

mevrouw Dees. "Het zijn voornamelijk senioren die komen kijken. Mensen die nog goed ter been zijn, maar een groot huis bezitten en geen zin meer hebben in het onderhoud

men via lift of trap naar het eigen appartement, zonder dus weer naar buiten te moeten."

typenummer). Ook de hoogte van de verdiepingen is met 2,67 meter opvallend te noemen. Dit zorgt tevens voor een mooie lichtinval. Daarbij heeft appartement type A aan

vierkante meter. Alle appartementen hebben een eigen berging en zijn voorzien van goed hang- en sluitwerk, rookmelders en een videofooninstallatie.

Verborggen gebreken? Trek snel aan de bel!

Teleurstelling en frustratie alom als huiseigenaren na de koop van hun huis op gebreken stuiten. De verleiding om de reparaties direct zelf uit te voeren is groot. Niet onlogisch, maar juridisch gesproken onverstandig. Het risico dat de kosten van het herstel, of een deel daarvan, niet meer op de verkoper verhaald kunnen worden, is groot.

"Dat overkwam kopers in een zaak die speelde in 2004 voor het Gerechtshof in Den Bosch", vertelt Rudolf Sleutels, vastgoedadvocaat in Nijmegen. "Meer dan drie maanden na de levering van het huis lieten de kopers aan de verkoper weten dat de woning zeer ernstige gebreken had. De verkoper werd gesommeerd tot vergoeding van de geleden schade. Het ging onder meer door boktor aangevreten houtwerk, slechte vloerbalken op de eerste verdieping, de elektrische bedrading en de dragende binnenmuren."

Pas nadat alle reparaties waren uitgevoerd, meldden de kopers zich bij verkoper. En daar zat nu juist het probleem. "De kopers vorderden schadevergoeding wegens toerekenbare tekortkoming van koper. Daarnaast vorderden zij gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst waaronder verlaging van de koopsom, of wijziging van de over-

eenkomst op grond van dwaling. De kopers stelden dat als ze van de verborgen gebreken op de hoogte waren geweest, ze beslist een lagere verkoopprijs zouden hebben bedongen", aldus de vastgoedadvocaat.

Heel logisch, totdat de situatie wordt beke-



ken vanuit de ogen van de verkoper. Sleutels: "De verkoper stelde namelijk dat hij door de kopers niet tijdig in gebreke was gesteld, namelijk pas nadat alle werkzaamheden waren uitgevoerd. Daarmee hadden ze hem de kans ontnomen om de gebreken zelf te laten onderzoeken en deze - wellicht tegen lagere kosten - te laten herstellen."

Het Hof gaf de verkoper gelijk. "Een verkoper kan pas in verzuim zijn", zo redeneerde het Hof, "als hij per brief op de hoogte is gesteld van de mankementen in kwestie, het zogenaamde 'in gebreke stellen'. "In die brief moet een redelijke termijn worden gegend voor onderzoek en herstel", legt Sleutels uit. "Er zijn bijzondere omstandigheden waaronder zo'n ingebrekestelling niet nodig is, maar dat was bij de koop in kwestie niet

Rudolf Sleutels: "Koper en verkoper kunnen zich ook voor de koop indekken."

het geval. De wet bepaalt nou eenmaal dat een koper bij dwaling na ontdekking van een gebrek 'binnen bekwame tijd' de verkoper moet inlichten. Zo niet, dan verliest de koper zijn rechten. In dit geval was de verkoper pas na drie maanden en vijf dagen aansprakelijk gesteld. Te laat, aldus het Hof."

De kopers kregen geen vergoeding van de schade. Als zij de verkoper tijdig hadden aangesproken, zouden hun kosten waarschijnlijk wél voor diens rekening zijn geweest. Om dergelijke problemen te voorkomen, heeft Sleutels adviezen. "Wie zich nog voor de koop wil indekken, kan in de koopovereenkomst een voorbehoud van een bouwkundige rapportage opnemen of dit voor de koop laten verrichten. Is het daarvoor te laat, spreek de verkoper dan tijdig aan. Zo snel mogelijk, maar beslist binnen twee maanden na ontdekking van de gebreken. Doe dat door een schriftelijke ingebrekestelling. Als het niet echt dringend is, bijvoorbeeld vanwege acuut gevaar, begin dan niet zelf met de reparaties, maar spreek eerst de verkoper aan. Het kan de koper een hoop geld besparen." <<

TELEFOON
VASTgoed!
SPECIAL

Deze uitgave is in handen gekomen onder verantwoordelijkheid van de advertentie- en verkooporganisatie van Uitgeversmaatschappij De Gelderlander BV

Advertenties en informatie:

De Gelderlander

Tel: (0314) 37 21 34 of

Tel: (0314) 37 21 29

Redactie en vormgeving:

Preusting Pers Nijmegen

Tel: (024) 684 12 60

www.preustingpers.nl

Bijdragen:

Gerda Boekhorst

Mana de Haas

Leo Preusting (hoofdredactie)

Dirdie Schackmar

Carolien Schuttevaer

Richard Siegers

Marje Sietsma

Ursula Strik

Desiree Verhaar

Bob Walker

