

De onderzoeksplicht van de makelaar

Een aspirant-koper die twijfelt over de bouwkundige staat van een onroerende zaak, doet er verstandig aan een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren voordat hij tot ondertekening van een koopovereenkomst overgaat. Hierdoor wordt voorkomen dat de koper voor vervelende verrassingen komt te staan. Dat makelaars die kopers bijstaan zich niet altijd realiseren dat hier ook een belangrijke rol voor hen is weggelegd, blijkt uit een recent arrest van het Gerechtshof Amsterdam.

Een makelaar die optreedt voor een koper dient bedacht te zijn op de mogelijke aanwezigheid van verborgen gebreken, zeker als het gaat om de aankoop van een oudere woning. De makelaar doet er bijvoorbeeld verstandig aan de toestand van de onder de vloer gelegen kruipruimte te laten onderzoeken. Voorts dient hij in beginsel bedacht te zijn op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en ondergrondse olietanks. Indien zich in de grond een tank bevindt en de verkoper verklaart dat zich daarin geen olie meer bevindt, dan moet de makelaar dat laten controleren.

Kortom, de voor de koper optredende makelaar heeft een eigen verantwoordelijkheid ter zake van de op de koper rustende onderzoeksplicht.

De zaak die recent aan de rechtbank werd voorgelegd betrof de koop van een ruim 90 jaar oud huis. De koper liet zich bijstaan door een makelaar. De verkoper had een zogenaamde ouderdomsclausule in de koopovereenkomst laten opnemen. De strekking van zo'n beding is dat de koper de verkoper in beginsel niet kan aanspreken voor gebreken aan het huis die door ouderdom zijn veroorzaakt. Alhoewel de makelaar geconstateerd had dat een gevel gerepareerd diende te worden vanwege een bolling in het metselwerk en dat de staat van bepaalde kozijnen slecht was, had hij de koper niet geadviseerd een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

Enige jaren later werden ernstige gebreken geconstateerd aan de gevels. Vanwege de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst kon de koper de schade niet verhalen op de verkoper. De koper stelde zijn makelaar aansprakelijk, omdat hij had nagelaten hem te adviseren om een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.

De rechter oordeelde dat het inderdaad op de weg van de makelaar had gelegen de koper te adviseren een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren en veroordeelde de makelaar de door koper geleden schade te vergoeden.

Concluderend, bij twijfel over de bouwkundige staat doet de makelaar er verstandig aan het advies te geven een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.

Contactpersoon:

Floris Havelaar

f.havelaar@vandiepen.com