

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail ruud.vos@vvadvocaten.nl

De ouderdomsclausule en het asbest

De koper kocht een prachtig woonpand. Het was een monument. Hij hield er rekening mee dat hij fiks moest verbouwen. Die verbouwingskosten had de koper ook in het financieringsvoorbehoud laten opnemen. In de koopakte stond ook een ouderdomsclausule. Die luidt meestal dat de koper ermee bekend is dat het een oud pand betreft, en dat de verkoper niet instaat voor de kwaliteit van vloeren, dak, fundering etc. Ook verklaarde de verkoper niet bekend te zijn met asbest in het pand. En daarover maakte de koper zich uiteindelijk heel boos. Want het pand zat vol met asbest. Sterker nog, de gemeente schreef de koper aan, toen hij eigenaar van het pand was geworden, om de bewoning te staken! Op hoge poten ging de koper naar de rechter. Zeker, zo zei de



rechtbank Amsterdam (googelt u LJN BV7498), het pand was niet voor normale bewoning te gebruiken. Dat is namelijk onmogelijk als de gemeente

je de bewoning verbiedt. Maar had de verkoper nu zijn mededelingsplicht verzaakt? Zoals de koper stelde? De koper bleek niet te kunnen bewijzen dat de verkoper dondersgoed wist dat er asbest in het pand zat. Dus de koper kon de verkoper geen verwijt maken. En.... de verkoper had de ouderdomsclausule ondertekend. Sterker nog, hij hield rekening met een groot bedrag aan verbouwingskosten omdat het pand verouderd was. Het had op de weg van de koper gelegen, zo vond de rechter, om voorafgaand aan de koop een onderzoek naar asbest te doen. Dat had hij niet gedaan. Daardoor kwam de asbest voor zijn rekening en risico. De conclusie is dus dat als u als koper een ouderdomsclausule ondertekent, u het beste vooraf de woning technisch laat keuren, ook op asbest.

Goed Wonen