



21-50 RvT West

Biedingsproblematiek. Twee tijdig uitgebrachte biedingen.

Klagers doen binnen de door de makelaar gestelde termijn een bod op een woning welk bod door de verkoper wordt geaccepteerd. Nadat dit aan klagers is meegedeeld, blijkt in de spambox van het makelaarskantoor een eveneens tijdig uitgebracht hoger bod te zitten. In overleg met de verkoper wordt aan klagers een tegenvoorstel gedaan ter hoogte van dat andere hogere bod hetgeen klagers accepteren.

De klacht van klagers dat de biedprocedure is geschonden is niet terecht. Het feit dat de bieding was aanvaard, betekende niet dat sprake was van een perfecte koopovereenkomst; die komt immers pas tot stand bij een door koper en verkoper getekende koopakte. Het kantoor heeft juist gehandeld door in overleg met de verkoper klagers een tegenvoorstel te doen.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

De heer N. K., en Mevrouw A. S.,
wonende te L,
klagers,

contra:

1. H & E MAKELAARDIJ B.V.,
2. De heer M. VAN DEN B,
kantoorhoudende te L,
beklaagden,

1. De klacht is door klagers ingediend per mail van 18 februari 2021 en doorgezonden aan de Raad op 5 maart 2021. Het verweer is vervat in een op 1 april 2021 namens beklaagden ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 mei 2021. Ter zitting waren aanwezig klagers in persoon, terwijl – omdat de heer Van den B wegens ziekte was verhinderd - namens



beklaagden is verschenen de heer Z.

3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klagers er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld hebben (a) door zich niet te houden aan de door beklaagden zelf voorgestelde verkoopprocedure, en (b) door een door een andere partij uitgebracht hoger bod te delen met klagers en aan te geven dat aan klagers zou worden verkocht als zij hun bod zouden verhogen tot dat hogere bod.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat, nadat aan beklaagden was medegedeeld dat de verkoper de bieding van klagers had geaccepteerd, bleek dat binnen de biedingstermijn in de spambox van beklaagden een hogere bieding dan die van klagers terecht was gekomen. Beklaagden hebben de situatie toen aan hun opdrachtgever voorgelegd en met hun opdrachtgever besproken. Na overleg met hun opdrachtgever hebben beklaagden namens hun opdrachtgever aan klagers een tegenvoorstel gedaan gelijk aan die hogere bieding. Met dat tegenvoorstel zijn klagers akkoord gegaan. Beklaagden hebben klagers niet uitgespeeld tegen de andere bidders maar zijn beklaagden juist tegemoet gekomen, ook al bestond daartoe geen verplichting. Beklaagden geven aan klagers te hebben gewezen op het schriftelijkheidsvereiste.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) beklaagden traden op als verkopend makelaar van de aan het J-pad 104 te L gelegen woning;
 - b) aangezien er diverse partijen geïnteresseerd waren in de woning hebben beklaagden in overleg met hun opdrachtgever de geïnteresseerden uitgenodigd om uiterlijk 16 juli 2020 13.00 uur een uiterst voorstel te doen;
 - c) klagers hebben tijdig een bieding (voor € 361.555) uitgebracht;
 - d) na overleg met hun opdrachtgever hebben beklaagden aan klagers medegedeeld dat hun voorstel was geaccepteerd;
 - e) vervolgens bleek dat er een in de spambox van beklaagden terechtgekomen tijdig uitgebrachte hogere bieding was, te weten voor EUR 366.000;
 - f) beklaagden hebben dat hogere voorstel vervolgens besproken met hun opdrachtgever;
 - g) de opdrachtgever heeft besloten om klagers een tegenbod te doen gelijk aan het in de



spambox terechtgekomen hogere bod;

- h) klagers zijn met dat tegenbod akkoord gegaan;
- i) op verzoek van klagers hebben beklaagden, nadat de zaak rond was, aan klagers inzage gegeven in de hogere bieding.

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende.
7. Ingevolge jurisprudentie van de Hoge Raad is bij de verkoop van een woning aan een particuliere koper door een particuliere verkoper (ook) aan verkoperszijde in beginsel eerst sprake van gebondenheid indien sprake is van een over en weer getekende koopovereenkomst.
8. In een geval als het onderhavige, waarin wel sprake is van een geaccepteerde bieding maar nog geen sprake is van een getekende koopovereenkomst en de verkopend makelaar geconfronteerd wordt met een hogere bieding, dient de verkopend makelaar de situatie voor te leggen aan zijn opdrachtgever, in wiens belang de verkopend makelaar immers dient te handelen, zijn opdrachtgever te wijzen op het feit dat er rehtens nog geen sprake is van gebondenheid aan een koopovereenkomst en met zijn opdrachtgever te bespreken op welke wijze met de hogere bieding door de verkopend makelaar dient te worden omgegaan.
9. Naar het oordeel van de Raad hebben beklaagden voldaan aan de hiervoor uiteengezette gedragslijn.
10. Van schending van de verkoopprocedure door beklaagden is naar het oordeel van de Raad geen sprake. Het feit dat geïnteresseerden door beklaagden zijn uitgenodigd een uiterst voorstel te doen betekende niet dat beklaagden gehouden waren om contrair aan de belangen van hun opdrachtgever de in de spambox terechtgekomen hogere bieding onbesproken te laten.
11. Evenmin hebben beklaagden gehandeld in strijd met binnen de NVM geldende regels door het hogere bod van een derde met hen te delen en hen aan te geven dat de verkoop alleen doorgang zou vinden als klagers hun bod zouden verhogen. Ten eerste stellen beklaagden dat de gang van zaken is geweest dat opdrachtgever een tegenvoorstel heeft gedaan aan klagers gelijk aan de in de spambox terecht gekomen bieding. Beklaagden, althans hun opdrachtgever, hebben bovendien juist rekening gehouden met de belangen van klagers door aan klagers, nadat de in de spambox terechtgekomen hogere bieding tevoorschijn was gekomen, een tegenvoorstel te doen. Al kan de Raad er begrip voor opbrengen dat klagers onaangenaam verrast werden door de situatie waarmee zij werden geconfronteerd, van het ongeoorloofd uitspelen van klagers door beklaagden is naar het oordeel van de Raad geen sprake.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM
Raad van Toezicht West

12. 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 18 juni 2021

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

F. Damsteegt-Molier

J.A. Huijgen