

## **NOTARIS MAG COURTAGE NIET UITBETALEN AAN MAKELAAR ALS VERKOPER DAT NIET WIL**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

Mag een notaris nu wel of niet de courtage aan de makelaar overmaken als de verkoper protest aantekent ?

Een belangrijke vraag voor makelaars, maar eveneens voor de bij een aankoop betrokken hypotheekadviseurs omdat ook zij vaak hun factuur aan de notaris sturen om op de afrekening te vermelden.

Recent heeft de notariële tuchtrechter in Den-Haag hierover [geoordeeld](#) en daarbij ook verwezen naar een ouder [arrest](#) van de hoogste notariële tuchtrechter (Het Gerechtshof in Amsterdam).

### **Het antwoord: Nee**

Lees je de beide uitspraken dan is het duidelijk. Wenst de verkoper niet dat de notaris de courtage van de makelaar int en naar de makelaar overboekt, dan moet de notaris daar aan gehoorzamen.

### **Waarom mag het niet ?**

Het argument waarop het oordeel gebaseerd is, is heel simpel. De verkoper en de makelaar gaan een contract aan. Zij krijgen over en weer rechten en plichten ten opzichte van elkaar.

Maar de notaris is geen partij bij dit contract. Hij of zij heeft geen rechten maar dus ook geen plicht om de courtage te innen.

### **En de “onherroepelijke machtiging tot incasso dan ?**

In deze zaak kwam niet naar voren of in de bemiddelingsopdracht dan wel in de koopovereenkomst zelf de bekende clause stond dat de verkoper de notaris onherroepelijk machtigde om de courtage aan de makelaar over te boeken.

Maar als ik de hiervoor vermelde reden voor het duidelijke verbod er bij haal, dan denk ik dat het niets had uitgemaakt of die clause er al dan niet was geweest. Die had namelijk nog steeds gestaan in de overeenkomst tussen de makelaar en de verkoper (bemiddelingsopdracht of de koopovereenkomst) waarbij de notaris, zoals gezegd, nog steeds geen partij is.

Dus ik denk dat een volgend rechterlijk oordeel over een zelfde zaak maar dan mét deze clause ook duidelijke taal zou spreken: de notaris mag de courtage niet innen en overboeken naar de makelaar als de verkoper dat niet wil.

### **Dan toch maar naar een notariële koopovereenkomst ?**

Enkele jaren geleden is er een discussie gevoerd over de verplichte tussenkomst van de notaris bij het opstellen van de koopovereenkomst. De uitkomst is geweest dat de overheid hier niet aan wilde, maar dat het aan koper en verkoper zelf was om te beslissen of de bijstand van de notaris gewenst is.

Maar misschien wil jij als makelaar in het licht van de gemelde recente tuchtuitspraak her-overwegen of het niet beter is om toch de notaris in te schakelen om de koopovereenkomst op te stellen.

Want als de notaris het koopcontract opstelt, kan de notaris dit ook mede-ondertekenen. Dat is nu al noodzakelijk als het koopcontract binnen de termijn van de drie-dagen-bedenktijd ingeschreven moet worden bij het Kadaster. Dus technisch is het niet moeilijk.

Reden waarom ik het ter overweging geef, is dat het koopcontract dan niet meer alleen een zaak is tussen koper en verkoper (en de makelaar), maar ook tussen deze partijen en de notaris. Het kan dan een vier-partijen-overeenkomst worden. En ik meen dat het dan mogelijk is dat de notaris een verplichting op zich neemt jegens de verkoper en de makelaar. Dat houdt dan wel in dat er één of meer artikelen toegevoegd moeten worden waarin expliciet staat dat de verkoper de notaris machtigt om de courtage over te boeken en de notaris verklaart die plicht te aanvaarden voor en namens de betrokken makelaar.

Misschien dat jij als makelaar hierover eens met een advocaat wilt praten ?

**Caveat: doe je werk goed en je hebt geen juridische scherpslijperij nodig**

In mijn praktijk heb ik overigens de indruk dat een verkoper alleen weigert om de courtage te laten betalen door de notaris als de relatie met de makelaar verstoord is. Dus als jij je werk goed doet, regelmatig terugkoppelt naar je opdrachtgever en deze pro-actief benadert, zal het waarschijnlijk niet nodig zijn om allerlei juridische spitsvondigheden in contracten op te nemen.

Jouw klant zal er dan geen moeite mee om de courtage te betalen (via de afrekening van de notaris).

*[°Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)*

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://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.](#)

