

Is een makelaar aansprakelijk voor vermelden onjuist woonoppervlak?



Stel, u heeft interesse in een woning en de verkopend makelaar vertelt u dat de woonoppervlakte 60 m² is. Verguld met deze oppervlakte koopt u de woning. Tegen de tijd dat u de woning weer wilt verkopen is het plezier aanzienlijk minder. Bij een meting blijkt dat de daadwerkelijke oppervlakte slechts 51 m² is. Kunt u de verkopend makelaar hierop aanspreken?

Deze vraag kwam aan bod in de [uitspraak](#) van de rechtbank Den Haag van 11 september 2013. In die kwestie stond er in de verkoopinformatie van de makelaar dat de oppervlakte van de woning 60 m² was. De koop werd gesloten voor € 110.000,-. Toen de koper de woning wilde verkopen bleek de oppervlakte slechts 51 m² te zijn. Hij stelde de verkopend makelaar hiervoor aansprakelijk.

De eerste vraag is of de verkopend makelaar wel aansprakelijk kan zijn jegens de koper. De makelaar heeft daar immers geen contract mee. Volgens vaste rechtspraak kan een verkopend makelaar afhankelijk van de omstandigheden ook jegens derden aansprakelijk zijn. Een verkopend makelaar dient ook tegenover een koper, ook al is die niet zijn klant, zorgvuldig te zijn in de informatieverstrekking.

In dit geval betrof het een NVM-makelaar. De NVM heeft sinds 2010 een meetinstructie uitgevaardigd die inhoudt dat iedere makelaar volgens dezelfde norm (NEN 2580) moet meten. Dit om uniformiteit te krijgen in de genoemde oppervlaktes en discussies daarover te voorkomen.

Deze makelaar had zich niet gehouden aan deze meetinstructie. De rechter meende dat de koper erop had mogen vertrouwen dat de genoemde oppervlakte was berekend volgens de meetinstructie. De makelaar werd dus aansprakelijk gehouden voor de schade. De rechter berekende de schade door de vierkante meterprijs ten tijde van de aankoop evenredig in mindering te brengen op de aankoopprijs en stelde de schade vast op € 12.000,-. Een fors bedrag dus gezien de aankoopprijs van € 110.000,-.

Voor NVM-Makelaars is het dus van belang om de vermelde oppervlaktes in de verkoopinformatie te berekenen volgens de meetinstructie.