

Verborgen gebreken bij de koop van een huis.

Het kopen van een huis is een ingrijpende gebeurtenis. Een nieuwe woonplek, de verhuizing, wellicht nog een verbouwing, en natuurlijk gaat het dan ook nog eens om heel veel geld. Voordat het echter zover is, zal de overeenkomst met betrekking tot de aan- en verkoop van de woning getekend moeten worden en in deze overeenkomst staan nogal wat bepalingen die grote gevolgen kunnen hebben. Een van deze bepalingen is de clausule met betrekking tot (verborgen) gebreken die in vrijwel alle koopovereenkomsten staat opgenomen. In de meest gebruikte koopovereenkomst – de NVM-akte – staat deze bepaling opgenomen in artikel 5. Wat houdt deze bepaling nu precies in, en hoe treedt deze in werking?

Wanneer een huis wordt gekocht op basis van de NVM-akte dan wordt volgens artikel 5 van de overeenkomst dit huis gekocht in de staat waarin het zich bevindt op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst. Dit is dus niet het moment dat het huis wordt geleverd via de notaris. Dit betekent feitelijk dat wanneer er zaken voorvallen tussen het moment van aankoop en het moment van levering (en deze periode kan aanzienlijk zijn), dit kan leiden tot aansprakelijkheden en schadevergoeding. Het is dus zaak om een goede inspectie uit te voeren ten tijde van het tekenen van de overeenkomst, maar ook ten tijde van de levering. Vaak zal de makelaar daar een belangrijke rol in spelen maar sowieso is het goed om overal aantekening van te maken en eventueel foto's te nemen.

Daarnaast zijn er natuurlijk tal van zaken die niet of nauwelijks zichtbaar zijn tijdens een (eind)inspectie. Indien het daarbij gaat om gebreken die ten tijde van de aankoop van het huis al aanwezig waren dan blijven die in beginsel voor rekening en risico van de koper die het huis immers heeft gekocht in de staat waarin het zich bevond.

Op deze regel bestaan uitzonderingen. De belangrijkste uitzondering staat vermeld in artikel 5 van de NVM-akte zelf, en gaat erover dat het gekochte huis de eigenschappen moet bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn (conformiteitseis). Om te kunnen beoordelen wat het normale gebruik is, wordt daarbij in de akte zelf opgenomen waarvoor het huis zal worden gebruikt. Meestal zal dat bewoning zijn, maar ook verhuur of sloop en herbouw is natuurlijk mogelijk. Hetgeen in de akte vermeld staat is daarbij het uitgangspunt bij het beoordelen van de juridische positie.

De juridische gang van zaken is dat een koper mag afgaan op de mededelingen die door een verkoper worden gedaan. Daarbij geldt dat de verkoper ook de verplichting heeft om (verborgen) zaken die hem/haar bekend zijn mede te delen aan de koper en dus niet 'onder de pet mag houden'. Wanneer dat wel gebeurt, is de verkoper op zich gehouden tot het vergoeden van de schade. Natuurlijk is het best moeilijk om te bewijzen dat de verkoper ook wist wat er mis was. Naast de mededelingsplicht van de verkoper bestaat er ook een onderzoeksplicht van de koper. De koper moet dus ook eigen onderzoek verrichten naar de staat van de woning. In dat kader wordt ook wel gevraagd om een bouwkundig rapport etc.

Als aan mededelings- en onderzoeksplicht is voldaan kan het natuurlijk nog steeds voorkomen dat er gebreken zijn die aan geen van beide partijen bekend zijn maar die na de aankoop duidelijk worden. In dat geval zal bekeken moeten worden of die gebreken zodanig zijn dat het woongenot ernstig wordt aangetast. Of dit zo is zal per zaak moeten worden bekeken. Is dat echter het geval dan kan de koper weer een actie instellen tegen de verkoper.

Een ding is tenslotte erg belangrijk om te vermelden. Mocht u na aankoop van de woning geconfronteerd worden met gebreken, meldt dit dan onmiddellijk (schriftelijk) aan de verkoper en wacht daar niet mee. Ook zult u verkoper de gelegenheid moeten geven om de gebreken te herstellen. Zelf herstellen en daarna melden zal doorgaans vaak grote juridische problemen opleveren bij het claimen van een schadevergoeding. Of u recht heeft op schadevergoeding en op welke wijze dit het beste kan worden gerealiseerd, is doorgaans een taak van een deskundige. Schakel die dan ook tijdig in!

M.M. de Jong
Advocaat / Partner OJW | Advocaten