

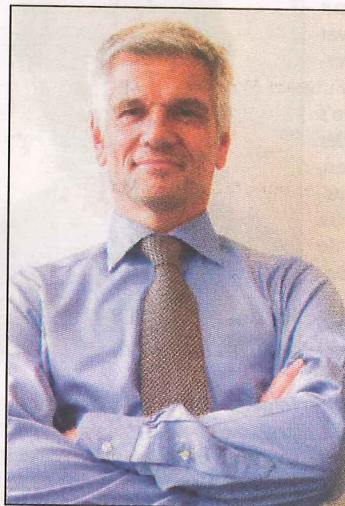
Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan [ruud.vos@vadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vadvocaten.nl). 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](http://www.vadvocaten.nl)

## (Te) oude foto's

20/10/12

DE ADVOCAAAT

Drie jaar lang stond het lege pandje bij de makelaar te koop. Verkoper en makelaar zagen geen andere oplossing dan het pandje naar de veiling te brengen. Vlak voordat de veiling plaatsvond, greep de gemeente in. De gemeente schreef de verkoper aan. Het pandje moest worden gestut. Dat deed de verkoper niet. Vervolgens plaatste de gemeente – op kosten van de verkoper - zogeheten stempels rond het pandje om het te stutten. In de veilinggegevens van het pandje werd over die stempels niets gezegd. Ook in de vitrine en op de website van de makelaar stonden oude foto's waarop die stempels niet te zien waren. Op de veiling werd het pandje voor € 80.000,- gekocht. Hierna ging de koper het pandje bekijken en zag toen pas de stempels. De koper stelde dat hij had gedwaald en verklaarde de



veilingkoop nietig. Hij weigerde dus het pandje af te nemen. De verkoper

startte een kort geding om de koper te dwingen het pandje alsnog af te nemen. De president van de rechtbank Haarlem vond de fundering van een pand toch wel heel belangrijk. Ook vond hij dat de verkoper hierover veel beter had moeten communiceren. Vaststond dat de koper pas van het ernstige funderingsgebrek op de hoogte kwam na de veiling. Het verweer van de verkoper dat ook al op de oude foto's was te zien dat het pandje er slecht bij stond, werd afgewezen. Ook deze zaak gaat over de strijd tussen de onderzoeksplicht van de koper en de mededelingsplicht van de verkoper. De mededelingsplicht van de verkoper weegt zwaarder dan de onderzoeksplicht van de koper (de prioriteitsregel). Het pandje bleef onverkocht. U kunt deze zaak nalezen als u googelt op LJN BV3157.

Goed Wonen