

Mededeling makelaar. Opdrachtgever gebonden? Schending zorgplicht?

Deze vragen kwamen onlangs aan de orde in een zaak bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. De casus was als volgt.

Verkoper schakelt een makelaar in bij de verkoop van zijn woning. Naast de woning bevindt zich een pand met een tuin. In de tuin is het restant van een voormalige woning gelegen (hierna: “de ru?ne”). Volgens koper zou de makelaar voorafgaand aan de koop hebben verzekerd dat er op de plaats van de ru?ne niet gebouwd zou worden. Na de koop is gebleken dat de eigenaar van het buurperceel een bouwvergunning heeft verkregen voor een nieuw te bouwen woning op de plek van de ru?ne. Koper stelt vervolgens verkoper en de makelaar aansprakelijk voor de door hem geleden schade.

Ten opzichte van de verkoper stelt koper zich op het standpunt dat hij gedwaald heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst. Of anders gezegd: had koper een juiste voorstelling van zaken met betrekking tot de bouwplannen van de eigenaar van het buurperceel gehad, dan had hij de koop niet onder dezelfde voorwaarden gesloten (lees: dan had hij een lagere koopprijs betaald). Ten opzichte van de makelaar heeft koper zich op het standpunt gesteld dat de makelaar onrechtmatig gehandeld heeft door mede te delen dat op de plaats van de ru?ne niet gebouwd zou worden, terwijl gebleken is dat dit wel het geval is.

Het Hof kijkt allereerst naar de vraag of verkoper gebonden is door de uitlatingen van de makelaar. Daarbij wijst het Hof erop dat een makelaar in beginsel optreedt als bode en niet als vertegenwoordiger of gevolmachtigde van de opdrachtgever. Voor het binden van de opdrachtgever zijn bijkomende feiten en omstandigheden noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld mededelingen van de makelaar over de inhoud van de bemiddelingsovereenkomst en/of gedragingen van de opdrachtgever. Deze bijkomende feiten en omstandigheden zijn niet gesteld of gebleken, aldus het Hof. Dit betekent dat de mededeling van de makelaar omtrent de ruïne niet kan worden toegerekend aan verkoper. Daarmee is het beroep op dwaling ongegrond. De verkoper is dus niet aansprakelijk.

Vervolgens beoordeelt het Hof de vraag of de makelaar voldoende zorgvuldig heeft gehandeld. Daarbij stelt het Hof voorop dat, ervan uitgaande dat de makelaar de bewuste mededeling omtrent de ru?ne heeft gedaan, deze mededeling niet ziet op een relevante eigenschap van de onroerende zaak zelf, maar op een aspect in de omgeving daarvan. In dat geval mag van een potentiële koper iets meer oplettendheid worden verwacht dan bij een mededeling van de makelaar over de onroerende zaak zelf, aldus het Hof.

Het standpunt van koper dat de mededeling van de makelaar moet worden opgevat als een garantie voor de toekomst, deelt het Hof niet. Daarbij overweegt het Hof dat het een feit van algemene bekendheid is dat bestemmingsplannen kunnen wijzigen en dat eigenaren van aangrenzende percelen wijziging in hun percelen kunnen aanbrengen. Ook laat het Hof meewegen dat koper niet op de enkele mededeling van de makelaar heeft vertrouwd, maar ook zelf voorafgaand aan de koop onderzoek heeft gedaan naar de vraag of sprake was van

bouwplannen met betrekking tot de ru?ne en daartoe navraag bij de gemeente heeft gedaan.

Voor wat betreft de juistheid van de mededeling van de makelaar overweegt het Hof dat ten tijde van de mededeling sprake was van een bestemmingsplan op grond waarvan op de plek van de ru?ne enkel een bijgebouw mocht worden gerealiseerd. Pas later (lees: na de koop) is vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het bouwen van een woning op de plek van de ru?ne. Dat betekent dat de mededeling van de makelaar in overeenstemming was met het bestemmingsplan. Bovendien heeft de makelaar voorafgaand aan de koop navraag bij de gemeente gedaan, waarop de gemeente te kennen heeft gegeven dat er geen bouwplannen met betrekking tot de tuin van het buurperceel waren. Kortom: de mededeling van de makelaar was juist. Ook de makelaar is dus niet aansprakelijk.

Uit de uitspraak volgt dat een makelaar niet snel als gevolmachtigde van zijn opdrachtgever wordt gezien. Daarnaast volgt uit de uitspraak dat een makelaar niet alleen ten opzichte van zijn opdrachtgever, maar ook ten opzichte van derden een zorgplicht heeft en dat de vraag of deze zorgplicht geschonden is, wordt beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)