

RUWEG SCHATTEN

In de meeste model-koopakten staat de bepaling, dat ijdien de vermelde grootte van het verkochte of verdere omschrijving niet juist blijkt te zijn, verkoper noch koper daaraan rechten ontlenen. overmaat of ondermaat geen reden is voor een nadere verrekening van de koopsom. De wet bepaalt voorts in artikel 7:17 lid 6 BW dat vermelding van de oppervlakte van een onroerende zaak vermoed wordt slechts als aanduiding bedoeld te zijn zonder dat het verkochte daaraan behoeft te beantwoorden. Wat is echter het geval als een makelaar de door hem verkochte bedrijfshal verkeerd opmeet? Kan hij zich dan op die bepalingen beroepen?

Slordig uitgemeten

Een makelaar verkocht een bedrijfspand met buitenterrein. De oppervlakte van het bedrijfspand heeft hij met behulp van het zetten van passen gemeten. De aldus verkregen informatie werd in de verkoopbrochure opgenomen. Na overdracht bleek de koper, die het pand gekocht had voor beleggingsdoeleinden dat het bedrijfspand zo'n 20 procent kleiner is. De koper stelde dat hij mocht vertrouwen op de opgegeven oppervlakte van het bedrijfspand. Het rendement voor verhuur had hij namelijk berekend op basis van de vierkante meters die hij kon verhuren. Hij meende dat hij was misleid door toedoen van de verkoper en diens makelaar. De koper stelde de verkoper aansprakelijk omdat hij tekortgeschoten was om datgene te leveren wat hij had beloofd en de makelaar werd aansprakelijk geacht omdat hij onrechtmatig heeft gehandeld, meer in het bijzonder niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht.

De verkoper en diens makelaar beriepen zich op artikel 2 van de koopakte, inhoudende dat de koper geen beroep kan doen op de opgegeven maten en bovendien op de wettelijke bepaling, inhoudende dat een oppervlakte slechts vermoed wordt een aanduiding te zijn waaraan het verkochte niet behoeft te beantwoorden.

Bij vonnis van 8 december 2004 verwerpt de rechtbank Leeuwarden dit verweer. De rechtbank Leeuwarden overweegt dat de hiervoor genoemde contractuele en wettelijke bepalingen slechts zien op de totale

oppervlakte van het gekochte. Nu de verkoper en de verkopend makelaar wisten dat de koper het bedrijfspannd had gekocht voor beleggingsdoeleinden dienden zij zich ook te realiseren dat de opgegeven bedrijfsoppervlakte van doorslaggevend belang was om de overeenkomst te sluiten. AAA

De vordering van de koper jegens de verkoper en jegens de makelaar werd toegewezen.

TIP: