

Voorkom verborgen gebreken bij aankoop van een woning

HELP, HET DAK LEKT!

Een lekkend dak of verstopte riolering zijn niet altijd zichtbaar tijdens de bezichtiging van een nieuwe woning en komen vaak pas aan het licht na de aankoop. Wat kun je dan doen? En hoe voorkom je dit soort vervelende verrassingen?

ROBERT HÜSKEN

De term 'verborgen gebreken' verwijst naar defecten aan een woning die niet zichtbaar zijn bij de koop en waarvan zowel de koper als de verkoper niets weten. „Een verborgen gebrek komt vaak pas aan het licht als je het huis gaat gebruiken of verbouwen”, legt NVM-jurist Rieco Boersma uit. „Stel, je verwijdert het plafond van een aanbouw en ontdekt dan dat de draagconstructie niet in orde is. Dat is een klassiek voorbeeld van een verborgen gebrek.”

Veel mensen kennen de term 'verborgen gebreken' wel, maar juridisch gezien spreken we over 'onzichtbare gebreken'. Wil je als koper de verkoper aansprakelijk stellen voor onzichtbare gebreken, dan moeten die wel het normale gebruik van de woning belemmeren. „Normaal betekent dat je op een voldoende veilige manier en met een redelijke mate van duurzaamheid in een huis kunt wonen, zonder dat je woongenot wezenlijk wordt aangetast”, zegt Boersma.

■ Wat valt niet onder verborgen gebreken?

Het is natuurlijk niet zo dat elk probleem dat je na de koop ontdekt een verborgen gebrek is. „Veel gebreken zijn namelijk zichtbaar of horen simpelweg bij de ouderdom van een woning”, zegt Joyce Donat, woordvoerder

van De Consumentenbond. „Zorg dus dat je als koper goed onderzoek doet naar het huis dat je wilt kopen. Zo kom je niet voor vervelende verrassingen te staan.”

Situaties die niet onder verborgen gebreken vallen:

■ Zichtbare gebreken

Problemen die je tijdens de bezichtiging kunt zien, zoals vochtplekken, scheuren in de muur of kapotte dakpannen, vallen niet onder verborgen gebreken. Als koper heb je de verantwoordelijkheid om hierop te letten.

■ Achterstallig onderhoud

Bij oudere huizen kun je verwachten dat onderhoud nodig is, zoals het vervangen van oude kozijnen of een verouderde cv-ketel. „Een onderhouden cv-ketel die al twintig jaar oud is, kan kapot gaan”, zegt Boersma. „Het einde van de levensduur is dan bereikt. Dat risico hoort bij het kopen van een oudere woning.”

■ Kleine ongemakken

Voor kleine gebreken zoals een piepende deur of een scheurtje in de muur ben je als koper zelf verantwoordelijk, zolang die het normale gebruik van het huis niet belemmeren.

■ Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken?

Het risico van gebreken ligt in principe



▲ Als koper kun je sommige gebreken aan een huis niet zomaar zien. FOTO ANP

VRAGEN?

Over welk woononderwerpen wil je graag meer weten en lezen?

Mail je vraag of suggestie naar wonen@dpgmedia.nl en wie weet gaan wij ermee aan de slag.

■ Hoe kun je problemen voorkomen?

■ Voor kopers

Laat een bouwkundige keuring uitvoeren. „Zeker bij oudere woningen is dat sterk aan te raden”, zegt Donat. „Een bouwkundige inspecteert de woning en geeft inzicht in de staat ervan. Zo kun je verborgen gebreken eerder opsporen en eventueel meenemen in de onderhandelingen. Het heeft in een oververhitte markt misschien invloed op je onderhandelingspositie, maar overweeg het risico goed.”

Vraag door bij de bezichtiging. Let op vochtplekken, scheuren en andere tekenen van mogelijke problemen. Als je twijfelt, vraag dan om meer informatie of doe aanvullend onderzoek. Neem een ontbindende clausule op, zoals onder voorbehoud van bouwkundige keuring. Dan kun je de koop annuleren als er ernstige gebreken blijken. Dat geeft je meer zekerheid.

■ Voor verkopers

Voldoe aan de mededelingsplicht. Geef eerlijk aan welke gebreken je kent. „Als je gebreken verzwijgt en de koper ontdekt die later, kun je aansprakelijk worden gesteld”, waarschuwt Boersma.

Gebruik een ouderdomsclausule. Hiermee kun je aansprakelijkheid voor gebreken die samenhangen met de ouderdom van de woning beperken. Dat is vooral handig bij oudere huizen.

■ Wat te doen bij een verborgen gebrek?

Kom je na de koop toch een verborgen gebrek tegen? Meld dat dan direct bij de verkoper. „Je moet binnen bekwame tijd melding maken”, zegt Donat. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de omstandigheden. Overleg in eerste instantie met de verkoper om samen tot een oplossing te komen. Als je er niet uitkomt, kun je juridische stappen ondernemen.

Boersma: „Leg het probleem goed vast met foto's en rapporten van deskundigen. Schakel eventueel een mediator in. Of, als het echt nodig is, een jurist. Een rechtsbijstandsverzekering kan hierbij waardevol zijn.”

Met een ontbindende clausule kun je de koop annuleren bij ernstige gebreken

bij de koper. Dat is meestal zo ook vastgelegd in de koopovereenkomst. Wel is er een belangrijke uitzondering: de woning moet geschikt zijn voor normaal gebruik als woonhuis.

„Belemmert een verborgen gebrek het normale gebruik en de koper kon dit redelijkerwijs niet weten, dan is de verkoper vaak aansprakelijk”, legt Boersma uit. Voorwaarde is wel dat in het koopcontract geen clausule staat die de aansprakelijkheid van de verkoper beperkt, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule.

■ Wel of geen verborgen gebrek?

Als praktijkvoorbeeld noemt Boersma een woning waarvan de keuken niet aangesloten bleek op het riool. Daardoor liep water de zandgrond in. De koper had dat logischerwijs niet gezien bij de bezichtiging. De rechter oordeelde dat dit een belemmering was voor normaal gebruik. Zeker ook omdat daardoor extra kans was op verzakking of lekkages. De verkoper werd

daarom aansprakelijk gesteld voor de herstelkosten.

Bij een andere woning werd tijdens een verbouwing zogeheten hechtgebonden asbest aangetroffen. Je zou denken: dit was vooraf niet te zien, dus dat is een verborgen gebrek, maar de rechter oordeelde anders. „De aanwezigheid van hechtgebonden asbest belemmert niet snel het normale gebruik zolang er geen gezondheidsrisico's zijn”, zegt Boersma. „Dat is wel zo bij niet-hechtgebonden asbest. Dat is doorgaans levensgevaarlijk. Je hoeft daar maar een schroefje in te boren en het asbest dwarrelt rond.”

Nog zo'n voorbeeld: een koper stelde een verkoper aansprakelijk omdat er incidenteel sprake was van wateroverlast in de kelder. De rechter gaf aan dat dit probleem niet ernstig genoeg was om normaal gebruik te belemmeren. Bovendien waren tijdens de bezichtiging al vochtplekken zichtbaar, wat een aanleiding had moeten zijn voor verder onderzoek. Dat had de koper nagelaten.