



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

18-122 RvT west

Ref: 27/131.258

## **RAAD VAN TOEZICHT WEST**

### **Beweerdelijke druk om hoger bod te doen.**

*Klager beklagt zich erover dat makelaar-verkoper hem onder druk zette om een hoger bod te doen nadat er prijsovereenstemming was bereikt. Uit een e-mail van de makelaar aan klager blijkt duidelijk dat de makelaar het voorbehoud maakte dat de bank moest instemmen met de koopsom. Dat deed deze niet waarop klager zijn bod iets verhoogde waarmee de bank accoord ging. Van enige druk van de kant van de makelaar blijkt niets.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**De heer A.J.M. H.,**  
wonende te H,  
klager,

contra:

**V MAKELAARS O.G.,**  
kantoorhoudende te H,  
beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend per mail en doorgezonden aan de Raad op 29 mei 2018.



Het verweer is vervat in een op 27 juni 2018 namens beklagde ingediend verweerschrift.

2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 6 september 2018. Ter zitting waren aanwezig klager in persoon alsmede beklagde in de persoon van de heer B. Z..
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door als verkopend makelaar jegens klager als koper, nadat prijsovereenstemming was bereikt, klager onder druk te zetten om een hoger bod te doen.
4. Het verweer van beklagde houdt, kort samengevat, in dat beklagde niet onbehoorlijk heeft gehandeld. Het was, aldus beklagde, voor klager duidelijk dat ten aanzien van de over de verkoop van de woning met klager als koper bereikte overeenstemming aan verkoperszijde het voorbehoud gold dat ABN AMRO daarmee diende in te stemmen. ABN AMRO bleek niet bereid om met de aanvankelijk met klager overeengekomen koopprijs in te stemmen. Beklagde heeft dat aan klager bericht. Toen klager vervolgens, zonder dat beklagde hem daartoe onder druk had gezet, zijn bod iets verhoogde bleek ABN AMRO wel bereid om akkoord te gaan met verkoop van de woning aan klager.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) beklagde trad in opdracht van het door ABN AMRO ingeschakelde incassobureau op als verkopend makelaar van de aan de V-weg 77 te H gelegen woning;
  - b) klager was geïnteresseerd in de woning;
  - c) nadat klager eerder een lager bod had gedaan heeft beklagde naar aanleiding van een tweede bod van klager op 27 februari 2017 per mail het volgende aan klager bevestigd:

*Beste Tom,*

*Dank voor je mail.*



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

*Hierbij bevestig ik, namens mijn opdrachtgever, dat wij met elkaar tot een mondelinge prijsovereenstemming zijn gekomen van f 575.000,-- k.k.*

*Dit onder de volgende voorbehouden van jullie kant, respectievelijk van de kant van mijn opdrachtgever.*

*Voor jullie geldt, dat er een financieringsvoorbehoud is opgenomen voor een bedrag van de koopsom + 1% (termijn 6 weken) en een oplevering is besproken van 01.07.2017.*

*Voor mijn opdrachtgever geldt, dat er formeel toestemming benodigd is voor de mondelinge prijsovereenstemming als voornoemd, van de geldverstrekker, in casu ABN AMRO Bank.*

*Wij bespraken met elkaar dat ik deze formele toestemming verwacht te krijgen op zijn vroegst dinsdag 28 februari 2017, dan wel uiterlijk woensdag 1 maart 2017. Hierover zal ik je nader informeren, zodra ik wat weet.*

*Wij bespraken verder, dat pas wanneer ik formele toestemming heb op het mondelinge akkoord, wij het traject in kunnen gaan, om de totale overeenstemming uit te werken in een koopovereenkomst, die wij alsdan schriftelijk dienen te ondertekenen, waarna er juridisch bindende overeenstemming ontstaat tussen verkoper en koper.*

*Vertrouwende je van dienst te zijn, verblijf ik.*

*Met vriendelijke groet,*

*B.Z. RMT*

- d) klager heeft naar aanleiding van een gesprek met beklagde op of kort na 27 februari 2017 een koopprijs van EUR 585.000 k.k. voor de woning geboden, waarmee ABN



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

AMRO heeft ingestemd.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Gelet op de hierboven geciteerde email van beklagde aan klager van 27 februari 2017 moet het naar het oordeel van de Raad aan klager duidelijk zijn geweest dat de over de verkoop van de woning bereikte (prijs)overeenstemming in die zin voorwaardelijk (en dus onzeker) was dat ABN AMRO daarmee nog diende in te stemmen. Beklagde heeft uiteengezet dat hij die instemming op of kort na 27 februari 2017 heeft gevraagd, doch dat ABN AMRO niet bereid was om deze te geven, hetgeen hij aan beklagde heeft medegedeeld. De Raad heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat die uiteenzetting van beklagde onjuist is. Tegen die achtergrond had beklagde, die zich als verkopend makelaar diende te richten naar de instructies van ABN AMRO als uiteindelijk opdrachtgever en die in ieder geval niet gerechtigd was om bij de verkoop van de woning tegen de instructies van ABN AMRO in te handelen, geen andere keuze dan om aan klager mede te delen dat ABN AMRO niet bereid was om in te stemmen met de verkoop die per mail van 27 februari 2017 aan klager was bevestigd. Van ongeoorloofde druk van beklagde op klager om een hoger bod te doen is naar het oordeel van de Raad niet gebleken. Het optreden van beklagde acht de Raad dan ook niet tuchtrechtelijk laakbaar.
7. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

**Uitspraak doende:** verklaart de klacht ongegrond,

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2018

door mr. F. Damsteegt-Molier voorzitter,  
W.F. Klap, lid en  
Mr. J.A. Huijgen, secretaris.



Stichting  
Tuchtrechtspraak  
NVM

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen