

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vvadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vvadvocaten.nl

g-8-2013

Asbest in de spouwmuur

DE ADVOCaat

De rechtspositie van de koper is best sterk. De koper mag 'normaal gebruik' verwachten van het huis dat hij koopt. Tenzij er iets anders is afgesproken. Wat je wel eens ziet, is dat de koper van een ouder huis een zogeheten ouderdomsclausule ondertekent. Daarin staat meestal ook dat het niet is uitgesloten dat er asbest in het huis zit. En als dat later inderdaad zo blijkt te zijn, dan kan de koper niet verwachten dat de verkoper voor de schade opdraait. In het geval dat wij vandaag bespreken, was helemaal geen sprake van een ouderdomsclausule. Wel had de verkoper een vragenlijst ingevuld, en bij de vraag of in het pand asbest zat, antwoordde hij NEE. Tegelijkertijd was in het contract een aparte verklaring van de verkoper opgenomen. Daarin stond dat hij niet wist of er asbest in het pand zat.

Na de levering vroeg de koper de bouwtekeningen op bij de gemeente. En ja hoor, daarop stond dat in de



spouwmuur asbestplaten zaten. De koper wilde toen de hele koop terugdraaien dan wel een schadevergoeding van € 90.000 van de verkoper. De koper zei dat hij door de verkoper hele-

maal op het verkeerde been was gezet. Dat noemen wij juristen dwaling. Ook zei de koper dat normaal gebruik niet mogelijk was. Maar het liep anders. De rechtbank stelde dat de verkoper tegenstrijdige verklaringen over asbest had gedaan. Immers, op de vragenlijst zei hij weliswaar nee, maar daarnaast had hij gezegd dat hij het niet wist. De rechtbank vond dat de koper meer op zijn hoede had moeten zijn. Daardoor kwam de koper geen beroep op dwaling toe. En hoezo kon de koper het gekochte niet gewoon gebruiken? Het betrof namelijk zogeheten hechtgebonden asbest, en dan ook nog eens in een spouwmuur. Het asbest verspreidde zich niet door de woning. Normaal gebruik was dus niet onmogelijk. De koper viste achter het net.

Kortom: als de verhalen van de verkoper niet helemaal kloppen, koper, pas op je tellen....Googled u op LJN BX 8195.

Goed Wonen