

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

De ontbinding, de boete en de advocaat

DE ADVOCAAAT

De verkoper had een bouwkundig rapport van het woonhuis laten maken. Aan de fundering was niets te zien, stond daarin. Nadat de kopers hun handtekening onder de koopovereenkomst hadden gezet, lieten ook zij het woonhuis onderzoeken. Daaruit bleken aanzienlijke verzakkingen. Sterker nog, die waren ook al te zien op de foto's van dat rapport van de verkoper! De kopers gingen naar een advocaat. Die ontbond de koopovereenkomst. De verkoper accepteerde dat niet. Wel bood hij een korting van € 15.000,- aan, maar die werd weer niet door de kopers geaccepteerd. Toen kwam de dag van de levering. Het was geen verrassing dat de kopers niet bij de notaris kwamen opdagen. De verkoper stelde de kopers vervolgens in gebreke. Ook maakte hij aanspraak op de contractuele boete van drie promille van de koopsom per dag. Toen ging de verkoper naar de rechter in kort geding. Die was van mening dat nog niet



zo duidelijk was, door de verschillende deskundigenrapporten, dat het woonhuis een gebrek kende. Daarmee kwam de ontbinding op losse schroeven te staan. De kopers moesten het

huis alsnog afnemen. En de boete van inmiddels € 83.520,- betalen. En de proceskosten. De kopers krabden zich achter de oren. Zij gingen naar een nieuwe advocaat. Die startte een nieuwe procedure met ditmaal de oude advocaat als tegenpartij. En de rechtbank was het nu met de kopers eens. Zij hadden door hun advocaat veel duidelijker moeten worden gewezen op de risico's. Immers, als de rechter de ontbinding van een koopovereenkomst voor een woonhuis niet aanvaardt, dan loopt de boete gewoon door. De oude advocaat moest de volledige schade van zijn voormalige cliënten vergoeden. Hij probeerde het ook nog in hoger beroep bij het gerechtshof. Maar ook daar ging hij over de knie. Als u het op kunt brengen deze nachtmerrie voor zowel kopers als advocaten na te lezen, googelt u dan LJN BW715.

Goed Wonen