

De makelaar: Welke verplichtingen heeft hij eigenlijk?

De verplichtingen die voortvloeien uit de bemiddelingsovereenkomst

Altijd handig, opsommingen/ezelsbruggetjes. Zo is ook een rijtje te maken over de verplichtingen die voor de makelaar voortvloeien uit de bemiddelingsovereenkomst.

De verplichtingen^[1]:

1. De zorgplicht;

De makelaar is gehouden als goed opdrachtnemer te handelen.

Toetsingskader: Heeft de makelaar gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan? Zie mijn eerdere blog: [de-makelaar-beroepsfouten-en-de-zorgplicht](#).

2. De verplichting om aanwijzingen van de opdrachtgever op te volgen;

Er moet in beginsel gevolg worden gegeven aan tijdig verleende en verantwoorde aanwijzingen. Het niet opvolgen van aanwijzingen kan tot de conclusie leiden dat de makelaar niet aan zijn zorgplicht heeft voldaan.

3. De informatieplicht;

De makelaar moet de opdrachtgever regelmatig op de hoogte houden van zijn werkzaamheden ter uitvoering van de opdracht en hem direct in kennis stellen van de voltooiing van de opdracht, indien de opdrachtgever daarvan onkundig is.

Hoe ver de informatieplicht precies reikt moet van geval tot geval worden bekeken. De informatieplicht is in ieder geval niet per definitie beperkt tot het verstrekken van alleen gevraagde informatie. Het kan zo zijn dat van de makelaar wordt verwacht dat hij de opdrachtgever bijzonder actief van informatie voorziet.

4. De verantwoordingsplicht;

De makelaar dient zich te verantwoorden aan de opdrachtgever over het hoe en waarom van het (niet) voltooien van zijn opdracht. Dit houdt onder meer in dat een dossier moet worden bijgehouden. Deze dossierplicht gaat zo ver dat de partijen die bij de overeenkomst betrokken zijn recht hebben op inzage in het dossier van de makelaar. De makelaar is zelfs verplicht om actief inzage in het dossier te verschaffen.

In hoeverre het afleggen van verantwoording verschuldigd is, is mede afhankelijk van de verhouding tussen partijen. Het maakt een verschil of partijen voor het eerst met elkaar werken of dat zij dagelijks met elkaar werken.

5. De rekenplicht;

Als de makelaar in het kader van de opdracht gelden heeft ontvangen of uitgegeven dan moet ook ten aanzien daarvan verantwoording kunnen worden afgelegd.

6. De verplichting om aan de opdrachtgever af te dragen wat de makelaar vanwege de opdracht onder zich heeft;

Stukken die zich onder de makelaar bevinden in verband met de opdracht dienen aan de opdrachtgever te worden afgestaan (in beginsel) na voltooiing van de opdracht. Een interessante discussie die in dit verband kan bestaan is of een makelaar een beroep kan doen op zijn retentierecht indien de rekening, ondanks de voltooiing van de opdracht, nog niet is betaald of dat er voor moet worden gevreesd dat de rekening niet zal worden betaald.

7. De verplichting om de opdracht (in beginsel) zelf uit te voeren;

De opdrachtgever heeft vaak vertrouwen in een bepaald persoon en verstrekt uitdrukkelijk aan die persoon de opdracht. In de praktijk blijkt echter dat een opdracht minder vaak dan gedacht (volledig) wordt uitgevoerd door de persoon aan wie de opdracht is verstrekt.

Om te voorkomen dat over dit punt een probleem met de opdrachtgever ontstaat is het het beste om de hierover gemaakte afspraken uitdrukkelijk vast te leggen in de overeenkomst die met de opdrachtgever wordt gesloten.

8. De verplichting om belangenverstremgeling te voorkomen.

Verstremgeling van belangen moet in principe worden voorkomen. Een makelaar kan zelfs schadelijktig zijn bij "het dienen van twee heren".

In een volgende blog zal ik aan de hand van recente jurisprudentie een nadere invulling geven aan de afzonderlijke verplichtingen. Ik zal daarbij met name nader ingaan op de verplichting om verstremgeling van belangen te voorkomen. Hier is namelijk nog het nodige over te vertellen.

Zijn er reeds nu vragen, we horen het graag.

Michel Visser (visser@m2advocaten.nl)

[1] In beginsel, tenzij rechtsgeldig uitgesloten.