Makelaar heeft niet gehandeld zoals van een makelaar kan en mag worden verwacht

Klagers hebben begin 2018 een aantal panden bezichtigd. Daarbij was de makelaar steeds als verkopend makelaar betrokken. Klagers hebben vervolgens een bod gedaan op een van deze panden. De verkoper heeft dat bod afgewezen en vervolgens de woning aan de makelaar verkocht.

**De klacht**

Klagers stellen dat de makelaar door zijn manier van handelen bij de verkoop en aankoop van het perceel louter uit eigen belang heeft gehandeld en derhalve in strijd met de Erecode gehandeld.

**Het verweer**

De makelaar stelt na de bezichtiging met klagers zelf geïnteresseerd te zijn geraakt in het pand. Hij heeft vervolgens telefonisch een bod gedaan, maar daarbij wel aangegeven dat de verkopers zelf de onderhandelingen moesten gaan voeren en hij heeft verkopers geadviseerd de woning te gunnen aan klagers.

**De beoordeling**

De raad stelt voorop dat het feit dat beklaagde de woning als woonhuis voor hemzelf heeft gekocht, op zichzelf niet in strijd is met de Erecode. De toepasselijke regel uit de Erecode luidt als volgt: “dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming”

De uitzondering op de hoofdregel is in dit geval van toepassing. Daarbij merkt de Raad op dat de makelaar niet direct na zijn bod aan klagers heeft meegedeeld dat hij niet meer al makelaar fungeerde omdat hij zelf een bod had gedaan. Hij gaf enkel aan dat er verkocht werd aan “een andere partij”. Op grond daarvan stelt de Raad dus ook vast dat beklaagde reeds daarom niet, althans niet zorgvuldig en zeker niet transparant te werk is gegaan.

De Raad is dan ook van oordeel dat de makelaar niet heeft gehandeld zoals van een betrouwbaar, deskundig en onafhankelijke makelaar kan en mag worden verwacht.

**De beslissing**

De klacht wordt dan ook gegrond verklaard. Aan de makelaar wordt de maatregel van berisping opgelegd.