



21-51 RvT West

### **Pand voor te lage prijs verkocht?**

*Klaagster biedt mede namens haar broer en zus het pand van hun overleden moeder aan via beklagde onder de noemer n.o.t.k.. Al gauw melden zich gegadigden met biedingen tussen de 4 en 5 ton. De hoogste bieder wordt een tegenvoorstel gedaan van € 5,5 ton waarop deze € 525.000 biedt. Op dat moment is nog een andere belangstellende in beeld die echter alleen nadere informatie had opgevraagd en nog geen bezichtiging had verzocht. In overleg met klaagster wordt besloten het bod van € 525.000 te accepteren. Kort daarop dringt de andere belangstellende aan op alsnog een bezichtiging en daarna doet deze een bod van € 625.000. Het lukt vervolgens niet om van de eerste koper af te komen, Het verwijt van klaagster dat de makelaar haar te snel heeft doen besluiten met de eerste koper in zee te gaan, is niet terecht. Met klaagster zijn alle voors en tegens van het bod van € 525.000 afgewogen. Er was op dat moment voor de makelaar geen aanleiding de persoon die uiteindelijk een hoger bod deed, als een serieuze gegadigde aan te merken.*

### **UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**Mevrouw M. DE K.–VAN D.,**  
wonende te R,  
klaagster,

contra:

**1. R BEDRIJFSHUISVESTIING,**  
**2. De heer B. VAN DER V.,**  
kantoorhoudende te L  
beklaagden,

1. De klacht is door klaagster ingediend per mail van 11 maart 2021 en doorgezonden aan de Raad op 31 maart 2021. Het verweer is vervat in een op 28 april 2021 namens beklagden ingediend verweerschrift.



2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 25 mei 2021. Ter zitting waren aanwezig klaagster in persoon, vergezeld van haar echtgenoot J.M. de K alsmede beklaagden in de persoon van de heer Van der V, bijgestaan door mevrouw mr. Van der N.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door aan klaagster te adviseren om snel akkoord te gaan met verkoop van de aan klaagster en haar broer en zus toebehorende woning met bijbehorende opstallen terwijl nog een andere serieuze aspirant-koper in de markt was. Het gevolg hiervan is geweest dat klaagster voor een te laag bedrag heeft verkocht.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat alle stappen in het verkoopproces van de woning steeds in nauw overleg met klaagster zijn gezet, en de voors en tegens van die stappen, waaronder ook het al dan niet accepteren van het bod van de uiteindelijke koper, met klaagster zijn besproken. Klaagster was er op 7 oktober 2020 mee bekend dat er tot dan toe biedingen variërend van € 450.000 tot € 500.000 waren uitgebracht, en dat er nog een aantal bezichtigingen gepland waren. Een geïnteresseerde, de heer V, had op 2 oktober per mail alleen een algemeen geformuleerd informatieverzoek gedaan, en ook tijdens het telefoongesprek op 5 oktober 2020 drong V niet aan om de Woning eerder te kunnen bezichtigen en deed hij geen al dan niet indicatieve beding. Voor beklaagden was er dan ook op 7 oktober 2020 geen aanleiding om de heer V als een zodanig serieuze potentiële bidder te kwalificeren dat beklaagden hadden moeten adviseren om af te wachten. Dat wordt, aldus beklaagden, niet anders doordat V, nadat met de koper (H) overeenstemming was bereikt aangaf een bod van € 625.000 te willen doen. Beklaagden geven verder aan dat met klaagster besproken is dat aan het afwijzen van het bod van H van € 525.000 k.k. het risico kleefde dat H definitief zou afhaken.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
  - a) klaagster was als erfgenaam van haar moeder samen met haar zus en broer gerechtigd tot de woning met bijbehorende opstallen waaronder loods gelegen aan de V ZZ 15 en 15A te R (“de Woning”);
  - b) ten aanzien van de Woning was sprake van een asbestverontreiniging en de bodem was verontreinigd met olie;
  - c) op verzoek van klaagster hebben beklaagden in augustus 2020 de Woning opgenomen en naar aanleiding daarvan aan klaagster een waardebeoordeling uitgebracht;
  - d) in de waardebeoordeling gaven beklaagden aan dat alleen een belegger of ontwikkelaar in



de Woning geïnteresseerd zou zijn, en adviseerden beklagden om de Woning voor een bedrag van € 475.000 aan te bieden;

- e) klaagster heeft vervolgens aan beklagden de opdracht verstrekt om te bemiddelen bij de verkoop van de Woning; afgesproken werd geen vraagprijs te noemen maar om de woning aan te bieden met “prijs n.o.t.k.”;
- f) de Woning is op 1 oktober 2020 op Funda geplaatst;
- g) op 2 oktober 2020 hebben zich bij beklagden telefonisch diverse geïnteresseerden gemeld, terwijl in de ochtend van 2 oktober 2020 de heer H (“H”) zich meldde op het kantoor van beklagden en direct een bod deed van € 500.000 k.k.;
- h) eveneens op 2 oktober 2020 heeft de heer V (“V”) via de website van Funda per mail aangegeven meer informatie te willen hebben over de Woning;
- i) in overleg met klaagster is besloten om niet in te gaan op het bod van H en om van 5 tot en met 8 oktober 2020 diverse bezichtigingen te houden;
- j) op 5 oktober 2020 heeft V zelf telefonisch contact gezocht met het kantoor van beklagden en een afspraak gemaakt voor een bezichting op 8 oktober 2020;
- k) op 5 oktober 2020 heeft H via zijn aankoopmakelaar zijn bod van € 500.000 k.k. herhaald;
- l) op 7 oktober 2020 hadden beklagden in totaal drie biedingen op de Woning ontvangen, die van de heer H daaronder begrepen, variërend van € 450.000 tot € 500.000 k.k.;
- m) in overleg met klaagster hebben beklagden op 7 oktober 2020 aan H een tegenvoorstel gedaan van € 550.000 k.k.;
- n) op dat tegenvoorstel reageerde de aankoopmakelaar van H op 7 oktober 2020 met een bod van € 525.000 k.k., welk bod na overleg met de mede-erfgenamen op 7 oktober 2020 door klaagster is aanvaard;
- o) beklagden zijn vervolgens op 7 oktober 2020 de nog geplande bezichtigingen waaronder die van V gaan afbellen;
- p) V heeft vervolgens rechtstreeks contact gezocht met de echtgenoot van klaagster en na aandringen hebben beklagden op 8 oktober 2020 een bezichting door V laten



plaatsvinden;

- q) V heeft vervolgens aan de echtgenoot van klagster laten weten voor de Woning € 625.000 te willen bieden en heeft dat bod aansluitend per mail uitgebracht;
  - r) beklagden hebben vervolgens vruchteloos getracht om van de verkoop van de Woning aan H af te komen;
  - s) de Woning is, na levering aan H, in december 2020 in drie afzonderlijke gedeelten aangeboden voor een vraagprijs van in totaal € 895.000 k.k.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad dat de handelwijze van beklagden vanuit tuchtrechtelijk perspectief in beginsel dient te worden beoordeeld naar de stand van zaken zoals deze aan klagster en beklagden bekend was op 7 oktober 2020, toen beklagden met klagster bespraken of al dan niet door klagster zou worden ingegaan op het bod van H van € 525.000.
7. De opdrachtgever mag van de verkopend makelaar verwachten dat deze de voor zijn opdrachtgever relevante informatie met zijn opdrachtgever deelt, en de voor- en nadelen van de diverse stappen in een verkoopproces – waaronder het al dan niet doen van een tegenvoorstel of het aanvaarden van een bod – met zijn opdrachtgever bespreekt, het belang van zijn opdrachtgever daarbij dient en zijn opdrachtgever dienaangaande deskundig adviseert.
8. De Raad is van oordeel dat beklagden de voor klagster relevante informatie voldoende met klagster hebben gedeeld. Klagster was er op 7 oktober 2020 mee bekend welke biedingen er op de Woning waren gedaan, en was er ook van op de hoogte dat er nog een aantal bezichtigingen zouden plaatsvinden. In overleg tussen klagster en beklagden is ervoor gekozen een tegenbod te doen, in de hoop daarmee tijd te winnen. Dat is anders gelopen dan voorzien, omdat er vervolgens snel een nieuw bod kwam waaraan een tijdslimiet was verbonden. De Raad is ook van oordeel dat door beklagden voldoende met klagster is besproken welke voor- en nadelen eraan verbonden waren om al dan niet in te gaan op die bieding van H; beklagden hebben er terecht op gewezen dat afwijzing van de bieding van H een risico inhield dat H zou afhaken.
9. De Raad heeft geen aanknopingspunten om te veronderstellen dat door beklagden op 7 oktober 2020 V als een serieuzer potentiële koper had dienen te worden aangemerkt en aan klagster gepresenteerd dan beklagden in het onderhavige geval hebben gedaan, te weten als een geïnteresseerde met wie een afspraak voor een bezichtiging was ingepland.



10. Naar het oordeel van de Raad hebben beklagden genoegzaam toegelicht dat de mail van beklagden aan de aankoopmakelaar van H van 9 oktober 2020 met onder meer de tekst *waar ik al een beetje bang voor was is thans bewaarheid. Er is een substantieel hoger bod gekomen, zonder voorbehouden, zowel bij mij als bij verkoper* niet kan en mag worden gezien als bewijs van een onderonsje tussen beklagden en (de makelaar van) H maar als bevestiging van hetgeen beklagden al eerder telefonisch aan de aankoopmakelaar van H hadden aangegeven, te weten dat zich een koper met een hoger bod had gemeld wat mogelijk problemen zou opleveren bij de transactie met H.
11. 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