

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Venno-
ten 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](http://www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek) en www.vadvocaten.nl

30-03-2013

Een gewaarschuwd (veiling)koper

DE ADVOCAAAT

Op een veiling worden sommige onroerende zaken vrijwillig verkocht. Maar ook gedwongen, bijvoorbeeld als de eigenaar van een woning de rente van de hypotheek niet meer kan betalen. Dan verkoopt de bank die woning op de veiling. Als je een woning op de veiling koopt, gaat alles heel snel. De wettelijke minimumtermijn tussen aankondiging en veiling is 30 dagen. En dat is best kort. Daarnaast zijn bezichtigingen niet altijd mogelijk. De verkoper is vaak een bank die snel van het pand af wil. En soms is ook met de eigenaar geen contact mogelijk. Het is dus oppassen geblazen. Recent kocht een veilingkoper een woning voor € 265.000,=. Wat bleek? De bank had een bouwtechnisch rapport laten opstellen vóór de veiling. Daarin stond dat de woning voor minimaal € 100.000,= moest worden gerenoveerd. De bank had op de veiling niets over dat rapport gezegd. De veilingkoper nam het niet. Hij ging naar de rechter. Hij stelde dat hij had ge-



dwaald en dat de koop moest worden teruggedraaid. Dus dat de bank de woning moest terugnemen en de koopprijs moest terugbetalen aan de veilingkoper. Had de bank van dat rapport melding moeten maken op de

veiling? De rechter vond van niet. Tijdens de veiling was namelijk door de veilingnotaris gezegd dat het een af te bouwen woning betrof. Letterlijk dat de eigenaren 'hamer en zaag hebben laten vallen en zijn vertrokken'. De rechter vond dit een voldoende duidelijke mededeling. Het had op de weg van de koper gelegen om nader onderzoek te doen naar de staat van de woning. Daar heb je op een veiling niet veel tijd voor, denk ik dan meteen. Hoe het ook zij, de conclusie is dat ook op de veiling de gewone regels van koop blijven gelden. Ook de veilingkoper heeft een onderzoeksplicht. Daar kwam nog eens bij dat deze veilingkoper een projectontwikkelaar was. Hij had dus vaker met dit bijltje gehakt. Zeker, de rechter wil best wel een al te goedgelovige koper beschermen. Maar een gewaarschuwd (veiling)koper behoort tot, maar ook voor twee te tellen. Googelt u LJN BY3008.

Goed Wonen