

*'Nadat ik een huis heb gekocht, één van de meest kostbare beslissingen in mijn leven, blijkt dat de houten vloer in mijn huis volledig is aangetast door een kelderzwam. Deze kelderzwam was al aanwezig in de (niet toegankelijke) kelder en achter een betegelde wand. Moet ik de reparatiekosten zelf betalen?'*

### **Verborgene gebreken**

Wanneer u er na de sleuteloverdracht, dus nadat de woning officieel via de notaris van eigenaar is verwisseld, achter komt dat het huis een gebrek heeft, is het niet per se een verborgen gebrek. Daar is pas sprake van indien u – de koper – het gebrek niet eerder had kunnen opmerken. Een duidelijke lekkage in de badkamer had u wel kunnen zien en is dus geen verborgen gebrek. Maar als de verkoper bewust heeft geprobeerd deze lekkage te camoufleren, dan is het wel een verborgen gebrek. U moet echter wel kunnen aantonen dat de verkoper dit gebrek bewust heeft verzwegen en verborgen.

### **Ernstig gebrek**

Wanneer er sprake is van een ernstig gebrek, zoals een rotte dakconstructie of scheuren in de vloeren, kan de verkoper achteraf alsnog aansprakelijk worden gesteld. In de standaard koopakte van de NVM is echter een bepaling opgenomen dat alle gebreken, zichtbaar of onzichtbaar, voor rekening van de koper zijn. Gelukkig staat er verderop in het NVM koopcontract nog een clausule waarin de garantie wordt gegeven dat de koper ervan uit mag gaan dat de woning geschikt is voor normaal gebruik. U mag in ieder geval verwachten dat de woning de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik nodig zijn. Is een gebrek zo ernstig dat het normale gebruik wordt belemmerd, dan kan de verkoper alsnog aansprakelijk worden gesteld.

### **Onderzoeksplicht en mededelingsplicht**

Voorafgaand aan de koop moet u onderzoeken of het huis gebreken vertoont. Een bouwkundige keuring is derhalve altijd een goed idee. Gebreken die dankzij de bouwkundige keuring boven tafel komen, versterken uw onderhandelingspositie.

U heeft een onderzoeksplicht en de verkoper heeft een mededelingsplicht. Dat wil zeggen dat de verkoper u moet informeren over eventuele eigenschappen en gebreken van de woning.

### **Wat als u verborgen gebreken aantreft?**

Als u er zeker van bent dat er sprake is van een verborgen gebrek en u de verkoper aansprakelijk wilt stellen, dan kunt u de volgende stappen volgen. Ten eerste moet u het gebrek zo snel mogelijk (bij voorkeur schriftelijk) aan de verkoper melden. Vraag de verkoper om het probleem op te lossen en zorg voor een schriftelijke bevestiging. Komt u er niet uit met de verkoper? Dan kunt u de verkoper in gebreke stellen met een aangetekende brief. U kunt binnen een redelijke termijn herstel of een schadevergoeding eisen. Als laatste stap kunt u eventueel een procedure starten bij de rechtbank.

Voor deze, maar ook voor andere juridische kwesties kunt u elke donderdagavond van 19:45 tot 21:00 uur terecht bij het gratis inlooppreekuur van Stichting Wetswinkel Twente in wijkcentrum 'De Schöppe' te Almelo. Voor meer informatie kunt u een kijkje nemen op onze website [www.wetswinkeltwente.nl](http://www.wetswinkeltwente.nl).

Tot ziens!

Anne-Sophie Koers  
Medewerkster Stichting Wetswinkel Twente