

DOE NIET TE VEEL VOOR JE KLANTEN !



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Beste lezer,

Onlangs las ik een [uitspraak](#) van het Gerechtshof in Amsterdam die voor iedere aankopend makelaar van belang is. De boodschap is simpel: doe zo min mogelijk voor je opdrachtgever als je niet schadeplichtig wilt zijn.

Voor een dienstverlener zoals een makelaar klinkt dat heel vreemd, want juist door jouw persoonlijke service en aandacht onderscheidt jij je van de andere makelaars en mede daardoor profileer jij je en krijg je via referrals nieuwe opdrachtgevers.

Daarom wil ik je kort de situatie schetsen, zodat je weet waar de valkuilen zitten.

De casus

Er was een (particuliere) belegger die geïnteresseerd was in de aankoop van één of meer panden. Op advies van de hypotheekadviseur gaat deze particulier praten met een makelaar, die daarna door hem wordt ingehuurd als aankopend makelaar.

Het pand dat deze belegger op het oog had, is bouwtechnisch gesplitst in meerdere units (zowel commerciële ruimte als woningen). Ook is het pand juridisch gesplitst in appartementsrechten.

Na de verkoop en levering blijkt echter dat er voor de verbouwing en splitsing nooit een bouwvergunning is aangevraagd. De betreffende gemeente schrijft de nieuwe eigenaar aan met de mededeling dat de splitsing ongedaan gemaakt moet worden.

Omdat die gemeente echter geen splitsingsvergunning eist, is de splitsing in appartementsrechten juridisch onaantastbaar. De nieuwe hangt boven het hoofd dat, als de door hem nieuw aangevraagde verbouwingsvergunning wordt afgewezen, “slechts” intern hoeven te slopen en de oude staat van vóór de verbouwing herstellen.

Aankopend makelaar aansprakelijk ?

De koper was hier niet blij mee en sprak zijn makelaar aan om de geleden schade te vergoeden. Een goede makelaar, zo was zijn argument, hoort te weten dat bij de gemeente nagevraagd moet worden of **alle** vereiste vergunningen in het verleden zijn verstrekt.

De makelaar bracht daar tegen in dat hij alleen de opdracht had gekregen om de onderhandelingen over de prijs en andere voorwaarden te voeren. Een onderzoek of benodigde vergunningen waren afgegeven behoorde volgens hem niet tot zijn opdracht.

De rechters zijn het eens met de koper en niet met de makelaar. Zij gebruiken daarvoor een aantal argumenten. Zo vinden zij het van belang dat hij (meermaals) bij de koper thuis is geweest, mee is geweest bij de bezichtiging van het pand en dat hij samen met de koper aanwezig was bij de notaris bij het tekenen van de akte van levering. Volgens de rechters rechtvaardigt dat alles de conclusie dat de opdracht aan deze makelaar meer inhield dan alleen het voeren van (prijs)onderhandelingen. Dus is de makelaar aansprakelijk voor de schade nu hij niet als professionele dienstverlener deze (ruime) opdracht goed heeft afgehandeld. Want goed afhandelen houdt ook in dat er navraag gedaan wordt bij de gemeente naar afgifte van alle (!) noodzakelijke vergunningen.

De moraal

Om te voorkomen dat je als aankopend makelaar schadelijkt bent, ben je dus zo ongeveer verplicht om zo min mogelijk te doen voor je opdrachtgever. Dat je daardoor weinig vervolgoedprachten zult hebben, lijkt mij waarschijnlijk.

Daarom raad ik je aan om met de beroepsorganisatie waar jij bij bent aangesloten (zoals NVM en VBO) te overleggen en te kijken of de disclaimer in jouw opdrachtbevestiging aangepast moet worden. Hopelijk kun je dan toch jouw unieke service bieden, zonder aansprakelijk te worden.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

