

GEBREKEN

Op de aankoop van een woning gelden de (Europese) regels van consumentenkoop. Het uitgangspunt daarbij is de vage omschrijving dat het verkochte (het huis) aan de overeenkomst moet beantwoorden.

Wanneer is dit niet het geval? Stel je hebt een woning gekocht en nadat je de akte getekend hebt kom je erachter dat de verkoper een ondeskundige verbouwing heeft uitgevoerd, of dat de vloerbalken zijn aangetast door een of andere insect, of dat de grond blijkt te zijn verontreinigd, of het blijkt dat de voormalige beerput is volgestort met asbesthoudende materialen, dit alles terwijl de verkoper hiervan wist.

In deze gevallen kan je als koper van de verkoper eisen dat hij voor de kosten van herstel moet opdraaien. Een bewuste verzwijging door de verkoper van een hem bekend, voor de koper verborgen gebrek levert een onrechtmatige daad op van verkoper tegenover de koper.

Als de verkoper het gebrek niet kende (en dit ook niet kon vermoeden) dan is de verkoper niet aansprakelijk. Dit zijn zogenaamde verborgen gebreken. Overigens kan het zo zijn dat er in het koopcontract een garantie wordt afgegeven door de verkoper. Dit laatste is veelal het geval bij de door de makelaars gebruikte modelkoopcontracten, tenzij hiervan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Wat wel van belang is dat als je als koper een gebrek ontdekt, je dit binnen 2 maanden meldt bij de verkoper. Doe je dit niet dan ben je te laat en is de verkoper niet meer aansprakelijk. Ook de termijn waarbinnen je kan klagen over een gebrek is beperkt, de verjaringstermijn is in beginsel 2 jaar.

De regeling wie aansprakelijk is voor feitelijke gebreken is niet zwart wit. Heel veel factoren spelen een rol, hoe hoog (of hoe laag) is de koopprijs, hoe oud is de woning, wat moet de verkoper meedelen en wat had de koper moeten vragen?

De regeling van consumentenkoop is in beginsel hetzelfde voor een woning als voor een auto. Als u een voor een spotprijs een ogenschijnlijk mooie auto koopt maar later blijkt dat deze auto total loss is geweest is het maar de vraag of u verhaal kunt halen bij de verkoper. Als u niets vraagt hoeft de verkoper niet uit zichzelf de zaak die hij wil verkopen af te kraken.

Er gelden derhalve een groot aantal factoren, dat de uitslag van een aangespannen procedure vaak erg onzeker maakt.

Mocht u naar aanleiding van dit verhaal meer informatie over dit onderwerp wensen, dan kunt u uiteraard contact met mij, notaris Tjerk Dantuma, opnemen.