

IN DE PRAKTIJK

VERKEERDE INFORMATIE VAN VERKOOP- MAKELAAR

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: De verkoopmakelaar moet de koper correct en volledig informeren, maar tot hoever strekt deze plicht? Verkeerde informatie kan leiden tot schadeclaims.

CASUS

'Is de oprit minimaal vier meter breed? Ik wil mijn camper daar kunnen parkeren', vraagt een potentiële koper aan de verkoopmakelaar. De makelaar doet navraag bij zijn opdrachtgever en ja, van het hart van de heg tot het huis is de oprit breed genoeg. De koop wordt gesloten.

Als later het naastgelegen stuk grond wordt verkocht, blijkt dat de heg niet op de kadastrale erfgrens staat. Het perceel is kleiner en de oprit smaller. De koper stelt de verkoper én verkoopmakelaar aansprakelijk.

Over wat onder een betrouwbare bron wordt verstaan, is de rechtspraak niet helemaal duidelijk

Steeds vaker proberen teleurgestelde kopers schadevergoeding te krijgen van de verkoopmakelaar. Bijvoorbeeld omdat het huis onverwachte gebreken heeft, kleiner is dan gedacht of niet kan worden verbouwd zoals gewenst. Dit simpelweg afdoen met 'Ik treed op voor de verkoper', is te gemakkelijk. Natuurlijk, de verkoopmakelaar heeft geen contractuele relatie met de koper. Maar dat neemt niet weg dat hij jegens hem wel de zorgvuldigheidsnormen in acht moet nemen.

Een 'redelijk bekwaam en redelijk handelend' verkoopmakelaar is verplicht de koper correct en volledig te informeren. Kopers moeten namelijk een weloverwogen besluit kunnen nemen om een woning al dan niet te kopen. Verkoopmakelaars die onjuiste voorlichting geven, kunnen aansprakelijk worden gesteld voor de schade die de koper daardoor lijdt. Let op: de koper moet dan wel aantonen dat hij daadwerkelijk schade heeft geleden. Dat betekent dat hij met de juiste kennis een lagere koopprijs zou hebben betaald, of dat hij met de juiste kennis het huis niet zou hebben gekocht. In de praktijk sneuvelen behoorlijk wat claims hierop. In de zaak uit de casus oordeelde het Hof Arnhem in februari 2020 dat de verkoopmakelaar *niet* onrechtmatig had gehandeld. Hij mocht vertrouwen op de gegevens van de verkoper, een hogere mate van zorgvuldigheid hoefde de koper niet te verwachten. Het lag in ieder geval niet op de weg van de makelaar om aan te sturen op een kadastrale uitmeting. De verkoper daarentegen is wél aanspra-

kelijk, omdat de koper mocht verwachten dat de heg de erf-grens vormde. Het Hof woog ook mee dat de breedte van de oprit voor de koper essentieel was.

ONDERZOEKSPlicht KOPER

Uiteraard heeft de koper zelf ook een onderzoeksplicht. Die weegt zwaarder naarmate hij meer kennis heeft of kennis inhuurt. Als de koper wordt bijgestaan door een aankoopmakelaar, is de zorgplicht van de verkoopmakelaar dus kleiner. Maar let op: ook als de koper een deskundige inhuurt, moet de verkoopmakelaar wel rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de koper. Waar hij of zij zelf weet dat de koper de plank mislaat, moet de koper worden gewezen op zijn denkfout. Stelt een geïnteresseerde koper nadrukkelijk een specifieke vraag aan de verkoopmakelaar? Dan moet de makelaar zijn antwoord baseren op een betrouwbare bron. Over wat daaronder wordt verstaan, is de rechtspraak niet helemaal duidelijk en de wet zwijgt in alle toonaarden. Het hangt van de concrete situatie af of een verkoopmakelaar verplicht is om na te gaan of de gegevens kloppen die onder zijn verantwoordelijkheid aan de koper worden meegegeeld.

Hierbij spelen allerlei omstandigheden een rol. Denk aan de aard van het object: zo kan de mate van vochtigheid van een kelder relevant zijn als de koper op grond van de informatie van de verkoopmakelaar mag verwachten dat de kelder als werkplek kan worden gebruikt. Van belang is ook hoe essentieel de

informatie voor de gegadigde is. En wie geeft de informatie? Het is denkbaar dat een verkoopmakelaar, hoge uitzonderingen daargelaten, 'blind' mag afgaan op de oppervlaktegegevens van het Kadaster. Hetzelfde geldt voor een deugdelijk ogend rapport van een bouwkundige of juridisch adviseur.

Overigens is de verkoper zelf sowieso aansprakelijk als er sprake is van een verborgen gebrek dat hij kent. De verkoopmakelaar moet zijn opdrachtgever daar dus op wijzen.

VOORBEHOUD IN BROCHURE

Aansprakelijkheid wordt minder snel aangenomen als de verkeerde informatie in een wervende verkoopbrochure staat. De positie van de verkoopmakelaar wordt nog sterker als hij in die brochure een voorbehoud maakt. Dat kan door een zinnelijke als 'Aan deze informatie mogen geen rechten worden ontleend', of woorden van gelijke strekking.

Toch werd de verkoopmakelaar in een zaak bij de rechtbank Arnhem in 2010 met succes aansprakelijk gesteld voor fouten in de brochure. Daarin had hij een bijgebouw bij de woning aangeprezen als 'multifunctionele ruimte' die 'uitermate geschikt is voor bewoning als patiobungalow'. Dit bijgebouw had echter een bedrijfs-, en geen woonbestemming.

De verkoopmakelaar wist dat bewoning van het bijgebouw in strijd was met het bestemmingsplan, maar had dit niet gemeld aan de koper. Hij had de koper alleen geadviseerd om zelf nog even navraag te doen bij de gemeente en had hem ook

het bestemmingsplan – zonder nadere toelichting – gefaxt. Onzorgvuldig en onrechtmatig, oordeelde de rechtbank. De verkoopmakelaar moest de schade van de koper vergoeden.

MEETINSTRUCTIE

Makelaars die lid zijn van een branchevereniging, zijn gebonden aan de meetinstructie conform de NEN-2580-norm. Deze meetinstructie moet kopers beschermen tegen verkeerd gemeten oppervlaktes. Maar ook hier eindigt lang niet elke claim succesvol voor de koper. Er is namelijk vaak geen schade; de verkoopprijs wordt écht niet alleen bepaald door de oppervlakte.

Het komt regelmatig voor dat verkoopmakelaars in de koopakte een extra bepaling opnemen, die inhoudt dat de koper geen rechten kan ontleen aan de oppervlaktes die vermeld staan in de brochures en advertenties. Dit is contractrechtelijk raar, omdat de verkoopmakelaar geen partij is bij de koopovereenkomst, maar een derde. Bovendien is het de vraag of dit tuchtrechtelijk in de haak is. 'Ik doe m'n best, maar voor fouten ben ik niet aansprakelijk', is nu net wat de drie brancheorganisaties beogen te voorkomen met de aanscherping van de meetregels.

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Van de Sande Bernds Advocaten te Rotterdam (www.vandesandeadvocaten.nl).