

## **OVERDRIJVING IN DE VERKOOPBROCHURE? OPPASSEN!**

**Als u een verkoopbrochure maakt wilt u het te verkopen object zo mooi mogelijk aanprijzen. Overdrijven mag, maar met mate. Waar liggen de grenzen?**

Een ontwikkelaar bouwde een appartementencomplex. Deel daarvan was een penthouse. Verkoper heeft in de verkoopbrochure vermeld dat sprake zal zijn van een spectaculair uitzicht op de historische binnenstad. Op basis daarvan heeft koper 1,2 miljoen geboden. In de verkoopbrochure was opgenomen dat aan de verkoopbrochure geen rechten ontleend kunnen worden. Ook in de koopakte is vermeld dat de verkoopbrochure slechts bedoeld is als globale beeldvorming waaraan geen rechten ontleend kunnen worden.

### **Geen uitzicht**

Na oplevering van het complex bleek echter dat het uitzicht in zeer ernstige mate werd belemmerd door het dak van een klooster en kapel. Geen spectaculair uitzicht dus. Koper heeft op grond van dwaling schadevergoeding gevorderd. Verkoper beriep zich op de uitsluiting van aansprakelijkheid zoals is opgenomen in de verkoopbrochure en de koopakte. Bovendien zou hij niet hebben geweten dat het spectaculaire uitzicht voor koper zo belangrijk was. De Rechtbank Maastricht heeft de vordering tot schadevergoeding toegewezen. De rechtbank overwoog dat het feit van algemene bekendheid is dat een uitzicht belangrijk is voor de waarde van een appartement. Dat verkoper niet zou hebben geweten van het feit dat het beweerde uitzicht voor koper belangrijk werd niet gevold. Met de verkopend makelaar zijn onder meer de bouwhoogtes besproken en in de brochure is het uitzicht benadrukt, zodat verkoper moest begrijpen dat dit voor de koper van belang was. De in de brochure zelf en in de koopakte opgenomen vrijwaringstekst bracht verkoper ook niet verder. Koper mocht zich baseren op de globale schets die werd gegeven in de verkoopbrochure. Sterker nog: er was sprake van een duidelijk visualisatie en koper is daardoor op het verkeerde been gezet. Er ging € 180.000 van de koopsom af. (rechtbank Maastricht van 12 mei 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:4071)