

**Zaaknummer:** 17-048

**Datum:** 16 mei 2017

## **Uitspraak**

in de zaak van:

**de heer X,**  
**mevrouw Y**  
wonende te O,  
hierna ook: Klagers

tegen:

**Z,** handelend onder de naam  
**M**  
gevestigd te B,  
Beklaagde, hierna ook: de Makelaar  
gemachtigde A, werkzaam bij  
I

---

## 1. Ingekomen stukken en verloop van de procedure

- 1.1. Het tuchtcollege heeft kennisgenomen van de stukken, waaronder:
- de klacht met bijlagen van 10 januari 2017;
  - de reactie van Beklaagde van 13 februari 2017;
  - de aanvulling op de klacht van 5 maart 2017; en
  - de aanvulling op de reactie van Beklaagde van 13 maart 2017.
- 1.2. Op 18 april 2017 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaats gevonden. Ter zitting zijn verschenen:
- Klagers in persoon; en
  - Beklaagde in persoon, vergezeld van A werkzaam bij I.
- 1.3. Na sluiting van het onderzoek heeft de voorzitter aangekondigd dat uitspraak zal worden gedaan op dinsdag 16 mei 2017.

## 2. De feiten

- 2.1. Beklaagde is lid van VBO Makelaar sinds 9 juli 2015 (onder nummer xxxx) en is tevens opgenomen in het SCVM register in de kamers Wonen sinds 6 juli 2015 (onder nummer xxxx).
- 2.2. Beklaagde heeft een makelaarskantoor onder de naam M in B.
- 2.3. In september 2016 hebben Klagers contact gezocht met Beklaagde aangezien zij interesse hadden in (de aankoop van) de vrijstaande woning gelegen te W te R, hierna ook: het Object, ten aanzien waarvan Beklaagde optrad als verkopend makelaar. Verkopers van het Object zijn de erfgenamen E.
- 2.4. Klagers gaan in onderhandeling met Beklaagde en doen een bod, waar Beklaagde namens verkopers middels het mailbericht van 23 november 2016 als volgt op reageert:

*Beste X en Y,*

*Na overleg met verkopers kan ik jullie feliciteren.  
Het volgende is dat besproken.  
W R*

***koopsom € 1.150.000,- k.k.  
oplevering z.s.m. doch uiterlijk 1-7-2017***

*voorbehoud financiering max 1.400.000,-- uiterlijk 7 weken na getekende koopakte P  
bankgarantie 5% van de koopsom uiterlijk 8 weken na getekende koopakte P*

---

*verkoop eigenhuis/ no risk clause – P O – tot en met 1-5-17  
(is er een andere koper met beter voorstel geeft koper 3 werkdagen bedenktijd om  
zijn koop onherroepelijk te maken)  
goedkeuring (ver)bouwplan gemeente D uiterlijk .... 2017  
notaris keuze koper*

*koper is bekend met*

*natura 2000  
perceel eigen grond  
gezien bouwjaar woning, asbesthoudend materiaal mogelijk  
er is op de locatie gas, water en elektra  
geen kabel tv en internet  
woning niet zelf bewoond, de woning wordt geleverd as is  
ouderdomsclausule woning is ouder dan 50 jaar*

*graag verneem ik uw reactie.*

*Daarna kunnen wij met uw personalia de koopakte opmaken.*

*Met vriendelijke groet,  
Z*

*Makelaar – Register Taxateur*

2.5. Op 1 december 2016 zendt Beklaagde aan Klagers een concept koopovereenkomst. Voorts bericht Beklaagde op 3 december 2016 Klagers als volgt:

*Bijgaand bijgewerkt  
Verkopers gaan tekenen*

*Met vriendelijke groet,  
Z*

*Makelaar – Register Taxateur*

2.6. Op 7 december 2016 wordt Beklaagde benaderd door een andere potentiële koper, de partij waarmee -voordat Klagers in beeld kwamen- de onderhandeling was stuk gelopen. Deze potentiële koper doet tevens een bod.

2.7. Verkopers besluiten op 12 december 2016 op dit door de andere potentiële koper gedane (hogere) bod met minder voorbehouden in te gaan en tekenen de koopovereenkomst, waarna de andere (potentiële) koper deze op 13 december 2016 tekent.

---

2.8. Vervolgens ontvangen Klagers van Beklaagde op 14 december 2016 het mailbericht, waarin Beklaagde Klagers berichten dat verkopers hebben besloten het Object aan een ander te verkopen dan Klagers:

**Niet verkopen W R – de heer X/ mevrouw Y**

*Geachte heer X en mevrouw Y,*

*Onlangs hebben wij onderhandeld over een mogelijke koopovereenkomst woning W te R. Nog voordat er een overeenkomst is ontstaan heeft verkoper besloten aan een ander dan u te verkopen. Helaas kan ik u de woning niet meer aanbieden.*

*Gezien het feit dat er nog geen overeenkomst was (schriftelijkheidsvereiste), ben ik/ is verkoper niet gebonden aan eerder besproken punten als koopsom en voorwaarden.*

*Zoals vandaag bij u aan tafel besproken betreur ik het feit dat ik u moet informeren niet meer te kunnen verkopen. Uiteraard is dit niet mijn intentie naar u geweest.*

*In de bijlage en onderstaand een toelichting van de juridische dienst over het feit dat er nog geen overeenkomst was ontstaan.*

*Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.*

*Met vriendelijke groet,  
Z*

*Makelaar – Register Taxateur*

2.9. Het object is vervolgens juridisch overgedragen aan de andere (potentiële) koper dan Klagers.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klagers verwijten Beklaagde dat deze bij het door hem begeleide verkoopproces van het Object onrechtmatig, onbehoorlijk en onfatsoenlijk heeft gehandeld jegens Klagers.

3.2. Beklaagde zou bewust hebben nagelaten Klagers te informeren ten aanzien van (het bod van) een andere potentiële koper, terwijl Klagers reeds een bericht hadden ontvangen van Beklaagde dat verkopers akkoord gingen met het bod van Klagers. Voorts hadden zij een concept-koopovereenkomst ontvangen, met daarin opgenomen de clause dat in geval zich een andere potentiële koper met betere condities zou melden, Klagers drie dagen de tijd zouden krijgen om de koop met verkoper onvoorwaardelijk te maken.

---

3.3. Klagers zijn van mening dat Beklaagde de richtlijnen voor een VBO makelaar heeft overtreden, met als gevolg dat de beoogde verkooptransactie met Klagers door toedoen van de Makelaar geen doorgang heeft gehad. Klagers menen hierdoor schade te hebben geleden van meer dan € 10.000.

3.4. Beklaagde voert verweer waarop hierna, voor zover nodig, wordt ingegaan.

#### **4. De beoordeling**

##### ***Ontvankelijkheid***

4.1. De Makelaar is lid van VBO Makelaar. VBO Makelaar is aangesloten bij het Tuchtcollege Makelaardij Nederland. De klacht is daarom ontvankelijk.

4.2. Voor zover Klagers ook vergoeding van geleden schade met de klacht beogen, is een vordering ter zake niet ontvankelijk aangezien in de procedure bij het tuchtcollege een tuchtrechtelijke beoordeling van de gedragingen van de Makelaar voorop staat. Klagers kunnen eventuele schade desgewenst verhalen in een procedure bij de gewone rechter, waarbij zij zo nodig kan verwijzen naar het bindend advies dat het tuchtcollege in deze zal geven.

##### ***Verdere beoordeling van de klacht***

4.3. De klacht ziet op de situatie dat er ten aanzien van de (voorwaarden met betrekking tot de) verkoop van het Object mondelinge overeenstemming was bereikt tussen Klagers en verkopers, hetgeen door de Makelaar aan Klagers per e-mail is bevestigd. Vervolgens is door Klagers een door de Makelaar opgestelde concept-koopovereenkomst ontvangen, doch hebben verkopers de koopovereenkomst met een andere gegadigde ondertekend, zonder dat Klagers vooraf ten aanzien van de aanwezigheid van andere gegadigden op de hoogte zijn gesteld.

4.4. Artikel 7:2 lid 1 BW speelt in deze een rol, hetgeen bepaalt dat een overeenkomst met betrekking tot de verkoop van een tot woning bestemde onroerende zaak die met een koper natuurlijk persoon wordt aangegaan schriftelijk dient te worden vastgelegd. Uit dit wetsartikel kan worden afgeleid dat een koper (natuurlijk persoon) niet aan een mondelinge koopovereenkomst is gebonden zolang de mondelinge koopovereenkomst niet schriftelijk is vastgelegd en door partijen ondertekend.

4.5. De Hoge Raad heeft voorts in het arrest van 9 december 2011 (ECLI:NL:HR:2011:BU7412) beslist dat ten aanzien van een overeenkomst voor de verkoop van een woonhuis tussen een particuliere verkoper en koper ook de particuliere verkoper zich op artikel 7:2 lid 1 BW mag beroepen. Volgens de Hoge Raad kan ook de particuliere verkoper niet door de particuliere koper tot nakoming van de mondelinge koopovereenkomst worden verplicht, noch is er ruimte voor een vordering tot (door de verkoper te betalen) schadevergoeding.

---

4.6. Volgens de Hoge Raad kan het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onder bijzondere omstandigheden onaanvaardbaar zijn dat door een particuliere verkoper of koper een beroep wordt gedaan op het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 lid 1 BW. De Hoge Raad heeft bepaald dat zo'n bijzondere omstandigheid zich in ieder geval niet voor doet bij 'een door verkoper ontvangen hoger bod van een derde'.

4.7. Deze jurisprudentie brengt mee dat ook de verkoper ná de mondelinge overeenstemming maar vóór het opstellen en ondertekenen van de schriftelijke koopovereenkomst zich eenzijdig kan terugtrekken. Dit is de situatie die zich in de casus van deze klachtzaak heeft voorgedaan.

4.8. In deze klachtzaak gaat het dan ook niet meer over de vraag of het de verkoper is toegestaan de overeenkomst niet na te komen maar het gaat om de vraag of een makelaar zodanige geoorloofde wanprestatie van de verkoper mag bevorderen en daar ook aan mag meewerken op de wijze als de Makelaar in dit geval heeft gedaan.

4.9. Het gaat er dus om of de Makelaar ten aanzien van zijn handelen tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt door, nadat er mondelinge overeenstemming was bereikt tussen Klagers en verkopers, zijn opdrachtgever op de hoogte te brengen van een ander (hoger) bod van een nieuwe gegadigde en vervolgens zijn opdrachtgever met die nieuwe gegadigde een schriftelijke koopovereenkomst aan te laten gaan. Het een en ander zonder Klagers te informeren over de nieuwe gegadigde, noch deze in de gelegenheid te stellen desgewenst een nieuw bod uit te brengen.

4.10. Artikel 3 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar schrijft voor dat een lid van VBO Makelaar zich eerlijk en integer dient te gedragen en de gangbare normen van fatsoen en de waarden, die zijn vak kenmerken, in acht dient te nemen.

4.11. Artikel 15 van de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar luidt voorts: *Het lid VBO is verplicht te allen tijde aan degene die een bod wenst uit te brengen op een onroerende zaak, kenbaar te maken of men vrij is om biedingen te accepteren ter bespreking met opdrachtgever(s), dan wel of men ten aanzien van het betreffende object reeds in onderhandeling was.*

4.12. Het tuchtcollege benadrukt dat het de taak is van een professioneel makelaar het onderhandelingsproces op een goede wijze te laten verlopen, met in achtneming van de hiervoor genoemde gangbare normen van fatsoen en de waarden die het vak van makelaar kenmerken. De makelaar voert in het onderhandelingsproces de regie en dient daarbij een grote mate van zorgvuldigheid te betrachten, zowel naar verkoper als (potentiële) koper. Transparantie speelt hierbij een zeer belangrijke rol.

4.13. Op grond van het vorenstaande concludeert het tuchtcollege dat het een lid van VBO Makelaar niet vrij staat om een nieuwe bieding van een andere gegadigde zomaar door zijn opdrachtgever te laten accepteren, zonder de partij waar zijn opdrachtgever reeds mee in onderhandeling was, danwel mondelinge overeenstemming had, hiervan op de hoogte te brengen.

---

4.14. Na ontvangst van een nieuwe bieding dient de makelaar de partij waarmee zijn opdrachtgever reeds in onderhandeling was of zelfs mondelinge overeenstemming heeft bereikt, op de hoogte te brengen van de aanwezigheid van deze nieuwe gegadigde. Deze nieuwe gegadigde dient tevens geïnformeerd te worden dat al een overeenkomst is gesloten (die de facto kan worden opengebroken door de niet-nakoming door de verkoper). Vervolgens als verkoper, terdege geïnformeerd, toch de overeenkomst wil openbreken, dienen alle gegadigden – in elk geval de eerste kopers en de nieuwe bidders – in de gelegenheid te worden gesteld om een uiterst bod te doen voor een bepaald tijdstip. Door naar alle betrokken partijen transparant te handelen dient de makelaar zeker ook het belang van zijn opdrachtgever en kan de makelaar het maximale resultaat behalen voor zijn opdrachtgever.

4.15. Het tuchtcollege merkt ook op dat de makelaar in zijn mailbericht van 23 november deze werkwijze in feite aan Klagers heeft toegezegd door op te merken: *"is er een andere koper met beter voorstel geeft koper 3 werkdagen bedenktijd om zijn koop onherroepelijk te maken"*. Ook hieruit volgt dat de Makelaar in elk geval gehouden was Klagers over de nieuwe bieding te informeren, waarna Klagers drie dagen de tijd zouden hebben om met een beter bod te komen.

4.16. Dit informeren van partijen door de makelaar bestaat uiteraard slechts uit het melden dat er sprake is van andere gegadigden die een bod hebben uitgebracht, zonder daarbij nadere informatie te verstrekken over (de inhoud en voorwaarden ten aanzien van) het gedane bod. Dit ter voorkoming van het verwijt aan de Makelaar dat deze de verschillende gegadigden tegen elkaar uitspeelt.

4.17. Het tuchtcollege is van oordeel dat de Makelaar in deze is tekortgeschoten door niet transparant te handelen en zich sec vast te houden aan het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 lid 1 BW. Door Klagers pas na inschrijving in het kadaster van de door de met de andere gegadigden getekende koopakte op de hoogte te stellen van de aanwezigheid van andere gegadigden heeft de Makelaar niet gehandeld volgens de gangbare normen van fatsoen en de waarden die het vak van makelaar kenmerken. Hij is ook de verplichting uit hoofde van de onder 4.15 besproken toezegging niet nagekomen.

4.18. De klacht is dan ook gegrond.

## **5. De op te leggen maatregel**

5.1. Met zijn handelen heeft de Makelaar het aanzien van de makelaardij in het algemeen geschaad. Het vertrouwen dat derden – anderen dan zijn opdrachtgever – in hem hebben gesteld is teleurgesteld. Geenszins is uit te sluiten dat Klagers door het mislopen van de door bemiddeling van de Makelaar gesloten overeenkomst schade hebben geleden. Die schade kan door het tuchtcollege niet worden hersteld, Klagers moeten zich daarvoor tot de gewone rechter wenden, maar het is wel een factor die meeweegt bij de tuchtrechtelijke beoordeling en de op te leggen maatregel. Alles afwegende komt het tuchtcollege dan ook bij de beslissing als hieronder verwoord.

---

5.2. Omdat de klacht gerond is verklaard zal de Makelaar worden veroordeeld tot betaling van een bijdrage in de kosten van de procedure. Het door Klagers betaalde klachtrecht zal worden gerestitueerd nu zij in het gelijk zijn gesteld.

### **Beslissing**

Het Tuchtcollege Makelaardij Nederland beslissende bij wege van bindend advies:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt met toepassing van artikel 6.2 van het Reglement de maatregel op van: een berisping
- bepaalt dat de kosten voor de behandeling van deze klacht voor rekening van Beklaagde komen. Deze bijdrage wordt begroot op € 1.800, te vermeerderen met BTW. De penningmeester van VBO Makelaar wordt belast met de facturering en inning van dit bedrag. Betaling door Beklaagde dient te geschieden uiterlijk 15 juni 2017;
- verstaat dat het betaalde klachtgeld zal worden gerestitueerd.

Deze beslissing is genomen door het Tuchtcollege Makelaardij Nederland bestaande uit mr. Chr.A.J.F.M. Hensen, J.P.E. Geerdink en mr. A. Helmig en is ondertekend door de secretaris en de voorzitter.

mr. H.E.M. Feldmann  
secretaris

mr. Chr.A.J.F.M. Hensen  
voorzitter