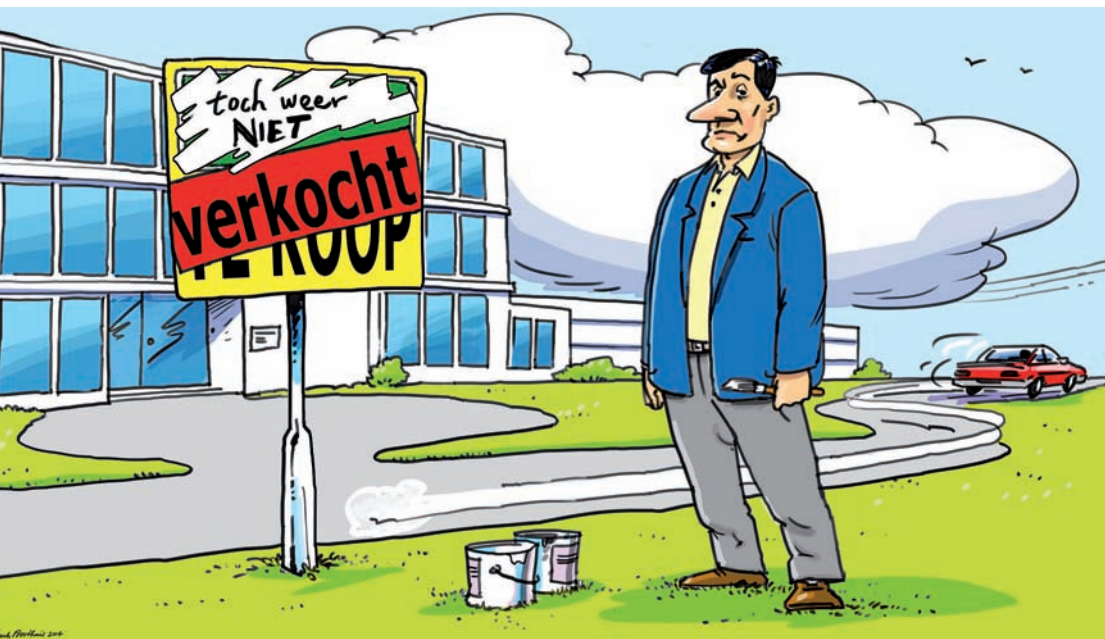


TEKST: MR. MIRJAM BOS.

ILLUSTRATIE: LUUK POORTHUIS.

Als verkoper van een bedrijfspand krijgt u een bod van een makelaar, die is ingeschakeld door een geïnteresseerde. U accepteert het bod. Mag u erop vertrouwen dat uw pand daarmee verkocht is?



Metaalwaren BV heeft zijn pand al jaren te koop staan. De enige serieus te noemen geïnteresseerde is tot nu toe Draaibank BV geweest. De ondernemer is al een paar keer wezen kijken samen met zijn makelaar. Hij heeft leuke plannen met het pand. Hij wil het opsplitsen en verhuren aan startende ondernemers in de metaal. Draaibank heeft zelfs al geboden, maar dat bod vond Metaalwaren te laag. Na een jaar meldt dezelfde makelaar zich weer namens Draaibank. Hij doet een uiterste bod op het pand. Metaalwaren wil inmiddels maar wat graag van het pand af en accepteert het bod.

KOOPVEREENKOMST

Als het pand vervolgens niet blijkt te voldoen aan de verwachtingen van de koper voor wat betreft de mogelijkheden van verhuur, stelt Draaibank dat er geen koop is gesloten; hij had de makelaar helemaal geen opdracht gegeven

een bieding te doen. Metaalwaren is perplex. Waarom komt Draaibank hier nu pas mee? Het bedrijf vindt dat het erop mocht vertrouwen dat de makelaar als een soort doorgeefluik had opgetreden en zijn bod, met daarbij een leveringsdatum en afstand doend van ontbindende voorwaarden, in opdracht was van de koper. Daarom is Draaibank volgens Metaalwaren gebonden aan de koopovereenkomst.

BEWIJS

De rechtbank geeft Metaalwaren hierin gelijk, maar het gerechtshof volgt dit oordeel bij het hoger beroep niet; het enkele feit dat een makelaar een bod uitbracht, maakt niet dat de verkoper mocht aannemen dat de makelaar op dat moment als 'bode' een verklaring van koper aan verkoper overbracht. Hier is meer voor nodig. De verkoper moet bewijzen dat hij mocht aannemen dat de koper de makelaar opdracht had

gegeven om namens hem een bieding over te brengen. Hiervoor is een mededeling van de makelaar zelf niet voldoende. De argumenten van de verkoper dat de koper al eerder zijn belangstelling via de makelaar kenbaar had gemaakt, hij niet direct op onbevoegdheid van de makelaar heeft beroepen, hij de verhuurbaarheid van het pand heeft onderzocht en in verband daarmee zei niet aan de overeenkomst gebonden te willen zijn, zijn helaas onvoldoende voor de rechter. •

Geen volmacht

Uit deze uitspraak blijkt dat ook al is een makelaar ingeschakeld door een geïnteresseerde en voert deze namens hem de communicatie, u hieruit niet snel mag afleiden dat hij daarmee ook een volmacht heeft om een koop met u te sluiten namens de geïnteresseerde.



Metaalunie Rechtsbijstand behandelt in deze rubriek interessante juridische kwesties op een lichte manier. De namen en plaatsen zijn verzonden, gelijkenissen met personen of bedrijven zijn louter toevallig.

Juridische professionals tegen gunstige tarieven

Metaalunie Rechtsbijstand is een zelfstandige dienst. Door de relatie met deze organisatie, weet zij als geen ander waar u als ondernemer in de metaalsector behoefte aan heeft. Zij biedt u een zorgvuldig geselecteerd netwerk van deskundige advocaten en een speciaal voor leden ontwikkelde advocatenpolis.

U kunt bij Metaalunie Rechtsbijstand terecht voor:
 Advocaten
 Octrooigemachtigden
 Juridische bedrijfsanalyse
 Incasso
 Maatcontracten
 Algemene voorwaarden

Meer weten? 030-605.33.44 of
www.metaalunierechtsbijstand.nl