

Verborgen gebreken bij de aankoop van een woning

Vaak wordt gedacht dat een verkoper van een woning ten opzichte van de koper aansprakelijk is voor verborgen gebreken. Dit is doorgaans echter juist niet het geval.

In NVM-koopaktes is standaard bepaald dat de woning wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt, met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare gebreken. Het uitgangspunt is dan ook dat gebreken die na de levering worden ontdekt, voor rekening en risico van de koper komen, ongeacht of deze gebreken al bestonden en ongeacht of zij verborgen waren. Op dat uitgangspunt zijn in beginsel twee uitzonderingen.

De eerste uitzondering doet zich voor indien de verkoper bekend was met gebreken, maar deze voor de koper heeft verzwegen. In dat geval heeft de verkoper zijn mededelingsplicht geschonden en kan hij de koper niet verwijten dat hij onvoldoende heeft onderzocht. Als de verkoper ontkent dat hij wist van de gebreken, dan rust op de koper de bewijslast dat de verkoper daarvan wél op de hoogte was en dat hij de gebreken desondanks heeft verzwegen. In de rechtspraak blijkt dit voor kopers een zeer zware bewijslast.

De tweede uitzondering op de hoofdregel dat de verkoper niet aansprakelijk is voor gebreken, doet zich voor ingeval van zogenaamde non-conformiteit. De woning dient te voldoen aan hetgeen de koper op grond van de koopovereenkomst gerechtvaardigd mocht verwachten. Wat mocht een koper verwachten? Artikel 5.3 van de NVM-koopakte bepaalt standaard dat de over te dragen onroerende zaak de eigenschappen bezit die nodig zijn voor het normale gebruik van bewoning. Bezit de woning die eigenschappen niet, dan is sprake van non-conformiteit en kan de verkoper voor de gebreken worden aangesproken, onverschillig of hij op de hoogte was van de gebreken. Volgens de jurisprudentie dient het daarbij te gaan om zeer ernstige gebreken, die daadwerkelijk de woonbaarheid aantasten. Te denken valt aan funderings- en andere constructieve gebreken die slechts met verregaande kosten en kostbare maatregelen hersteld kunnen worden. Niet elk gebrek levert dus non-conformiteit op.

Een koper van een woning kan er dus niet zondermeer op vertrouwen dat hij de verkoper achteraf met succes kan aanspreken op verborgen gebreken. Om de kans op verrassingen te beperken, is het de potentiële koper dan ook aan te raden de woning vóór het tot stand komen van de koop aan een grondige - niet slechts visuele - bouwkundige keuring te onderwerpen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

mr. Sietse Ernstman, (T + 31 23 542 42 92)

s.ernstman@vandiepen.com