

## DE MAKELAARS-QUAESTIE.

MR. J. PINNER. *Bouwstoffen ter beoordeeling  
van het vraagstuk der makelaardij.*

---

Nog steeds is de makelaars-quaestie bij ons niet beslist, ofschoon reeds in 1867 door de Kamer van Koophandel te Rotterdam een Ontwerp van Wet tot regeling der makelaardij aan de Regering werd aangeboden en reeds in 1868 door den Minister WINTGENS een zoodanig ontwerp bij de Kamer werd ingediend. Mr. J. PINNER, Advocaat te Amsterdam, heeft in de N. Bijdragen voor Regtsg. Nieuwe reeks, 1876, n<sup>o</sup> 2, een betoog geplaatst, waarin hij dit belangrijke onderwerp, vooral naar aanleiding van de besluiten der Juristen-vereeniging, in hare vergadering in 1875 te Rotterdam gehouden, weder ter tafel brengt. Een overdruk van dit artikel, aan de Economist ingezonden, is door hare Redactie in mijne handen gesteld met verzoek om aankondiging: ik voldoe gaarne aan dat verzoek, misschien zal het mij de gelegenheid geven om ook mijn gevoelen over de makelaardij in jure constituendo uittespreken.

Na eene aanwijzing der verschillende soorten van tusschenhandel, waartoe hij ook den handel door vertegenwoordigers of handelsbedienden, als agenten, reizigers, colporteurs enz. brengt, toont Mr. P. op eene levendige wijze aan, dat de aangestelde en beëdigde makelaar in vele vakken is verdwenen en in de overige vakken met den niet aangestelden makelaar concurreert, dat de makelaar is speculant, dat hij deelneemt in koopen, die hij zelf sluit, dat hij aan het hoofd staat van combinatiën à la hausse, del credere staat enz., dat hij dit doet „sans pudeur”, in strijd met de wet en zonder daardoor in de achting zijner medeburgers te dalen en „zonder daardoor”, zoo als Mr. P. meent „minder achteuswaardig „te zijn.” Wij kunnen de meerdere of mindere juistheid dier mededeeling niet beoordeelen; wij nemen die op de verzekering van Mr. P. voor waarheid aan, doch kunnen den treurigen indruk niet ontveinzen, dien de door Mr. P. medegedeelde feiten maken. Wanneer men toch leest, dat onze koffijhandel alles verschuldigd is aan de

krachtige handelingen der makelaars (blz. 7 noot 1), dat de katoenhandel in de laatste jaren een nieuwe rol heeft gespeeld alleen ten gevolge van de buitengewone krachtsinspanning der makelaardij (bl. 8), wanneer hetzelfde wordt medegedeeld omtrent petroleum, tabak, suiker, fondsen, wissels, specie enz. (bl. 9 en 10) en dan bedenkt, dat die makelaars zijn aangesteld en den eed hebben afgelegd „dat zij de hun opgelegde pligten getrouwelijk zullen vervullen,” art. 62 al. 2 KH., en dat tot die pligten in de eerste plaats behoort, zich te onthouden van eigen handel in het vak of de vakken, waarin zij werkzaam zijn, art. 65, dan kan het niet anders of men begint te vreezen voor de getrouwe vervulling van de overige hun opgelegde pligten, dan kan het niet anders of men begint te twijfelen of het vertrouwen door de wet in Art. 68, 69, 83, 192, 681 KH. en Art. 447, 1124, 1201 B. W. in makelaars gesteld, nog wel kan worden gehandhaafd. Die twijfel wordt niet minder wanneer Mr. P. verklaart „dat het onbeëdigde makelaarschap boven het „beëdigde zoude worden gezocht, indien niet met het laatstgenoemde „eenige meerdere geldelijke voordeelen waren verbonden door de „eischen der wet daar, waar deskundigen den regter moeten voor„lichten en zekere handelingen door aangestelde makelaars moeten „worden verrigt. Zoo bestaan de beëdigde makelaars in fondsen „voornamelijk ten behoeve der officiële notering van het successieregt.”

De S. meent, dat de Juristenvereeniging, toen zij in hare vergadering te Rotterdam op het praeadvies van Mr. KNOTTENBELT de makelaardij-quaestie behandelde, zich te weinig rekenschap heeft gegeven van dien toestand en niet heeft ingezien dat de zuivere makelaardij onmogelijk is geworden.

De Juristen-vereeniging nam op die vergadering de volgende stellingen aan:

- 1o. De makelaardij moet een vrij beroep zijn.
- 2o. Zij behoeft ook als vrij beroep wettelijke regeling.
- 3o. Aan den makelaar moet de verplichting worden opgelegd tot het geven van sluitnota's.
- 4o. Aan zijn boek moet boven de bewijskracht van het koopmansboek bij de wet nog eenige bijzondere bewijskracht worden toegekend tusschen de personen, voor of met wien hij handelde
- 5o. Tusschen die personen moet zijne verklaring als bewijs gelden voor de identiteit van het door hem bewaarde monster.
- 6o. Hij moet instaan voor de echtheid van de handteekening des verkoopers op een door zijne tusschenkomst verkocht endossabel handelspapier.

7°. De bepalingen over de pligten en regten der makelaars in zee-assurantie moeten dan ook in hoofdzaak behouden blijven.

8°. Het is wenschelijk desniettemin zekere personen aan te wijzen en te beëedigen, wier tusschenkomst in speciaal door de wet aangewezen gevallen gebruikt dient te worden en wier verklaringen en verkoopnota's alsdan kracht van bewijs zullen bezitten.

9°. De makelaar moet geacht worden voor zich zelven te hebben gehandeld, indien hij bij het sluiten der overeenkomsten niet heeft opgegeven, voor wien hij handelt en er met den later opgegeven kooper of verkooper geen genoegen genomen wordt.

10°. De bepalingen voor makelaars vast te stellen moeten ook toepasselijk worden gemaakt op alle tusschenhandelaars

Mr. P. acht die besluiten inconsequent. Eene regeling toch van het beroep van makelaar is alleen mogelijk, in geval van aanstelling en beëediging, niet wanneer iedereen onder andere zaken en van tijd tot tijd de handelingen van een makelaar kan verrigten. De tweede stelling is dus volgens Mr. P. in strijd met de eerste.

De bijzondere bewijskracht van het boek des makelaars is onnoodig, want de makelaar geeft aan beide partijen een koophriefje of sluitnota af, hetgeen alle de voorwaarden der gesloten overeenkomst bevat. Dit is voldoende tot bewijs. De besluiten 3 en 4 hebben dus geen *raison d'être*. De afgifte toch van een koophriefje wordt nooit verzuimd en in het makelaarsboek kan niet meer worden ingeschreven, dan in het koophriefje is opgenomen.

Ook omtrent het bewaren der monsters is geen wettelijk voorschrift noodig. De handel kan voor zich zelven zorgen. Bovendien komt dit besluit (nº. 5) in strijd met besluit nº. 10, houdende dat de bepalingen omtrent makelaars op alle tusschenhandelaars toepasselijk moeten zijn. Hoe kan men constateren, dat de bewaarder van het monster niet getuigt omtrent zijne eigene waar?

Het zevende besluit wordt mede door Mr. P. bestreden. Hij acht wettelijke regeling van het beroep van assurantie-bezorger onnoodig, omdat de assurantie-bezorger steeds in zijn eigen belang doen zal, wat de wet hem thans voorschrijft.

Omtrent stelling nº. 8 stelt Mr. P. zich geen partij. Hij meent alleen dat een heirleger sollicitanten naar die baantjes zal dingen. Men zoude daaraan echter moeten twijfelen, indien werkelijk het zuivere makelen tegenwoordig onmogelijk is en geen bestaan oplevert. De personen toch in nº. 8 bedoeld zouden streng aan hunne makelaarspligten moeten gehouden worden.

De negende stelling, dat de makelaar geacht moet worden voor

zich zelven te hebben gehandeld, indien hij bij het sluiten der overeenkomst niet heeft opgegeven, voor wien hij handelt en met den later opgegeven kooper of verkooper geen genoegen wordt genomen, behoort, volgens Mr. P., niet tot deze materie, want, waar geen kooper genoemd wordt, is geen tusschenhandel. Dat is voorzeker juist, doch het is een tusschenhandelaar, die dergelijke overeenkomst sluit en de vraag is, welke zijn de rechtsgevolgen van zoodanige handeling eens tusschenhandelaars. Bovendien acht Mr. P. in juro constituendo de beslissing onjuist, dat de makelaar die zijn meester niet noemt, beschouwd moet worden voor zich zelven te hebben gehandeld, omdat er geen koop en verkoop zoude zijn, zoolang de makelaar zijn meester niet zoude hebben genoemd. Dit zoude voorzeker een afdoend middel zijn om het „lippen” te keeren. Het zoude feitelijk onmogelijk worden, want de makelaar, die contracteerde zonder zijn meester te noemen, zoude niet contracteren, zoude zich niet verbinden aan zijne mede-contractanten, noch deze aan zich. Zonder uitdrukkelijke wetsbepaling echter kan men aan overeenkomsten tusschen meerderjarige personen aangegaan geene kracht ontzeggen. De bedoeling van partijen is dan ook eene andere. Wanneer iemand van een makelaar koopt met het beding „verkoopers nader” dan wil hij dat de koop dadelijk van kracht zij; dan beschouwt hij den makelaar zelf als verkooper, tenzij deze hem een verkooper noeme, met wien hij genoegen neemt. Zoude Mr. P. werkelijk meenen, dat zulks niet de bedoeling is van partijen? Is het niet de onbetwistbare bedoeling des makelaars om zich zelven te verbinden en is het niet de onbetwistbare bedoeling van zijne wederpartij om zich aan den makelaar en de makelaar aan zich te verbinden, onverschillig of hij al niet meesters hebbe? Ik geloof niet, dat iemand dit zal kunnen tegenspreken. Op de bedoeling komt het aan, niet op de woorden, en de bedoeling van partijen is dadelijke koop en verkoop met de bevoegdheid van den makelaar om later een anderen verkooper te noemen ten genoegen des koopers en met eene verhooving (of verlaging) van den koopprijs met het bedrag der bedongen provisie, evenals bij een koop en verkoop door een commissionnair voor eigen rekening, doch met beding van provisie gedaan. De provisie moet dan beschouwd worden als eene verhooving van den koopprijs, indien de commissionnair verkooper is, als eene verlaging, indien hij kooper is. (bl. 4 not. 1).

Ook de laatste beslissing vindt geene genade in de oogen van Mr. P. en, indien ten minste het woord tusschenhandel hier de beteeckeris heeft, die Mr. KNOTTEBELT in zijn praeadvies (Hand.

d. Jur.-Vereen. 1875, I bl. 105) daaraan geeft, teregt. Tusschenhandelaars toch noemt hij daar „allen, die er hun beroep van maken „op naam of voor rekening van anderen overeenkomsten [af] te „sluiten.” Die opvatting toch is m. i. onjuist. Tusschenhandelaars zijn niet de bijzondere gemachtigden of vertegenwoordigers van eene der partijen, maar van beiden. Tusschenhandelaars staan tusschen partijen in, maar vertegenwoordigen geen van beide partijen. Zij bemiddelen de overeenkomst, terwijl agenten, commis-voyageurs, colporteurs, bedienden enz. eene der partijen vertegenwoordigen. Die partij is dan zelve tegenwoordig in den persoon van zijn vertegenwoordiger. De regtsbeginselen, die zijne handelingen beheerschen, zijn niet die, welke den tusschenhandel regelen, maar die betrekkelijk de verkrijging van verbindtenissen door anderen.

De tusschenhandel wordt uitgeoefend door aangestelde of niet aangestelde makelaars of beunhazen. Indien men den tusschenhandel regelt, regelt men alleen de handelingen van deze. Wil men daarvan maken, zooals de Juristen-vereeniging dit noemt „een vrij beroep”; wil men, dat de makelaar zijn karakter van openbaar ambtenaar, aan de aanstelling en beëdiging verbonden, verliese, dan kan men ook aan zijne boeken, aan zijne waardeeringen, aan zijne handelingen geen ambtelijk karakter meer toekennen. Men kan aan zijne boeken geen buitengewone bewijskracht geven, men kan aan zijne verklaring omtrent de identiteit van een monster geen bijzonder karakter hechten, men kan in zijne handelingen, waardeeringen of verkooping en bijzonderen waarborg vinden. Dat is op de Juristen-vereeniging door Mr. A. PHILIPS betoogd en daarbij sluit zich Mr. P. aan. M. i. teregt. Hij besluit zijn betoog met eene aanhaling van het advies der Amsterdamsche Kamer van Koophandel van 21 Febr. 1868, aldus eindigende: „Wij achten dus zeer wenschelijk, dat de „titel van het Wetb. van Koophandel over de makelaardij worde „afgeschaft en daardoor de verouderde regelen op de uitoefening van „dit beroep vervallen.”

Met dit besluit zoude ook ik mij wel kunnen vereenigen, indien werkelijk de handel geene behoefte meer heeft aan de makelaars in hunne hoedanigheid van „sensalen”, van notarissen van den handel (\*). Men moet toch in den makelaar een dubbel karakter onderscheiden. Hij is in de eerste plaats tusschenhandelaar, bemiddelaar van handelsovereenkomsten (†). Daartoe heeft hij echter geene aanstelling noodig, dat is een „vrij beroep”; hij kan makelen zooveel

(\*) ENDEMANN, Handelsrecht, § 164, not. 11.

(†) Zie KIST. Handelsregt, I, 2<sup>e</sup> dr. bl. 125.

hij wil zonder aanstelling, Art. 63 KH. In de tweede plaats echter is hij openbaar ambtenaar, aangesteld en beëdigd door de openbare magt en als zoodanig hebben zijne boeken een bijzondere bewijskracht, Art. 69 KH., bewaart hij de monsters van partijen, Art. 63, doet bij waardeeringen, Art. 1124 B. W., Art. 23 Wet op de successie, en bemiddelt bij bijzondere koopen en verkoopen, Art. 447, 1201 B. W.

Zijne eerste werkzaamheid wordt niet gewijzigd door de afschaffing van den titel, Van makelaars. Hij kan blijven makelen ook zonder officieel makelaar te zijn. De tweede werkzaamheid echter zoude hem ontnomen moeten worden. De vraag is: kan de handel hem in die tweede werkzaamheid missen? Ik geloof, neen.

Niet alleen toch heeft de Kamer van Koophandel te Rotterdam, die den eersten stoot aan de makelaars-quaestie heeft gegeven, in haar Ontwerp alle de buitengewone bevoegdheden der makelaars en hunne aanstelling en beëdiging van overheidswege willen behouden (\*) en alleen maar het verbod van eigen handel willen intrekken; ook de wetgever heeft getoond de makelaars niet te kunnen missen, want het Ontwerp van 1868 behield de buitengewone bevoegdheden der makelaars en in eene onzer nieuwste civiele wetten, de Wet van 8 Julij 1876 (*Staatsbl.* n<sup>o</sup> 95) is in Art. 1201 B. W. de tusschenkomst van makelaars gevorderd voor de verkoop van beurze van beleende effecten en dergelijken. En de Juristenvereening, ofschoon beginnende met te verklaren, dat de makelaardij een vrij beroep moet zijn, eindigt toch met den wonsch tot behoud van makelaars in hunne hoedanigheid van openbare ambtenaren. Ik geloof dus dat de vervulling van den wensch der Kamer van Koophandel te Amsterdam, spoedig aanleiding zoude geven tot bittere klagten.

Indien dit zoo is, indien de makelaar als openbaar ambtenaar niet kan worden gemist, dan blijft de vraag over, of men de makelaarsquaestie oplost door, met de Rotterdamsche Kamer van Koophandel in haar Ontwerp van 1867, het verbod van eigen handel voor makelaars af te schaffen. Ik meen daarop ontkennend te moeten antwoorden. Ook in deze heeft Mr. P. overtuigend aangetoond, dat een makelaar, die eigen handel drijft, die „lipt”, niet alleen als openbaar ambtenaar minder waarborg oplevert (bl. 26) dan de makelaar, die alleen tusschenhandel drijft, maar ook dat eigenlijk alle reden vervalt om hem eenig buitengewoon vertrouwen te schenken, want hij treedt op als getuige in zijne eigene zaak. Wil men

---

(\*) Zie *Mag. v. Handelsr.* X. bl. 50.

makelaars als openbare ambtenaren behouden, dan moeten zij ook niet zijn eigenlijke handelaars.

Men heeft dus te kiezen tusschen den makelaar aangesteld en beëdigd door het openbaar gezag en uitgesloten van eigen handel en de geheele afschaffing der makelaars als openbare ambtenaren. Ik geloof niet, dat men tot het laatste spoedig zal overgaan. Hoe zal men tot het eerste komen, nu zoovele makelaars niet meer aan de vereischen van goede makelaars beantwoorden?

Twee wegen staan daartoe open. De eerste weg zoude door den handel, of liever, door de tegenwoordige makelaars zelve moeten worden ingeslagen. Diegene hunner, die meenen geen *tusschenhandel* te kunnen drijven zonder tevens *eigen zaken* te doen, zouden voor hunne officiële betrekking van makelaar moeten bedanken en zonder aanstelling en beëdiging met drijven van tusschenhandel en eigen handel moeten voortgaan; zij zouden daarbij de voordeelen verliezen, die aan hunne hoedanigheid van openbaar ambtenaar verbonden zijn, maar daarentegen ongestoord hun eigen handel kunnen drijven en eene zuivere positie winnen. Zij die meenen uit den zuiveren tusschenhandel en de voordeelen, die aan de hoedanigheid van openbaar ambtenaar verbonden zijn, een bestaan te kunnen vinden, zouden dan makelaars kunnen blijven en op hen zoude het verbod van eigen handel ten strengste moeten worden toegepast, zoodat niet alleen „het handeldrijven” zoo als thans in Art. 65 al. 2 van ons Wetb. v. Kooph., verboden zouden zijn, maar ook het „doen van handelsverrigtingen” zoo als in het Wetb. v. 1830 in Art. 48 en in het Duitsche Handelswetboek in Art. 69. (\*)

De tweede weg zoude leiden tot het volgen, met eenige wijzigingen, van het voorstel der Juristen-vereeniging, te weten, tot het afschaffen der tegenwoordige makelaars als openbare ambtenaren. De makelaardij worde dan verklaard te zijn een vrij beroep, d. i. de aanstelling en beëdiging van makelaars worde afgeschaft, de tusschenhandel geheel vrij gelaten en aan de tusschenhandelaars alle buitengewoon vertrouwen, dat aan hun ambtelijk karakter verbonden is, ontnomen, doch tevens worden onder een anderen naam handels-taxateurs ingevoerd, aan wie de officiële werkzaamheden der tegenwoordige makelaars zouden zijn opgedragen en wien alle handel, behalve tusschenhandel, streng zouden zijn verboden.

J. G. KIST.

---

(\*) Handelregt I, bl. 137.