

Onderhandelingsystemen in het kort 2014

Als er meerdere gegadigden zijn voor hetzelfde pand, is de kans op teleurstellingen en misverstanden groot. De onderhandelingen moeten met grote zorgvuldigheid gevoerd worden. Binnen de regio Haarlem wordt daarom gewerkt met diverse systemen. Deze worden hieronder in het kort uitgelegd. Door de beknoptheid kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Waar hieronder sprake is van 'verkoper', 'bieder' en 'gegadigde' worden veelal tevens hun makelaars bedoeld.

De verkoper en zijn makelaar bepalen welk systeem gevolgd wordt. Wisselen van systeem is mogelijk. Daarbij is uiterste duidelijkheid gewenst.

Als een verkopend makelaar toezegt dat hij het bod aan de verkoper zal overbrengen, zal hij geen onderhandelingen met anderen voeren totdat het antwoord op dat bod aan de bieder is overgebracht. Dat antwoord kan een tegenvoorstel inhouden, maar ook alleen een afwijzing, in welk geval de verkoper vrij is met een ander te gaan onderhandelen. De bieder heeft geen recht op een tegenvoorstel.

Gedurende de onderhandeling met de ('eerste') gegadigde kan de verkoper wel biedingen van anderen aanhoren en daarmee rekening houden in de lopende onderhandeling.

De verkoper kan zich uitdrukkelijk het recht voorbehouden om wel met meerdere gegadigden tegelijk in onderhandeling te gaan of om geen voorkeur te geven aan een bepaalde gegadigde. Dat is o.a. aan de orde door te kiezen voor het Amsterdamse systeem of het inschrijvingssysteem (B-systeem, zie hierna).

Acceptatie van een bod doet de koop niet tot stand komen; hiervoor is een door beide partijen getekende koopakte nodig (schriftelijkheidsvereiste). Het voorstel van de verkoper aan de koper (soms 'tegenbod' genoemd) geldt ook als bod. Een vraagprijs wordt niet als bod aangemerkt, doch als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bod kan worden uitgebracht met een tijdslimiet. Dat heeft tot gevolg dat het bod vervalt na de genoemde tijd. Er zijn geen vaste regels over de minimale duur van de tijdslimiet.

Zolang een bod niet is geaccepteerd kan het worden herroepen. Herroepen is echter niet mogelijk als er een tijdslimiet is gesteld.

Het is binnen de NVM niet geoorloofd om aan een biedgegadigde de hoogte van een lopend bod van een andere bieder te melden, met de bedoeling een hoger bod te verkrijgen ('uitspelen'). Wel mag de verkoper aan een bieder concreet een voorstel doen dat overeenkomt met het bod van een andere gegadigde.



Vennoten:

F. van Gellekom
NVM-makelaar o.z.

K.S. Verheul
NVM-makelaar o.z.

R.A. Bruschke
NVM Wonen-
kandidaatmakelaar o.z.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). Deze voorwaarden zijn gedeponneerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

 Iedere ERA-makelaar is zelfstandig en onafhankelijk.

Haarlemse systeem: Rangorde-onderhandelen (voorheen A-systeem)

Hierbij wordt eerst onderhandeld met degene die als eerste een naar het oordeel van de verkopend makelaar serieus en onderhandelbaar bod heeft uitgebracht. Als dat niet tot resultaat leidt accepteert de verkoper uit de latere biedingen het meest geschikte bod of onderhandelt verder met een bieder naar zijn keuze.

In een poging de onderhandelingen met de eerste gegadigde af te breken kiezen tweede en volgende gegadigden regelmatig voor het uitbrengen van een bod dat hun maximale prijs aangeeft, soms met koppeling aan een tijdslimiet. Door dit laatste wordt de beslistermijn van de eerste bieder verkort.

In het verleden werd onder systeem A ook verstaan de regeling dat met alle gegadigden consequent in volgorde werd onderhandeld. De verkoper heeft uiteraard de vrijheid hiervoor te kiezen.

Amsterdamse systeem: meerdere bidders hebben dezelfde positie

Als het Haarlemse systeem, doch als er een tweede bieder bijkomt (of meerdere) worden alle partijen 'gelijk' in rangorde en worden alle bidders (ook de 1e) uitgenodigd allemaal een uiterst bod uit te brengen.

Systeem B: Inschrijving

Hierbij wordt door de verkoper een tijdstip bepaald waarop de ingekomen schriftelijke biedingen worden beoordeeld. Het meest geschikte bod wordt geaccepteerd. Om logische redenen kiezen de bidders hierbij voor het uitbrengen van hun hoogste bod. Er worden geen biedingen geaccepteerd met een tijdslimiet die ligt vóór het bekend gemaakte tijdstip waarop de biedingen binnen moeten zijn. Biedingen als '€ ... hoger dan de hoogste andere bieding' zijn ongeldig.

Biedingen die afhankelijk zijn van het kennen van biedingen van andere gegadigden zijn in strijd met de NVM-regels (zie het eerdergenoemde verbod tot uitspelen).



Vennoten:

F. van Gellekom
NVM-makelaar o.z.

K.S. Verheul
NVM-makelaar o.z.

R.A. Brusckhe
NVM Wonen-
kandidaatmakelaar o.z.

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

 Iedere ERA-makelaar is zelfstandig en onafhankelijk.