

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

93-102-8013

De niet-zelfbewoningsclausule

Met enige regelmaat wordt in deze rubriek aandacht besteed aan de zogeheten ouderdomsclausule. Dat is als je als koper in het koopcontract verklaart ermee bekend te zijn dat de woning oud is. En dat de woning best wel eens vocht, ongedierte en schimmels zou kunnen hebben, en mogelijk ook problemen op het gebied van fundering, het dak en zo verder. Zoals u zich waarschijnlijk herinnert, waarschuw ik kopers zo'n clausule uitsluitend te ondertekenen als er een technisch rapport van de woning is opgemaakt. In de zaak die ik vandaag aan u voorleg, had de koper niet alleen een ouderdomsclausule ondertekend, maar ook nog eens een niet-zelfbewoningsclausule. In die clausule stond dat de verkoper - een belegger - de woning niet zelf had bewoond en dus 'eigenlijk' de woning niet kende. De gerenoveerde woning was er één vol glas-in-lood, er-



kers en tegels in de stijl van de jaren dertig. Prachtig. Maar na levering bleek dat aan de elektrische installatie

werkelijk alles niet deugde. De herstelkosten waren € 18.000. De rechtbank Amsterdam gaf de koper gelijk. Die elektrische installatie voldeed toch niet? Volgens de rechtbank moest de belegger de herstelkosten als schade aan de koper vergoeden. Maar de belegger nam het niet en ging in hoger beroep. Zijn advocaat stelde dat je voor schade de verkoper wel een verwijt moet kunnen maken. En op dat punt ging de koper alsnog nat. Door die niet-zelfbewoningsclausule was voor de koper niet te bewijzen dat de verkoper dondersgoed wist dat die elektrische installatie prut was. Het gerechtshof Amsterdam koos in hoger beroep keihard voor de belegger. (Google op LJN BY 2322.) Koper: onderteken niet zomaar een dergelijke clausule. Doet u dat toch, dan niet zonder eerst een technische keuring te hebben laten uitvoeren.....

Goed Wonen