

## O JA, DE VRAGENLIJST

**De makelaar die een woning in de verkoop krijgt vraagt zijn opdrachtgever om een vragenlijst in te vullen. Die vragenlijst kan de verkoopmakelaar helpen om de verkoopinformatie samen te stellen en gerichte informatie te verstrekken aan kandidaat-kopers. De ervaring leert dat niet iedere verkoper de vragen juist beantwoordt. Dat kan het gevolg zijn van slordigheid of van onwetendheid. Zo lang die vragenlijst in de bureaula van de makelaar blijft liggen heeft dat verder geen consequenties. Maar soms gaat het mis.**

In mijn praktijk zie ik dat een aantal makelaars in het kader van het opmaken van de koopakte de vragenlijst zonder nadere controle aan de koopakte hecht. De koopakte wordt getekend en naar die vragenlijst wordt niet nauwelijks nog gekeken. Als er echter na de levering een probleem blijkt te zijn wordt de koopakte met alle bijlagen nog eens zorgvuldig uitgeplozen. En verdraaid, laat toch toevallig de verkoper in de vragenlijst te hebben gemeld dat de woning op dat ene punt helemaal in orde is. Daar kan de verkoper op gepakt worden. Dat is natuurlijk vervelend voor de verkoper: de vragenlijst maakte geen onderdeel uit van de onderhandelingen en plotsklaps krijgt het zomaar een contractstatus. Kan de verkoper daarop afgerekend worden? Of, anders gezegd, moet u als makelaar voorzichtiger met dergelijke lijsten omspringen en wellicht niet aan de koopakte hechten?

### **Alleen maar informatie?**

Neen, meende het hof Leeuwarden in zijn uitspraak van 21 december 2010, dat ook door andere rechters is gevolgd: de vragenlijst beoogt niet garanties te geven maar heeft een informatieve strekking en is van algemene aard. De verkoper deelt de koper mee wat hem bekend is omtrent de woning. Betekent dat, dat de vragenlijst gewoon terzijde kan worden gelegd. Het hof Arnhem was in zijn uitspraak van 28 januari 2020 beduidend strenger. Het ging daar om de melding in de vragenlijst dat sprake was van vloer- en gevelisolatie. In werkelijkheid ontbrak deze. Verkoper sprak koper daarover aan. Koper stelde dat hij het ook allemaal niet zeker wist en dat de vragenlijst geen garantie oplevert. Het hof volgde koper daarin niet. Weliswaar is de door koper ingevulde vragenlijst geen garantie, maar dat betekent niet dat zij betekenisloos is voor de uitleg van de overeenkomst en met name voor wat koper mocht verwachten is de ingevulde vragenlijst van belang. Waar in de lijst de vraag *"Is er sprake van gevelisolatie en vloerisolatie"* de verkoper antwoordde met: *"Ja"* mocht koper verwachten dat de vloeren en gevels voldoende geïsoleerd waren. Doordat deze isolatie grotendeels ontbrak beantwoordde de woning niet aan de koopovereenkomst. Als verkoper niet wist wat wel en niet geïsoleerd was, had verkoper de lijst niet moeten invullen of had hij zijn onzekerheid aan de koper moeten mededelen. Verkoper moest de kosten voor het aanbrengen van isolatie alsnog vergoeden. hof Arnhem van 28 januari 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:752).