

RECHT *in de praktijk*

Courtage voor de makelaar

Het in rekening brengen van een courtage door een makelaar kan aan beperkingen onderhevig zijn indien er meerdere opdrachtgevers zijn, ofwel wanneer de makelaar optreedt voor zowel de partij die een onroerend goed te huur of te koop aanbiedt als de partij die op zoek is naar een onroerend goed om te huren of te kopen.

Op grond van de wet kan de lasthebber (in dit geval de makelaar), slechts tevens als lasthebber van de wederpartij optreden, indien de inhoud van de rechtshandeling zo nauwkeurig vast staat dat strijd tussen de belangen van beide lastgevers (de klanten) is uitgesloten. Met andere woorden, de makelaar kan slechts voor zowel de kopende partij als de verkopende partij optreden indien er geen sprake is van een “conflict of interest”. Er zou sprake kunnen zijn van een “conflict of interest” indien bijvoorbeeld de opdracht van de verkopende partij aan de makelaar is om een zo hoog mogelijke prijs voor het onroerend goed te verkrijgen en de opdracht van de kopende partij is om een zo goedkoop mogelijke onroerend goed te verkrijgen binnen een bepaalde prijsklasse.

Indien de lastgever een natuurlijke persoon is die de opdracht verstrekt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schrijft de wet bovendien voor dat de makelaar slechts dan voor beide partijen mag optreden, indien de natuurlijke persoon daar schriftelijk mee akkoord gaat.

In beginsel kan de makelaar zowel aan de aanbieder als aan de zoekende partij een courtage in rekening brengen. De wet stelt hier echter enkele beperkingen aan:

1. De eerste beperking is in artikel 7:417, lid 3 BWNA opgenomen. Als de makelaar van de verkopende partij een opdracht krijgt en hij tevens voor de kopende partij optreedt terwijl sprake is van een “conflict of interest” zoals hier voren genoemd, dan kan de makelaar slechts aan één van de twee partijen loon in rekening brengen aldus de wet.
2. De tweede beperking staat vermeld in artikel 7:417, lid 4 BWNA en heeft betrekking op een natuurlijke persoon die de opdracht verstrekt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf (ofwel een “consument”). Dit artikel bepaalt dat als de lastgever een consument is, en de rechtshandeling zich strekt tot koop of verkoop dan wel huur of verhuur van een onroerende zaak, de lasthebber (lees: de makelaar) geen recht op loon heeft jegens de koper of huurder. Met andere woorden, indien een partij de makelaar opdracht geeft om een huis te verkopen, dan mag de makelaar, als het gaat om een natuurlijke persoon, zoals in artikel 7:417 lid 4 BWNA genoemd, slechts aan de verkopende partij een courtage in rekening brengen en niet ook aan de kopende partij. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken. Dus de makelaar kan hier niet middels een overeenkomst of schriftelijk stuk van afwijken.

Het in artikel 7:417 lid 4 BWNA bepaalde is niet van toepassing op: (a) opdrachten waar geen der partijen als een “consument”, zoals in het bovenstaande omschreven, kan worden aangemerkt en (b) indien de opdracht strekt tot huur of verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning (bijvoorbeeld een kamer in een woonhuis).

Lisanne Asjes en Quincy Carrega zijn als advocaat verbonden aan het advocatenkantoor Asjes | Carrega, Tel: 462 3089.