

**BEMIDDELING DOOR DE MAKELAAR  
BIJ DE KOOP EN VERKOOP VAN  
ONROERENDE ZAKEN**

**EEN WETENSCHAPPELIJKE PROEVE OP HET GEBIED VAN DE  
RECHTSGELEERDHEID**

**PROEFSCHRIFT**

**TER VERKRIJGING VAN DE GRAAD VAN DOCTOR  
AAN DE KATHOLIEKE UNIVERSITEIT NIJMEGEN,  
VOLGENS BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN DECANEN  
IN HET OPENBAAR TE VERDEDIGEN  
OP VRIJDAG 21 JUNI 2002  
DES NAMIDDAGS OM 1.30 UUR PRECIES**

**DOOR**

**JACOBUS JOHANNES DAMMINGH**

**geboren op 14 mei 1965  
te Arnhem**

# INHOUDSOPGAVE

<b>Afkortingen</b>	XV
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Het onderscheid tussen 'makelaar' en 'bemiddelaar'	2
1.2.1 De situatie vóór 1 maart 2001	2
1.2.2 De situatie vanaf 1 maart 2001	4
1.3 Onderzoeksvragen	5
1.4 Verantwoording van (de opzet van) het onderzoek	6
1.4.1 Achtergronden van het onderzoek	6
1.4.2 Maatschappelijk belang	8
1.4.3 Plan van behandeling	8
1.4.4 Grenzen van het onderzoek	11
1.4.5 Bronnen	12
1.4.6 Terminologie	12
<b>Hoofdstuk 2 De regulering van het makelaarsberoep</b>	15
2.1 Inleiding	15
2.2 De regeling in het WvK van 1838 en de wetswijzigingen nadien	16
2.2.1 De regeling in het WvK 1838	16
2.2.2 De wetswijziging van 1922 en de 'bezettingsbesluiten'	18
2.2.3 De CMT en de wetswijziging van 1967	19
2.2.4 De wetswijziging van 1987	22
2.3 Het SER-Advies uit 1985	23
2.4 De regeling in het WvK tot 1 maart 2001	26
2.5 Beroepsverenigingen	31
2.5.1 Algemeen	31
2.5.2 Verenigingstuchtrecht	33
2.5.3 Gedragscode	36
2.5.4 Algemene voorwaarden	37
2.6 De afschaffing van de wettelijke titel 'makelaar'	38
2.6.1 De wetswijziging van 1 maart 2001	38

2.6.2	De certificeringsregeling	40
2.6.3	Commentaar op zelfregulering	45
2.7	Bemiddeling in onroerende zaken in het buitenland	48
2.8	Grensoverschrijdende bemiddeling binnen de Europese Unie	49
2.9	De makelaar ten opzichte van andere tussenpersonen	52
<b>Hoofdstuk 3 Bemiddeling door de makelaar</b>		<b>57</b>
3.1	Inleiding	57
3.1.1	Algemeen	57
3.1.2	Geen vormvoorschriften	59
3.1.3	Plan van behandeling	61
3.2	De koop en verkoop van een onroerende zaak	62
3.2.1	Het aanbod (de 'voorfase')	62
3.2.2	De onderhandelingsfase	66
3.2.3	De transactiefase	68
3.3	De bemiddelingsovereenkomst	71
3.3.1	Discussie in het verleden	71
3.3.2	De definitie van art. 7:425 BW	74
3.3.3	Rechtsbronnen van de op de makelaar rustende verplichtingen	78
3.4	De zorg van een goed opdrachtnemer (art. 7:401 BW)	80
3.4.1	Algemeen	80
3.4.2	De zorg van de voor de verkoper optredende makelaar	84
3.4.3	De zorg van de voor de koper optredende makelaar	95
3.5	Taxatie	99
3.5.1	Algemeen	99
3.5.2	Taxatie in het kader van bemiddeling	103
3.6	Gevolg geven aan aanwijzingen (art. 7:402 BW)	105
3.7	De informatieplicht en het doen van rekening en verantwoording (art. 7:403 BW)	109
3.8	Uitvoering door specifiek aangewezen persoon (art. 7:404 BW)	112
3.8.1	De regeling van art. 7:404 BW	112
3.8.2	Contractuele uitsluiting van art. 7:404 BW	117
3.9	De inschakeling van derden bij de uitvoering van de opdracht	120
3.10	De gezamenlijk aanvaarde opdracht	125

3.11	Tweezijdige bemiddeling en overige gevallen van belangenverstrengeling	127
3.11.1	Algemeen	127
3.11.2	Tweezijdige bemiddeling	129
3.11.3	Selbsteintritt	136
3.11.4	Overige gevallen van (mogelijke) belangenverstrengeling	139
3.12	Het einde van de bemiddelingsovereenkomst	141
3.12.1	Algemeen	141
3.12.2	Opzegging	142
3.12.3	Ontbinding	146
3.12.4	De dood van de opdrachtgever of van de makelaar	150
 <b>Hoofdstuk 4 Vertegenwoordiging door de makelaar</b>		 <b>157</b>
4.1	Inleiding	157
4.1.1	Algemeen	157
4.1.2	Gemengde overeenkomst	159
4.1.3	Plan van behandeling	161
4.2	Schijn van volmacht (art. 3:61 lid 2 BW)	162
4.2.1	Algemeen	162
4.2.2	De ontwikkeling in het toedoen-vereiste	164
4.2.3	De Europees-continentale benadering versus de common law-benadering	168
4.2.4	Van 'toedoen' naar 'toerekening'	170
4.3	Schijn van volmacht gewekt door de makelaar	172
4.3.1	Algemeen	172
4.3.2	Heeft de makelaar voor het doen van een 'bieding' volmacht nodig?	175
4.4	Onbevoegde vertegenwoordiging (art. 3:70 BW)	177
4.4.1	Algemeen	177
4.4.2	Onderzoeksplicht derde	178
4.4.3	Omvang van de schadevergoedingsplicht	180
4.4.4	Is onbevoegde vertegenwoordiging een onrechtmatige daad?	182
4.4.5	Kwalitatieve aansprakelijkheid van de opdrachtgever?	183
4.5	De nader te noemen volmachtgever (art. 3:67 BW)	186
4.6	Substitutie (art. 3:64 BW)	193

---

4.7	Het einde van de volmacht	197
<b>Hoofdstuk 5 De makelaar en de mededelings- en onderzoeksplicht</b>		<b>203</b>
5.1	Inleiding	203
5.1.1	Algemeen	203
5.1.2	Het onderscheid tussen juridische en feitelijke gebreken	206
5.1.3	Plan van behandeling	207
5.2	De mededelingsplicht van de verkoper	207
5.2.1	Juridische gebreken (art. 7:15 BW)	207
5.2.2	Feitelijke gebreken (art. 7:17 BW)	211
5.3	De onderzoeksplicht van de koper	216
5.4	De verhouding tussen mededelings- en onderzoeksplicht	219
5.4.1	De weging van beide plichten	219
5.4.2	Door de koper in te stellen rechtsoverdrachten	222
5.4.3	'Eigen schuld' van de koper (art. 6:101 BW)	228
5.4.4	De NVM-koopakte	230
5.5	De hoedanigheid van partijen	236
5.6	Toerekening van niet-rechtshandelingen	239
5.6.1	Algemeen	239
5.6.2	Mogelijke grondslagen voor toerekening	240
5.6.3	Gezichtspunten Tjittes	244
5.6.4	Mijn opvatting	245
5.7	Verplichting tot inschakeling deskundige?	251
5.7.1	Algemeen	251
5.7.2	Wetsvoorstel 23 095	253
5.7.3	Mijn opvatting	262
5.7.4	De makelaar en wetsvoorstel 23 095	268
5.8	De 'mededelingsplicht' van de makelaar	270
5.8.1	Algemeen	270
5.8.2	Zorgplicht ter zake van juridische gebreken	272
5.8.3	Zorgplicht ter zake van feitelijke gebreken	274
5.8.4	Rechtsgevolgen van schending 'spreekplicht' door de makelaar	278
5.8.5	'Garantieverzekering'	281
5.9	De 'onderzoeksplicht' van de makelaar	283

5.9.1	Algemeen	283
5.9.2	Zorgplicht ter zake van juridische gebreken	284
5.9.3	Zorgplicht ter zake van feitelijke gebreken	285
5.9.4	Rechtsgevolgen van schending 'onderzoeksplicht' door de makelaar	287
 <b>Hoofdstuk 6 Het recht op courtage</b>		 289
6.1	Inleiding	289
6.1.1	Algemeen	289
6.1.2	Geen bindende courtagetarieven meer	290
6.1.3	Plan van behandeling	292
6.2	Het 'no cure, no pay'-principe (art. 7:426 lid 1 BW)	293
6.2.1	Algemeen	293
6.2.2	De woorden "door zijn bemiddeling" in art. 426 lid 1	295
6.2.3	Afwijkende bedingen in algemene voorwaarden	297
6.2.4	Het tijdstip van opeisbaarheid van de courtage	299
6.3	De hoogte van de courtage	300
6.3.1	Algemeen	300
6.3.2	Onderzoek makelaarstarieven	304
6.3.3	Onkosten	307
6.3.4	De courtage-nota	308
6.4	Recht op courtage bij voortijdige beëindiging van de bemiddelingsopdracht	309
6.5	Recht op courtage bij niet-uitvoering van de bemiddelde overeenkomst	313
6.5.1	Algemeen	313
6.5.2	Ontbindingsclausule in de koopovereenkomst	314
6.5.2.1	De inroeping van de ontbindingsclausule	314
6.5.2.2	Gevolgen van de inroeping voor het recht op courtage	318
6.5.3	Ontbinding van de koopovereenkomst ingevolge art. 6:265 BW	322
6.5.3.1	De ontbinding	322
6.5.3.2	Gevolgen van de ontbinding voor het recht op courtage	326
6.5.4	Vernietiging van de koopovereenkomst	328
6.5.4.1	De vernietiging	328

6.5.4.2	Gevolgen van de vernietiging voor het recht op courtage	331
6.6	De regeling van art. 7:426 lid 2 BW	332
6.7	Tweezijdige courtageberekening	334
6.8	Courtagegeschillen	339
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>De aansprakelijkheid van de makelaar</b>	<b>343</b>
7.1	Inleiding	343
7.1.1	Algemeen	343
7.1.2	Ontwikkelingen in het aansprakelijkheidsrecht	344
7.1.3	Plan van behandeling	347
7.2	Aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever	348
7.2.1	De eisen van art. 6:74 BW	348
7.2.2	Gezichtspunten bij de vestiging van aansprakelijkheid	351
7.2.3	Stelplecht en bewijslast	354
7.3	Aansprakelijkheid jegens derden	360
7.3.1	De eisen van art. 6:162 BW	360
7.3.2	Stelplecht en bewijslast	366
7.3.3	Hoofdelijke verbondenheid	367
7.4	De omvang van de schadevergoedingsplicht	369
7.4.1	Algemeen	369
7.4.2	Causaal verband (art. 6:98 BW)	370
7.4.3	Eigen schuld van de benadeelde (art. 6:101 BW)	374
7.4.4	Stelplecht en bewijslast	376
7.5	De invloed van tuchtrecht op de vestiging van aansprakelijkheid	379
7.6	De beroepsaansprakelijkheidsverzekering	382
7.6.1	Algemeen	382
7.6.2	De verzekerde schade	384
7.6.3	Begrenzing van de dekking naar tijd	387
7.7	Beperking van de aansprakelijkheid	392
7.7.1	Algemeen	392
7.7.2	Exoneratie door de makelaar	397
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>405</b>
8.1	Samenvatting	405

---

8.2 Conclusies	414
<b>Zusammenfassung und Schlussfolgerungen</b>	417
<b>Verkort aangehaalde literatuur</b>	429
<b>Trefwoordenregister</b>	441
<b>Wetsartikelenregister</b>	447
<b>Jurisprudentieregister</b>	453
<b>Register tuchtrechtspraak CRvT NVM</b>	459
<b>Register NVM-, LMV- en VBO-voorwaarden</b>	461
<b>Register NVM-koopakte</b>	463
<b>Curriculum vitae</b>	