

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan [ruud.vos@vvadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vvadvocaten.nl). De Goed Wonen columns zijn na te lezen op [www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek](http://www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek) en [www.vvadvocaten.nl](http://www.vvadvocaten.nl)

16-3-2013

## Het vrije uitzicht en de makelaar

DE ADVOCAAAT

De potentiële kopers van het appartement vonden het uitzicht erg mooi. Tijdens de bezichtiging vroegen zij aan de makelaar of het uitzicht zo bleef. Die bevestigde dat. Vervolgens kochten zij het appartement. Maar het uitzicht veranderde. Het nieuwe bestemmingsplan maakte een flat mogelijk van 30 meter hoog. En weliswaar had de makelaar niet voor de kopers gewerkt, zij verweten de makelaar hen onjuist te hebben geïnformeerd. De kopers spraken het kantoor van de makelaar aan.

In de rechtszaak riepen de kopers getuigen op. Die konden verklaren dat andere makelaars van hetzelfde kantoor, bij andere bezichtigingen, op de hoogte waren van de komst van de hoogbouw. Sterker nog, een getuige verklaarde uitgebreid met het makelaarskantoor over het nieuwe bestemmingsplan te hebben gesproken! Het makelaarskantoor verdedigde zich door te zeggen dat de kopers zelf ook beter onderzoek hadden moeten



doen. Zij hadden immers bij de gemeente het bestemmingsplan kunnen inzien? Nou is het bij koop zo, dat de mededelingsplicht van de verkoper voorgaat op de onderzoeksplicht van de koper. Maar hier spraken de kopers

het makelaarskantoor aan op grond van onrechtmatige daad. Toch zei ook hier de rechter dat de spreekplicht van de makelaar voorging op de onderzoeksplicht van de koper.

Nu de makelaar had gezegd dat het uitzicht zo bleef, hoefden de kopers niet meer onderzoek naar het bestemmingsplan te doen. Het tweede verweer van het makelaarskantoor was dat de makelaar van dienst toevallig van dat bestemmingsplan niets wist. Maar ook die vlieger ging niet op. De kopers hadden immers het makelaarskantoor als geheel aangesproken. Het makelaarskantoor moest de schade betalen bestaande uit verlies van het uitzicht. De rechtbank wees drie deskundigen aan om die schade te begroten.

Kortom, makelaarskantoor, pas op als je de jongste bediende stuurt... Googel u deze uitspraak op BX2814.

Goed Wonen