

Onroerende zaken: let op de oppervlakte van wat je koopt

Als je iets koopt, dan geldt in zijn algemeenheid uiteraard dat het product moet voldoen aan hetgeen je op grond van de koopovereenkomst mocht verwachten. Bij de koop van onroerende zaken ligt dit genuanceerder waar het de oppervlakte van de zaak betreft.

In artikel 7:17 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald:

“Bij koop van een onroerende zaak wordt vermelding van de oppervlakte vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden.”

Als in de koopovereenkomst is vermeld dat een pand een oppervlakte meet van 100 m², terwijl de oppervlakte achteraf in werkelijkheid 80 m² blijkt te zijn, dan kan de koper daarvoor in beginsel niet terug naar de verkoper. Zelfs niet als de koopprijs is gesteld op een bepaald bedrag per m². De zaak hoeft volgens de wet immers niet aan de oppervlakte-aanduiding te beantwoorden. Dit kan voor de nieuwe eigenaar vervelende consequenties hebben, bijvoorbeeld als de oppervlakte van het pand essentieel is voor het gebruiksdoel. Denk ook aan de aankoop van een pand met het doel het te verhuren. De huurprijs wordt immers doorgaans bepaald door het aantal m².

De genoemde wetsbepaling spreekt over het “vermoeden” dat de opgegeven oppervlakte slechts als aanduiding bedoeld is. Dit betekent dat de koper de mogelijkheid behoudt om het andere te bewijzen, bijvoorbeeld door aan te tonen dat de opgegeven oppervlakte voor hem essentieel was en dat dit de verkoper bekend was. Met name dit laatste is een zware bewijslast.

De koper van een onroerende zaak, waarvoor het van belang is dat het aan te kopen object een bepaalde oppervlakte meet, doet er dan ook verstandig aan de oppervlakte vóór het sluiten van de koopovereenkomst op te meten, dan wel om in de koopovereenkomst een garantie met betrekking tot de gewenste oppervlakte te bedingen.

Als u nader wilt worden geadviseerd bij de aan- of verkoop van onroerende zaken, of indien u anderszins rechtshulp nodig heeft, kunt u contact opnemen met:

mr. Sietse Ernstman, (T + 31 23 542 42 92)

s.eernstman@vandiepen.com