

ETEN VAN TWEE WALLETTJES?

De wet verplicht een makelaar die direct of indirect bij de totstandkoming van een overeenkomst belang heeft om zijn opdrachtgever daarvan in kennis te stellen. Een makelaar heeft geen recht op courtage jegens een opdrachtgever indien hij daarmee in strijd handelt. Het belang van deze bepaling is evident. U als makelaar kunt nu eenmaal niet zondermeer twee heren dienen. Maar wat, indien u als verkopend makelaar optreedt en het pand verkoopt aan een persoon die u voor een geheel andere zaak op zijn beurt eveneens een verkoopopdracht heeft gegeven?

Verschillende opdrachten

Een makelaar ging met een opdrachtgever een bemiddelingsovereenkomst aan strekkende tot verkoop van diens woonhuis. Door de bemiddeling van de makelaar is een koopovereenkomst totstandgekomen tussen de opdrachtgever en een derde. Reeds ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst had de makelaar eveneens een bemiddelingsovereenkomst gesloten met deze derde terzake van een door deze derde te verkopen kantoorpand. Pas nadat tussen de verkoper van het woonhuis en de derde de koopovereenkomst tot stand is gekomen heeft de makelaar zijn opdrachtgever (zijnde de verkoper) medegedeeld dat hij ook een bemiddelingsovereenkomst heeft gesloten met de derde ten behoeve van de verkoop van diens kantoorpand. Daarop heeft de verkoper geweigerd om de makelaar courtage te betalen. De verkoper meende namelijk dat de makelaar die twee heren dient geen recht meer heeft op courtage. Dat volgt uit artikel 7:418 BW en 7:427 BW.

Het Hof stelt vast dat er feitelijk geen verband bestaat tussen de bemiddelingsovereenkomst tussen de makelaar en de verkoper enerzijds en de bemiddelingsovereenkomst die de makelaar had gesloten met de derde terzake van diens kantoorpand.

Toch geen courtage

Desalniettemin meent het Hof dat aan de makelaar geen courtage toekomt. De makelaar had er immers, uit hoofde van de met de derde gesloten bemiddelingsovereenkomst, belang bij dat de koopovereenkomst terzake van het ten behoeve van de verkoper te bemiddelen verkoopobject tot stand kwam tegen een koopprijs die ook voor de derde aanvaardbaar was. Dat bedoelde koopovereenkomst niet werd bestreken door de makelaar met deze derde aangegane bemiddelingsovereenkomst neemt echter niet weg dat deze derde blijkens deze bemiddelingsovereenkomst ook behoorde tot de clientèle van de makelaar. Het moet juist tot

het doel van het bepaalde in artikel 7:427 en 7:418 BW worden gerekend, dat een opdrachtgever daarvan op de hoogte is, opdat hij dit kan verdisconteren in zijn beslissing de door de makelaar bemiddelde overeenkomst al dan niet aan te gaan.

Transparant

Het gaat er bij het bepaalde in de Wet om dat dergelijke verhoudingen door de makelaar voor de opdrachtgever transparant worden gemaakt. Nu de makelaar heeft nagelaten zijn opdrachtgever (zijnde de verkoper) tijdig van zijn relatie tot de koper op de hoogte te stellen, heeft hij in strijd gehandeld met de wet en kan hij ingevolge de wettelijke bepaling geen aanspraak maken op het bedongen loon. Daarbij meent het Hof dat in het midden kan worden gelaten of de makelaar de verkoper heeft benadeeld, aangezien dat volgens het Hof niet van belang is.

TIP

Een makelaar mag geen twee heren dienen. Let erop dat hiervan ook reeds sprake kan zijn indien verkoper en koper niet tegelijkertijd worden bijgestaan door dezelfde makelaar, maar zij allebei tot de clientèle van de makelaar behoren.