

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@vadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vadvocaten.nl

10-11-12

De verborgen waterleiding

DE ADVOCAAAT

In de brochure van de makelaar werd te koop aangeboden: 'een uniek gelegen bouwkaavel voor een royale vrijstaande villa.' De blijde koper ging na de levering aan de slag. Maar toen verscheen een donkere wolk. De koper ontdekte dat er in de grond een waterleiding lag waarop niet mocht worden gebouwd. De waterleiding bleek van het waterbedrijf te zijn. Die had daarvoor in 1982 nota bene een zakelijk recht verleend gekregen.

Na verder onderzoek bleek dat het Kadaster bij een samenvoeging van percelen het zakelijk recht niet meer in de zogeheten basisregistratie had opgenomen. Dus ook als de koper had geïnformeerd bij het Kadaster, dan nog was hij niet dat zakelijk recht aan de weet gekomen. De schade was groot. Er kon nog wel een villa worden gebouwd, maar zeker geen royale. De koper ging naar de rechter. Die wees erop dat de verkoper het verkochte vrij van lasten en beperkingen moet leveren. Zijn die er toch, dan moet de verkoper



die opheffen. Kat in het bakkie voor de koper, zou je menen. Maar in dit geval had de koper in de koopovereenkomst aanvaard dat hem alle lasten en beperkingen na onderzoek in het Kadaster bekend wa-

ren. En als de koper maar goed genoeg had gezocht, zo stelde de advocaat van de verkoper, dan had hij ook dit zakelijk recht aangetroffen. Dat ging de rechter te ver. Die contractueel vrijwillig aangegane onderzoeksplicht van de koper kon niet zover gaan, zo vond de rechter, dat de koper zelfs de zogeheten brondocumenten had moeten uitpluizen. De koper had kunnen volstaan met de 'gewone' basisregistratie van het Kadaster. En, hoe onjuist ook, daarin stond dat zakelijk recht nu eenmaal niet.

De verkoper ging nat. Hij moest een boete aan de koper betalen van 10% van de koopprijs alsmede een schadebedrag van € 200.000,-. De verkoper sprak in dezelfde procedure het Kadaster aan. De rechter oordeelde echter dat de verkoper de Staat had moeten dagvaarden, en niet het Kadaster. De verkoper ving dus dubbel bot. Voor meer informatie Google op LJN BX1772.

Goed Wonen