

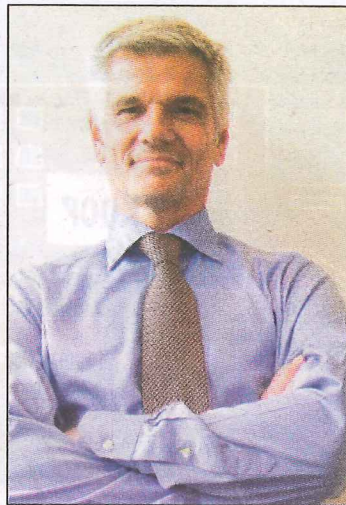
Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vvadvocaten.nl. De Goed Wonen column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

15-12-19

Boktorren, houtwormen en de ouderdomsclausule

DE ADVOCAAAT

Een koper mag van de woning die hij koopt verwachten – tenzij bijzondere afspraken zijn gemaakt - dat hij die 'normaal' kan gebruiken. Is dat niet zo, dan kent de woning een gebrek. Wij juristen noemen dat 'non-conformiteit'. Twee dingen: bij een oudere woning moet je als koper begrijpen dat een bepaalde mate van achterstallig onderhoud 'normaal' is. Verder geldt de eeuwige strijd tussen de onderzoeksplicht van de koper en de mededelingsplicht van de verkoper. Een koper kan het vergeten dat hij net doet alsof hij iets niet ziet om daar later de verkoper op aan te spreken. Daar staat tegenover dat als de verkoper over een eigenschap van de woning iets mededeelt, de koper aan die mededeling niet hoeft te twijfelen en daarnaar dus geen onderzoek meer hoeft te doen. Hoe zit dat met ongewenste huisdiereen als in deze titel vermeld? U kunt ervan uitgaan dat bijna alle rechters vinden dat boktorren en houtwormen 'niet-normaal' zijn. Kortom, als die in



de woning zitten, dan kent die woning een gebrek en is sprake van non-conformiteit.

De verkoper moet dat herstellen of de schade vergoeden. Heeft de verkoper het netjes gezegd, dan natuurlijk niet.

En als het duidelijk zichtbaar was dat de verkoper niet alleen woonde, dan heeft de koper een zware dobber als hij daarover later nog een keer begint. Het gerechtshof Arnhem heeft geoordeeld over een door de koper ondertekende ouderdomsclausule. Daarin had de koper verklaard bekend te zijn met mogelijke non-conformiteit en dat hij alle risico's voor zijn rekening nam. Direct na de koop bleek dat grote delen van de vloer en het dak door houtworm en boktor waren aangetast. Het gerechtshof oordeelde dat gelet op de ouderdomsclausule koper niet kon verwachten dat hij het gekochte zonder mogelijk vergaande aanpassingen kon gebruiken (Google op LJN AZ6350). Voor de goede orde: dit geldt ook bij na de koop aangetroffen afbest en funderingsgebreken. Conclusie: voordat u als koper een ouderdomsclausule ondertekent, onderzoekt u de woning dan eerst grondig? Bij voorkeur door een deskundige?

Goed Wonen