



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-103 RvT Noord

NVM Noord 078

Verkoop bij inschrijving. Ontbreken schriftelijke overeenkomst. Bod van derde buiten de inschrijvingstermijn.

Klager was geïnteresseerd in een woning die via beklagde als verkopend makelaar werd verkocht. Geïnteresseerden werden uitgenodigd voor een bepaalde datum een bod uit te brengen. Na deze datum werd aan geïnteresseerden nog de kans geboden hun bod te verhogen. Uiteindelijk had klager het hoogste bod gedaan en werd hem een concept koopovereenkomst toegezonden. Een dag later kreeg klager echter te horen dat er door een derde een hoger bod was uitgebracht en dat de verkopers dit bod geaccepteerd hadden. Klager is van oordeel dat dit bod niet meer toelaatbaar was en dient een klacht in jegens beklagde. De Raad oordeelt dat er in deze situatie – waarin geen inschrijvingsvoorwaarden van toepassing waren - geen sprake is van klachtwaardig handelen en verklaart de klacht ongegrond. Het stond de verkopers vrij nog in onderhandeling te gaan met een nieuwe geïnteresseerde.

**DE RAAD VAN TOEZICHT NOORD VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
IN ONROERENDE GOEDEREN NVM.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **[naam klager]**,

wonende te [plaats],

klager,

tegen

[naam beklagde],

gevestigd te [plaats]

beklagde,

gemachtigde: mevrouw S. van der Meer, verbonden aan HDI Global

1. Verloop van de procedure:

- 1.1. Klager heeft op 9 januari 2020 een klachtenformulier ingediend met het verzoek aan de klachtencoördinator NVM om zijn klacht ter behandeling door te sturen naar de Stichting Tuchtrechtspaar NVM.
- 1.2. De Raad van Toezicht Noord heeft beklaagde uitgenodigd om een verweerschrift in te dienen. Dat is op 6 maart 2020 ontvangen.
- 1.3. Vanwege de van overheidswege gegeven voorschriften in verband met corona is de mondelinge behandeling van de zaak diverse malen uitgesteld. Uiteindelijk heeft op 26 november 2020 een digitale hoorzitting plaatsgevonden. Partijen waren daarmee akkoord.

2. De feiten:

- 2.1. Beklaagde is opgetreden als verkoopmakelaar voor de woning aan de [adres] te [plaats]. De opdracht tot verkoop is op 15 november 2019 verstrekt. Op 30 november 2019 is een open huis georganiseerd. Belangstellenden ontvingen tijdens die open dag verkoopdocumentatie en een uitnodiging om uiterlijk 5 december 2019 vóór 10.00 uur een bod uit te brengen.
- 2.2. Klager heeft de woning bezichtigd. Namens hem heeft makelaar [naam makelaar] op 5 december 2019 een bod uitgebracht.
- 2.3. Dezelfde dag is klager door zijn makelaar gebeld met de mededeling dat hij het op één na hoogste bod had uitgebracht. Klager werd de mogelijkheid geboden om zijn bod te verhogen. Klager heeft dat gedaan waarna de woning aan het eind van de dag aan hem werd gegund.
- 2.4. Op 9 december 2019 is aan klager een concept-koopovereenkomst gezonden. Op 10 december 2019 kreeg klager evenwel van zijn makelaar te horen dat een derde een hoger bod had uitgebracht en dat de verkopers dit hogere bod hadden geaccepteerd. Aan klager werd niet meer de mogelijkheid geboden zijn bod te verhogen.

3. De klacht:

- 3.1. Klager is als eerste van oordeel dat de verkoop door inschrijving niet correct is verlopen. De woning had naar het oordeel van klager moeten worden gegund aan de hoogsteieder. Beklaagde had hem niet de gelegenheid mogen geven om zijn bod te verhogen. Volgens klager heeft beklaagde daardoor gehandeld in strijd met de eigen regels. Klager is van oordeel dat op deze grond de koopovereenkomst moet worden vernietigd en dat beklaagde op zijn gedrag moet worden aangesproken.
- 3.2. Daarnaast is klager van oordeel dat beklaagde klachtwaardig heeft gehandeld doordat door zijn bemiddeling de woning aan een ander is verkocht terwijl de woning reeds eerder door zijn bemiddeling aan hem was verkocht.

4. Het verweer

- 4.1. Beklaagde voert aan dat gegadigden slechts zijn uitgenodigd om een bod uit te brengen, al

dan niet met voorbehouden en dat niets is gezegd over gunningscriteria. Na sluiting van de biedtermijn is aan de hoogsteieder meegedeeld dat het een nek aan nek race betrof en dat klager het één na hoogste bod had gedaan. Over bedragen is niet gesproken. Volgens beklagde heeft dit bericht klager doen besluiten een hoger bod uit te brengen te weten van € 444.000,--. Dat bod is door de verkopers geaccepteerd. Beklaagde meent dat deze handelwijze goorloofd is.

- 4.2. Ter zake van de koopovereenkomst merkt beklagde op dat na verzending van de concept-koopovereenkomst per mail, een bod op de woning is ontvangen van € 470.000,--. Beklaagde heeft dit bod aan de verkopers voorgelegd en hen voorgelicht over de mogelijkheden die zij hadden, waaronder de mogelijkheid om af te zien van de met klager gesloten mondelinge koopovereenkomst. De verkopers hebben voor die mogelijkheid gekozen. Beklaagde zegt de frustratie en boosheid van klager te begrijpen maar zegt dat zij heeft gehandeld volgens de voor makelaars geldende regels en dat zij niet de vrijheid had om anders te handelen dan zij heeft gedaan.

5. De beoordeling van de klacht

- 5.1. De Raad merkt op dat de NVM de "Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving" kent. Blijkens de toelichting op die Richtlijn luidt het dringend advies aan NVM-leden om bij verkoop bij inschrijving volgens deze Richtlijn te werken. De toepasselijkheid is echter niet dwingend opgelegd.
- 5.2. Als de makelaar de Richtlijn niet van toepassing verklaart op de inschrijvingsprocedure kan daarvan niettemin een zekere reflexwerking uitgaan. Punt 8 van de Richtlijn bepaalt dat de makelaar na het uitbrengen van de biedingen niet voorafgaand aan de gunning nog met bidders in onderhandeling treedt. Verder onderhandelen is pas mogelijk nadat de inschrijvingsprocedure schriftelijk is beëindigd. Anderzijds volgt uit artikel 4 van de NVM Gedragscode en de jurisprudentie daarop van de Centrale Raad van Toezicht, dat het de makelaar is toegestaan om gelijktijdig met meerdere gegadigden te onderhandelen, mits dit aan alle betrokkenen kenbaar wordt gemaakt.
- 5.3. In het onderhavige geval heeft beklagde de Richtlijn niet van toepassing verklaard op de verkoop bij inschrijving. Beklaagde heeft volstaan met een uitnodiging aan belangstellenden om een bod te doen zonder dat de verkopers zich jegens eventuele bidders ergens op vastlegden. Dit betekent dat het de makelaar volgens de hoofdregel van artikel 4 van de Gedragscode vrij stond om met meerdere gegadigden gelijktijdig in onderhandeling te treden, mits hij dit aan de betrokkenen kenbaar had gemaakt. Aan deze laatste voorwaarde was voldaan. Beide gegadigden kregen eenmalig de mogelijkheid om hun bod aan te passen zonder dat zij daarbij tegen elkaar werden uitgespeeld.
- 5.4. Hoewel het de voorkeur had verdiend dat beklagde de NVM Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving van toepassing zou hebben verklaard, stond het haar vrij daarvan af te zien. Beklaagde heeft ten aanzien van de door haar gevolgde inschrijvingsprocedure (daarom) niet klachtwaardig gehandeld.
- 5.5. Ten aanzien van de annulering van de koopovereenkomst merkt de Raad van Toezicht op dat de Hoge Raad (9 december 2011, ECLI:NL:HR:2011:BU7412) en de Centrale Raad van Toezicht NVM (9 november 2015, CrVT 14-2543) richtinggevende uitspraken hebben gedaan. Die uitspraken komen erop neer dat een particuliere verkoper van een woning niet aan een mondelinge koopovereenkomst is gebonden zolang die niet schriftelijk is vastgelegd en ondertekend. Zolang die gebondenheid ontbreekt dient een verkoopmakelaar nieuwe biedingen aan zijn opdrachtgever door te geven, en met hem te bespreken hoe daar

op kan worden gereageerd. Eén van die mogelijkheden is dat de verkoper het bod accepteert. In het onderhavige geval hebben de verkopers daar voor gekozen. Ten aanzien van dit klachtonderdeel heeft beklagde derhalve gehandeld volgens de voor haar geldende regels.

6. Uitspraak:

De Raad van Toezicht Noord:

6.1. verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Aldus beslist door de Raad van Toezicht Noord NVM, bestaande uit mr. B. van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter, de heer C.A. Voogd, lid-makelaar en plaatsvervangend secretaris mr. G.W. Brouwer,