



U koopt of huurt een bedrijfspand, vertrouwt op de informatie van de makelaar, en pas na overdracht of ingangsdatum blijkt het pand kleiner, functioneel beperkter of juridisch minder solide dan voorgespiegeld (bestemming, gebruiksmogelijkheden, parkeerruimte). Had de makelaar dit moeten zien of melden en kunt u hem daarop aanspreken? In de praktijk blijkt vaak dat ondernemers, beleggers en verhuurders niet precies weten waartoe de bedrijfsmakelaar juridisch verplicht is.

## De bedrijfsmakelaar en aansprakelijkheid

Een bedrijfsmakelaar heeft een zorgplicht. Dat betekent dat hij moet handelen als een *redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar*. Hij moet zijn opdrachtgever goed informeren en actief meedenken over en waken voor risico's. Zoals de geschiktheid van het pand of de huurder, publiekrechtelijke beperkingen, gebreken, enzovoorts.

Die zorgplicht strekt zich ook uit naar de andere partij: een verkoop- of verhuurmakelaar die (bewust) onjuiste of misleidende informatie over het bedrijfspand verstrekt, kan daarvoor ook tegenover de koper of huurder aansprakelijk zijn. Ook tegenover hen moet de makelaar namelijk zorgvuldig handelen. Doet hij dat niet, dan handelt hij mogelijk onrechtmatig.

Een bekend voorbeeld is het onjuist vermelden van metrages of gebruiksmogelijkheden van het pand. Als de makelaar oppervlakten niet controleert, rekent met verkeerde normen of niet waarschuwt voor publiekrechtelijke en/of juridische beperkingen in het gebruik, kan dat leiden tot aansprakelijkheid. Zeker als de makelaar concrete aanwijzingen had dat de werkelijkheid afwijkt van de verstrekte informatie.

Daarnaast zien wij in de praktijk regelmatig missers in de contractfase. Bijvoorbeeld doordat onduidelijke, onjuiste of onvolledige clausules zijn opgenomen in de koop- of huurovereenkomst. Of doordat afspraken in het geheel ontbreken die gelet op de situatie wel hadden

moeten worden opgenomen. Zoals een ouderdoms- of asbestclausule of afspraken over beperkingen in het gebruik.

Dat betekent echter niet dat de bedrijfsmakelaar zomaar overal voor aansprakelijk is. Integendeel, van professionele partijen wordt namelijk verwacht dat zij ook zelf het nodige onderzoek doen naar hetgeen zij willen kopen of huren. Denk aan technische keuringen, het controleren van het omgevingsplan en doorvragen of nader onderzoek uitvoeren bij twijfel en onduidelijkheden.

Hoe de verantwoordelijkheden precies liggen, hangt dus steeds af van de concrete omstandigheden van het

geval, de informatie die over en weer is uitgewisseld, hetgeen de makelaar en de betrokken partijen wisten of behoorden te weten, de gemaakte afspraken en de rol van de makelaar (aan- of verkoop/verhuurmakelaar).

Bij zakelijk vastgoed zijn de financiële belangen vaak groot. Juist daarom kan het lonen om bij twijfel over de rol van de makelaar tijdig te laten uitzoeken of hij zijn zorgplicht is nagekomen. Met een goed onderbouwde claim vergroot je je kans op succes. Tegelijkertijd doet de makelaar er zelf ook verstandig aan om bij onzekerheid tijdig gespecialiseerde juridische hulp in te schakelen. Ervaring leert dat dit problemen en conflicten in een vroeg stadium voorkomt of in ieder geval beperkt.

