

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

17-11-18

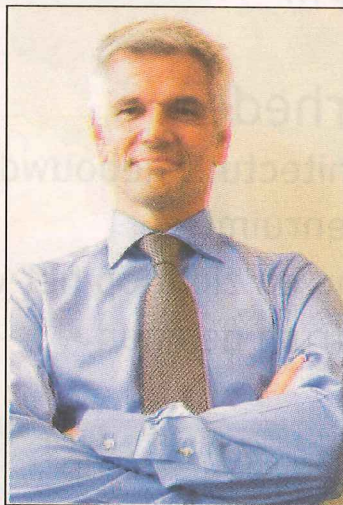
Een gewaarschuwd koper...

DE ADVOCAAAT

Hierop kunnen kopers - en verkopers - van een woning niet vaak genoeg gewezen worden. Merk je als koper, nadat de woning aan je is geleverd, een gebrek aan de woning, meldt dit dan zo snel mogelijk aan de verkoper. Dit heet volgens de wet een 'klacht'.

Tot 2007 werd door veel advocaten, maar ook rechters en andere juristen, gedacht dat je met je klacht niet langer dan twee maanden mocht wachten. Let wel: twee maanden na de ontdekking van de klacht, niet na de levering. Zo niet, dan verviel je klacht. Einde oefening.

Vanaf 2007 weten we zeker dat de klachttermijn langer mag zijn. De termijn wordt bepaald door alle betrokken belangen en de relevante omstandigheden. Je mag als koper, voordat je gaat klagen bij de verkoper, bijvoorbeeld een onderzoek instellen. Bijvoorbeeld door een deskundige. Maar let op: dat onderzoek moet 'voortva-



rend' gebeuren. Heb je niet direct na ontdekking geklaagd bij je verkoper, onthoudt dat de periode tussen ontdekking en klacht nog steeds niet te

lang mag duren. Want, zo vindt de wet, de verkoper mag niet eindeloos met allerlei klachten worden geconfronteerd. Dus koper: klaag op tijd.

Eigenlijk is het niet eens zo gek om die juridisch gesproken achterhaalde termijn van twee maanden aan te blijven houden. Voor de zekerheid. Maar daarmee zijn we er nog niet. Er is nog een belangrijke termijn voor een koper. Heb je als koper geklaagd, en de verkoper herstelt het gebrek niet, of niet volledig, dan moet je binnen twee jaar na de klacht naar de rechter om je gelijk te halen. Zo niet, dan is je klacht verjaard. Wederom einde oefening. Dus onthoudt: een gewaarschuwd koper telt (voor de zekerheid) twee maanden na ontdekking om een klacht bij de verkoper in te dienen, en twee jaar om daarover naar de rechter te gaan...

Goed Wonen