

IN DE PRAKTIJK

TOP-VIJF BEROEPS- AANSPRAKELIJKHEID

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: het nut van een verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid.

CASUS

De meeste woningmakelaars zijn verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. De drie brancheverenigingen stellen dit ook verplicht voor hun leden. Uit de praktijk blijkt dat dit geen overbodige luxe is. Er bestaan verschillende categorieën aansprakelijkheid.

We hebben een top-vijf opgesteld van gevallen waarin de verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid het meeste voor wordt ingeschakeld. En we geven tips om juridische problemen te voorkomen.

De verkoopmakelaar heeft ook ten opzichte van de koper een zekere zorg- en mededelingsplicht

Stel, een makelaar geeft een verkeerd advies of onvoldoende informatie aan zijn opdrachtgever. Die lijdt daardoor forse schade en stelt de makelaar aansprakelijk. Dit wordt dan een zaak voor de *beroepsaansprakelijkheidsverzekering*. Zo'n verzekering dekt de vermogensschade die wordt veroorzaakt door beroepsfouten in het werk van de makelaar of zijn werknemers. Van *bedrijfsaansprakelijkheid* is sprake als de makelaar of zijn werknemers schade aan personen of zaken veroorzaken. Denk aan een klant die ongelukkig ten val komt in het kantoor. Of een makelaar die tijdens een bezichtiging het parket beschadigt (let wel op, schade tijdens bezichtigingen valt niet zonder meer onder de standaarddekking van bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeringen). Van *werkgeversaansprakelijkheid* is sprake bij schade die een werknemer tijdens het werk oploopt. Met deze verzekeringen hoeft de makelaar de schade niet zelf te vergoeden, maar doet de verzekeraar dat. Ook de kosten om verweer te voeren in de juridische procedure worden betaald, zoals die van de advocaat en eventuele experts.

1. VERKEERD GEMETEN

Onder beroepsfouten vallen nalatigheid en verkeerde handelingen of adviezen. Actueel voorbeeld: verkeerd ingemeten woningen. In de verkoopinformatie staat een verkeerd aantal vierkante meters vermeld en de koper komt later verhaal halen omdat de woning kleiner is en de prijs dus te hoog. Makelaars die lid zijn van NVM, VBO Makelaar of VastgoedPro zijn verplicht om bij het meten de NEN-norm 2580 te gebruiken.

Uit de rechtspraak blijkt dat als het aantal vierkante meters niet

overeenkomt met het aantal in de verkoopinformatie, het onrechtmatig handelen en de aansprakelijkheid van de makelaar in beginsel een gegeven is. Dit betekent dat het deel van de juridische procedure dat draait om de aansprakelijkheid, al verloren is. Dan resteert alleen nog de vraag of de benadeelde partij wel daadwerkelijk schade heeft geleden en zo ja, hoe hoog die schade dan is.

Bij zaken rond verkeerde maten spelen daarbij verschillende factoren een rol, zoals de invloed van het aantal vierkante meters op de prijs. Soms legt het type woning of de locatie meer gewicht in de schaal. Van belang is ook de druk op de woningmarkt. Een koper die zich na een jaar meldt met een meetfout, kan moeilijk hard maken dat hij schade heeft geleden als de woning in de tussentijd alweer fors in waarde is gestegen.

Advies aan makelaars: volg een goede meetopleiding of huur een professionele partij in voor het meten. Het voordeel is dat de foutenkans dan een stuk kleiner wordt. Bovendien verschuift het aansprakelijkheidsrisico (deels) naar het meetbureau, tenzij anders overeengekomen.

2. GEMISTE DEADLINE

Boetes bij het inroepen van ontbindende voorwaarden zijn ook vaak onderwerp van aansprakelijkheidsdiscussies. Is de aankoopmakelaar bijvoorbeeld verantwoordelijk als de koper het financieringsvoorbehoud niet op tijd inroept, waardoor hij een boete van tien procent moet betalen? Het is belangrijk dat aankoopmakelaars hun opdrachtgever bij het sluiten van de koopovereenkomst de strekking van het financieringsvoorbehoud uitleggen en vertellen dat dit op tijd moet gebeuren. Doe dit

schriftelijk/per e-mail. Waarschuw de koper ook daarna regelmatig over de datum.

3. VERBORGEN GEBREKEN

Veelvoorkomende problemen gaan over verborgen gebreken. Ondanks dat de verkoopmakelaar één opdrachtgever heeft, is het uitgangspunt in de rechtspraak dat hij ook ten opzichte van de koper tot op zekere hoogte een zorg- en mededelingsplicht heeft. Die moet immers een weloverwogen besluit kunnen nemen om wel of niet tot aankoop over te gaan. Hoe ver de zorgplicht van de verkoopmakelaar reikt, hangt af van de specifieke omstandigheden. Zo vallen zaken van algemene bekendheid eerder onder de onderzoeksplicht van de koper dan specifieke risico's voor een object of locatie, zoals verzakkingen, vervuiling en dergelijke.

Voor de verkoopmakelaar is goede communicatie de sleutel. Leg afspraken en waarschuwingen over eventuele gebreken altijd schriftelijk vast. De aankoopmakelaar doet er verstandig aan de opdrachtgever te adviseren een gedegen bouwkundig rapport te laten opstellen om problemen te voorkomen.

4. NON-CONFORMITEIT

De verkoper en diens makelaar worden regelmatig aangesproken als de woning niet voldoet aan de verwachtingen van de koper. Over non-conformiteit ontstaan vaak complexe, langlopende juridische geschillen, met grote financiële belangen. Een afgeleverde zaak – ook een woning – moet volgens de wet aan de overeenkomst beantwoorden en de eigenschappen bezitten die nodig zijn voor normaal gebruik en waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Een paar praktijkvoorbeelden.

Iemand koopt een nieuwbouwhuis met een aanlegsteiger, voor de bouw waarvan de gemeente later geen vergunning geeft. Of iemand koopt een appartement met twee parkeerplaatsen, maar een blijkt in het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementencomplex te liggen. Verkoopinformatie is vaak commercieel getint, waardoor discussies op de loer liggen of de verkoopmakelaar zijn zorgplicht jegens de koper wel goed heeft ingevuld.

5. CYBERCRIME

Cybercrime komt helaas ook in het mkb steeds vaker voor. Het is mogelijk dat de klanten van wie de privacygevoelige gegevens op straat komen te liggen, de makelaar daarop aanspreken. De makelaar zelf kan hierdoor ook schade lijden: het systeem van het kantoor ligt plat, de reputatie van het kantoor staat op het spel en er dreigt ook nog een boete van de Autoriteit Persoonsgegevens als een datalek niet op de juiste manier is aangepakt en/of gemeld. Deze kwesties vallen onder een beroepsaansprakelijkheidsverzekering respectievelijk cyberverzekering. Deze laatste geeft niet alleen dekking voor de schade, maar ook begeleiding bij de melding bij de autoriteiten, het informeren van de klanten, het ongedaan maken van de hack en herstel van de ict- infrastructuur. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met Marvin Prins van JNPG, assurantiemakelaars in Barendrecht (www.jnpg.nl). JNPG ondersteunt het BAV-collectief van SiriusPro (www.siriuspro.nl/collectief-vastgoed)