gepasseerd.

2.3 Op 15 juni 2011 heeft beklagde telefonisch aan de echtgenote van appellant die als kandidaat-notaris is verbonden aan het notariskantoor (hierna: S-V) meegedeeld dat een bod van € 110.000 was uitgebracht. Op 16 juni 2012 werd door een andere partij een bod uitgebracht van € 115.000. In een e-mail van 17 juni 2011 is door de aan het kantoor van beklagde verbonden medewerker De R aan S-V bericht dat één van de bidders bereid was om zijn bod te verhogen naar € 120.000 en deze bidder voorts in staat was om het woonhuis op korte termijn af te nemen.

2.4 In haar e-mail van 1 juli 2011 aan beklagde en De R heeft S-V bericht dat door haar opdrachtgevers volmacht was verleend om het woonhuis te verkopen voor tenminste € 120.000,--. Aan beklagde en De R werd verzocht om het concept van een koopovereenkomst toe te zenden. In zijn e-mail van 4 juli 2011 heeft beklagde toegezegd dat het concept van de koopovereenkomst op korte termijn zou worden toegezonden. Hij heeft voorts om afgifte van onder meer de splitsingsakte, het eigendomsbewijs en een fotokopie van de aan appellant verstrekte volmacht verzocht.

2.5 In zijn e-mail van 6 juli 2011 heeft beklagde aan appellant bericht dat hij inmiddels op de hoogte was gekomen van het feit dat appellant, zonder beklagde daarover te informeren, met een andere gegadigde onderhandelingen had gevoerd over de verkoop van het woonhuis. Beklagde heeft aan appellant meegedeeld dat op basis van de e-mail van 1 juli 2011 van S-V aan de desbetreffende bidder was meegedeeld dat het bod van € 120.000 was aanvaard. De partij die dit bod had uitgebracht heeft zich op het standpunt gesteld dat een koopovereenkomst tot stand was gekomen en meegedeeld dat daarvan zo nodig nakoming zou worden gevorderd.

2.6 In een daaropvolgende e-mail van 6 juli 2011 heeft appellant aan beklagde het navolgende bericht:

“Er moet sprake zijn van een misverstand.

Er is uitsluitend aan u medegedeeld dat de prijs voor verkoper acceptabel is, er is u niet medegedeeld dat aan uw koper is gegund, er is dus ook geen koopover-

eenkomst tot stand gekomen met de door u voorgestelde mogelijke koper.  
Verkoper wenst thans niet langer van uw diensten gebruik te maken.”

2.7 S-V heeft in haar e-mail van 11 juli 2011 aan beklaagde bevestigd dat zij op 17 juni 2011 de e-mail van De R heeft ontvangen, door haar het daarin vermelde bod van € 120.000 is overgebracht aan haar opdrachtgevers en deze hadden ingestemd met een verkoopprijs van ten minste € 120.000. In deze e-mail is voorts vermeld dat een opdrachtgever van een andere makelaar zich er over had beklaagd dat aan deze makelaar ten onrechte niet de gelegenheid zou zijn geboden om een hoger bod uit te brengen dan het door de eerste bieder geboden bedrag.

2.8 De koper heeft beslag gelegd op het woonhuis. Vervolgens is uitvoering gegeven aan de koopovereenkomst en is ten overstaan van appelland de transportakte gepasseerd.

### 3. **De klacht**

3.1 Appellant heeft in hoger beroep zijn klacht beperkt tot twee onderdelen. Deze klachtonderdelen, zoals deze door de Raad van Toezicht zijn samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houden het navolgende in.

3.2 Beklaagde heeft zonder uitdrukkelijke instemming van appelland een koopovereenkomst gesloten.

3.3 Beklaagde heeft de belangen van de verkopers niet voldoende behartigd door het woonhuis niet voor de hoogst mogelijke koopprijs te verkopen.

### 4. **Het hoger beroep**

4.1 Appellant heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.

4.2 Ter zitting van de Raad van Toezicht heeft beklaagde verklaard dat hij op eigen initiatief en zonder overleg met of instemming van appelland of S-V, een koopovereenkomst tot stand heeft gebracht met een door hem zelf voorgedragen koper. Als reden voor deze handelwijze heeft appelland aangevoerd dat deze partij het woonhuis al had bezichtigd.

4.3 Uit het dossier volgt dat beklaagde de tweede bieder heeft laten “bungelen”. Dat met beklaagde niet de afspraak was gemaakt om aan de eerste bieder een tegenvoorstel over te brengen, is door beklaagde niet betwist. Ten onrechte heeft de Raad van Toezicht dan ook overwogen dat met beklaagde de afspraak zou zijn gemaakt dat aan de eerste bieder een tegenvoorstel zou worden gedaan.

4.4 Nadat de eerste bieder een bod van € 110.000 had uitgebracht en door de tweede bieder vervolgens € 115.000 was geboden, bestond bij S-V de verwachting dat beklaagde de beide bidders in de gelegenheid zou stellen om nog een bod uit te brengen. Beklaagde heeft dat nagelaten en hij heeft slechts de eerste bieder uitgenodigd om een tweede bod uit te brengen. Beklaagde heeft niet kunnen verklaren waarom hij de tweede bieder die

een hoger bod had uitgebracht dan de eerste bieder, deze kans niet heeft geboden. Hij heeft zich niet ingespannen om de hoogst mogelijke koopprijs te behalen, maar er voor gekozen om aan een hem bekende partij te verkopen.

- 4.5 Na uitvoering van enkele bouwkundige werkzaamheden heeft de koper het woonhuis op 10 januari 2012 verkocht voor € 219.500. Door het verschil van meer dan € 100.000 tussen de twee koopprijzen is de indruk ontstaan van “vriendjespolitiek”.

## 5. Het verweer

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Beklaagde betwist dat hij zonder uitdrukkelijke instemming van S-V een koopovereenkomst tot stand heeft gebracht. Hij voert daartoe aan dat hij met S-V telefonisch overleg heeft gevoerd en met haar de afspraak heeft gemaakt dat hij aan de eerste bieder een tegenvoorstel zou doen van € 120.000 onder de opschortende voorwaarde dat de opdrachtgevers daarmee zouden instemmen. Onder verwijzing naar dat telefonische overleg heeft beklagde in zijn e-mail van 17 juni 2011 meegedeeld dat hij het besproken voorstel had overgebracht en dit was aanvaard. Door de vermelding dat de desbetreffende bieder zijn eerste bod met € 10.000 had verhoogd, was voor S-V duidelijk dat het tegenvoorstel was gedaan aan en aanvaard door de eerste bieder. In haar e-mail van 1 juli 2011 heeft S-V meegedeeld dat volmacht was verleend om het woonhuis te kopen voor ten miste € 120.000 en door haar om toezending werd verzocht van het concept van de koopovereenkomst. Uit deze gang van zaken volgt dat met instemming van S-V een koopovereenkomst was gesloten met de eerste bieder.
- 5.3 S-V heeft aan beklagde verzocht om op zoek te gaan naar een partij die het woonhuis op korte termijn zou kunnen afnemen, geen voorwaarden zou bedingen en zich achteraf niet zou beklagen over de kwaliteit van het woonhuis. Gegeven deze opdracht heeft beklagde onder meer hem bekende relaties benaderd en S-V was daarvan op de hoogte.
- 5.4 Nadat de eerste bieder het tegenvoorstel van € 120.000 had aanvaard, bestond voor beklagde niet meer de gelegenheid om aan de tweede bieder de mogelijkheid te bieden om nog een nader bod uit te brengen omdat al een koopovereenkomst tot stand was gekomen. Het verwijt dat beklagde deze bieder zou hebben laten “bungelen” is niet terecht. Na de ontvangst van de e-mail van 1 juli 2011 van S-V is op 4 juli 2011 aan de tweede bieder bericht dat met een andere gegadigde inmiddels overeenstemming was bereikt.

5.5 Aan beklagde was een door K Van L Makelaardij opgesteld taxatierapport ter beschikking gesteld waarin de onderhandse verkoopwaarde was bepaald op € 155.000 en de executiewaarde op € 135.000. Beklaagde heeft aan S-V meegedeeld dat hij zich met die waardebepaling kon verenigen. Aan beklagde is opdracht gegeven om te streven naar verkoop op korte termijn. Met betrekking tot de biedingen van € 110.000 en € 115.000 heeft beklagde gesteld dat deze, gegeven de executiewaarde van € 130.000, te laag waren en die waarde als ondergrens zou moeten gelden. Beklaagde heeft voorgesteld om het woonhuis te koop aan te bieden op Funda tegen een scherpe vraagprijs van € 135.000/€ 140.000 en daarnaast gewezen op de

mogelijkheid om beide bidders uit te nodigen om in het kader van de inschrijving nog een nader bod uit te brengen. Bij S-V bestond echter de vrees dat met de bidders op dat niveau geen overeenstemming zou kunnen worden bereikt, waarna beklagde heeft geadviseerd om een tegenvoorstel van € 120.000 te doen waarmee S-V akkoord is gegaan onder voorbehoud van goedkeuring door haar opdrachtgevers. Beklaagde heeft vervolgens het tegenvoorstel overgebracht aan de eerste bidder vanuit de gedachte dat in geval deze het voorstel niet zou aanvaarden, de tweede bidder daartoe wellicht wel bereid zou zijn.

- 5.6 De koper heeft naar schatting € 70.000 tot € 75.000 in het woonhuis geïnvesteerd. Uit het feit dat dit is verkocht voor € 219.500 kan niet worden afgeleid dat beklagde zich niet heeft ingespannen om de hoogste mogelijke prijs te behalen.

## 6. **Beoordeling van het geschil in hoger beroep**

- 6.1 Door het hoger beroep ligt de klacht in volle omvang ter beoordeling aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.2 De aan beklagde gegeven opdracht is niet schriftelijk bevestigd hoewel dat de voorkeur geniet ter voorkoming van onzekerheid, misverstand of geschil. Uit de brief van 3 augustus 2011 waarin door appellant de klacht is geformuleerd volgt echter dat aan beklagde opdracht is gegeven om het woonhuis aan het W-pad 3 in R te verkopen voor de hoogste prijs en op de kortst mogelijke termijn. Beklaagde heeft met betrekking tot de inhoud van de opdracht onbetwist nog aangevoerd dat aan hem is verzocht om een koper te zoeken waarvan kon worden verwacht dat door deze geen (ontbindende) voorwaarden zou worden bedongen en door deze achteraf geen kritiek zou worden geuit op de kwaliteit van het woonhuis.
- 6.3 Het staat vast dat aan S-V is meegedeeld dat door twee bidders na elkaar biedingen waren uitgebracht van € 110.000 en € 115.000. Blijkens het beroepschrift van appellant heeft beklagde aan S-V voorgesteld om te trachten een hogere opbrengst te bereiken en zij daarmee heeft ingestemd. Onder verwijzing naar een met S-V besproken tegenvoorstel heeft de medewerker De R aan S-V in zijn e-mail van 17 juni 2011 bevestigd dat één van de bidders zich bereid had verklaard om een koopprijs van € 120.000 te betalen en bovendien in staat was om het woonhuis op korte termijn af te nemen. Aan het slot van zijn bericht heeft De R de vraag gesteld wanneer een koopakte zou kunnen worden opgesteld.
- 6.4 Als reactie op voormelde e-mail heeft S-V in haar e-mail van 1 juli 2011 aan beklagde en De R bericht dat zij van haar opdrachtgevers de volmacht had gekregen om namens hen het woonhuis te verkopen voor een koopsom van tenminste € 120.000. Daaraan heeft S-V toegevoegd dat zij een concept van de nog op te stellen koopovereenkomst graag tegemoet zou zien.
- 6.5 Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat S-V door De R is geïnformeerd over het verloop van het biedproces en dat zij daarbij ook door De R is betrokken door met haar telefonisch van gedachten te wisselen over het vervolg daarvan na het uitbrengen van de beide biedingen. Tegen de achtergrond van dat biedproces en de inhoud van de e-mail van 17 juni 2011 van De R aan S-V, kan in de e-mail van 1 juli 2011 van S-V

