

Makelaar aansprakelijk voor schade door onjuiste informatie

Als een makelaar onjuiste informatie aan een koper geeft over de naburige woning van een woonhuis, dan is hij onder omstandigheden aansprakelijk voor de schade die de koper door de onjuiste mededeling lijdt.

Een aankopend makelaar begeleidde het koopproces bij een woning. Hij verzuidde echter aan de koper van het huis te melden, dat het naburige pand een tehuis voor moeilijk opvoedbare jongeren betrof. Daar kwam de koper pas achter toen hij eenmaal het huis had gekocht.



Waardevermindering

De koper stapte naar de rechter omdat hij meende dat hij de woning te duur had gekocht. Het naburige tehuis zou een waardedrukkend effect hebben op zijn gekochte woning. Er moest een deskundige aan te pas komen om te bepalen of dat inderdaad het geval was. Dit werd gedaan door het verschil te berekenen tussen de waarde van het pand zonder rekening te houden met het risico van overlast door het tehuis en de waarde inclusief dit risico.

Niet hetzelfde

Het verschil van zo'n 32.500 euro moest volgens de rechter door de makelaar aan de koper als schadevergoeding betaald worden. Het voornaamste verweer van de makelaar was dat overlast een subjectieve ervaring is en dat er in een verkopersmarkt (waar toen sprake van was) naast eventuele afvallers, genoeg potentiële kopers over zouden blijven, die het risico op overlast op de koop toe zouden nemen en bereid waren de koopprijs te betalen.

De rechter deelde die mening niet. Het risico van overlast in verband met het gebruik van de naburige woning als opvanghuis voor moeilijk opvoedbare jongeren, is van een andere orde dan overlast die men in het algemeen van burens kan ondervinden en zal moeten accepteren.

Bron: [Rechtbank Den Haag, sector civiel, LJN BD8444](#)

MEER WETEN?

Bekijk ook eens onze website

<http://www.tilburg-taxatie.nl>

