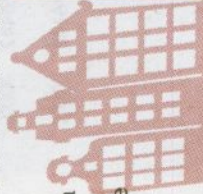


Soms maanden nadat u ingetrokken bent in uw gekochte koopwoning, ontdekt u dat zaken niet kloppen, althans niet zijn zoals u dacht. Niet zijn zoals de verkoper u heeft verteld. Dat is vervelend en als u verhaal wilt halen bij de verkoper, moet u snel in actie komen. Bent u te laat, dan verspeelt u uw rechten.

Bij verkoop van een huis of flat dient u al vanaf de eerste bezichtiging kijkers en kopers alles te vertellen over uw aangeboden woning wat kopers moeten weten. Ook zaken die nadelig voor u als verkoper zijn, heeft de aspirant-koper het recht te weten. Denk bijvoorbeeld aan: conditie van de cv-ketel, idem warmwatervoorziening, geluidsoverlast van de burens, vochtproblemen, lekkages, riolerings- en andere afvoerproblemen, ingebouwde apparatuur die niet (goed) functioneert. Maar ook onenigheid of (financiële) problemen in de Vereniging van Appartementseigenaren (VvE). Daarentegen mag u van de kopers verwachten dat zij alles in



De Makelaar

door Hans Broeren

bijvoorbeeld zelf bestaande en nieuw op te stellen bestemmingsplannen nakijken bij de betreffende gemeente.

Koper mag er namelijk van uitgaan dat hij de gekochte woning kan gebruiken zoals hem voor ogen stond bij de koop. Officieel gezegd: 'Dat de verkochte woning bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor normaal gebruik nodig zijn'. Hieronder vallen dus ook niet van tevoren aan koper gemelde daklekkages, kapotte riolerings- en vochtproblemen. Dit noemt men het conformiteitsbeginsel dat vastligt in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Overkomt u deze situatie,

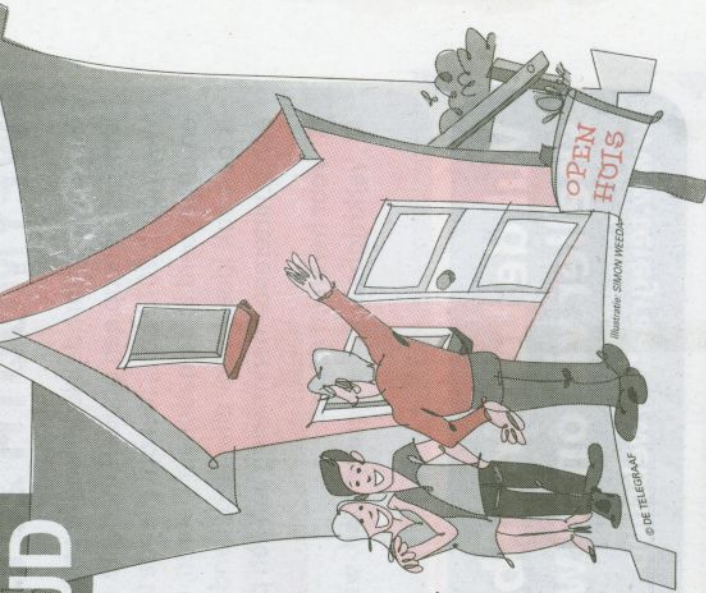
dan moet u snel in actie komen. U dient binnen 'bekwame tijd' verkoper te melden dat een aantal zaken niet overeenkomt met zijn mededelingen over het

verkochte. Met andere woorden, u gaat klagen bij verkoper en wel tijdig. Met 'bekwame tijd' bedoelt men binnen circa twee maanden nadat u het gebrek heeft geconstateerd. Wacht u veel langer met een klacht, dan loopt u

het risico dat u uw recht tot klagen en schadevergoeding heeft verspeeld. Zie artikel 7:23 van het BW.

De Hoge Raad heeft zich onlangs over zo'n kwestie uitgesproken

(LJN: BV7341). Op 1 juli van een bepaald jaar wordt iemand eigenaar van een koopwoning en reeds op 8 juli stelde hij verkoper per brief aansprakelijk voor twee gebreken: daklekkage en rioleringsproblemen. Verkoper wilde hiervan niets weten, ook niet nadat koper hem een nota had gestuurd voor gemaakte kosten. In april van het daaropvolgende jaar liet de nieuwe eigenaar een bouwtechnisch rapport opmaken inzake vochtproblemen achter voorzetwanden op de begane grondverdieping. Toen reageerde verkoper dat koper veel te laat was met zijn klachten, want er waren bijna tien maanden verlopen in plaats van twee maanden. De hoge rechters maakten korte metten met de



verkoper en gunden de koper een langere klaagtijd omdat hij niet deskundig was en dat rapport nodig had om zijn klacht te onderbouwen. www.broeren.com