Makelaar heeft cliënt onvoldoende geïnformeerd

Klager heeft ten behoeve van de verkoop van de woning de makelaar in de arm genomen. Begin november 2014 is met betrekking tot de woning een koopovereenkomst, opgesteld door de makelaar, ondertekend door klager en toenmalige partner alsmede koper.

In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. De datum van deze voorwaarde is met tussenkomst van de makelaar meermalen verlengd tot uiteindelijk 27 maart 2015.

Er heeft uiteindelijk geen juridische overdracht van de woning plaatsgevonden.

**De klacht**

De makelaar zou naar mening van klager onvoldoende toezicht hebben gehouden op storting van de contractueel overeengekomen waarborgsom.

In concreto verwijt klager de makelaar dat hij niet de vereiste zorgvuldigheid jegens klager in acht heeft genomen. Hij zou onder verzuimd hebben klager te informeren over het niet-stellen van een bankgarantie, of klager hebben verwezen op de gevolgen hiervan. Klager heeft hierdoor naar zijn mening schade geleden.

**De beoordeling**

Het tuchtcollege constateert dat de makelaar een aantal malen door middel van mailberichten de notaris heeft geïnformeerd ten aanzien van de verlenging van de datum van de ontbindende voorwaarde van financiering. In deze communicatie wordt echter niet tevens gesproken over verlenging van de datum voor het stellen van zekerheid.

Het tuchtcollege constateert verder dat uit geen van de aangeleverde gegevens blijkt dat de makelaar met klager heeft gecommuniceerd over het wel of niet verlengen van de datum van de ontbindende voorwaarde van financiering of de datum voor het stellen van zekerheid en de mogelijke gevolgen daarvan. Juist in een situatie waarin de financiering niet zo vanzelfsprekend lijkt als de makelaar had doen voorkomen, had het op de weg van de makelaar gelegen van de kopers in elk geval storting van de waarborgsom te verlangen, zo oordeelt het tuchtcollege.

Uit niets blijkt dat Klager zich er bewust van was – en er door de makelaar op gewezen was – dat naast de verlenging van de ontbindende voorwaarde van financiering ook de termijn voor het stellen van zekerheid zou worden verlengd. De Makelaar is dan ook tekortgeschoten in zijn verplichting als goed makelaar zijn opdrachtgevers naar behoren te informeren over de (achtergrond van de) verlengingen.

**De beslissing**

Het tuchtcollege legt aan de makelaar de maatregel van berisping op.