

## HET DROOMHUIS

*De heer en mevrouw Peters zijn in de Kempen op zoek naar een prachtig huis. Regelmatig speuren zij de internetsite af naar huizen en ook wordt elke week de huizenkrant grondig doorgenomen. Dan, in mei 2006, valt hun oog op een advertentie in de huizenkrant. In de advertentie staat: "Te koop schitterend gelegen woning, vlakbij de uitvalswegen, inhoud 500 m3 en goed onderhouden. Vraagprijs € 300.000,00." Nog diezelfde dag onderneemt de familie Peters actie, belt met makelaarskantoor De Nul die genoemd staat in de advertentie en vraagt om een bezichtiging.*

### De bezichtiging

Twee dagen later bezichtigt de familie Peters de woning in aanwezigheid van makelaar De Nul en de familie Van Creij, de verkopers. Desgevraagd geeft Van Creij uitleg over de woning. Zij vertellen heel enthousiast over de jaren dat zij in de woning hebben gewoond, bijna 20 jaar, en dat het een prachtige woning is uit 1910. Peters loopt door alle vertrekken van het huis, kijkt rond en vraagt of er nog bijzonderheden dan wel gebreken zijn. Van Creij bericht hierop dat er enige tijd geleden een probleem is geweest met de riolering, maar dat dit opgelost is. Peters besluit binnen enkele dagen tot aankoop van het huis en bericht dat aan Van Creij. Zij accepteren het bod van € 300.000,00. De koop is dus een feit en de koopakte kan worden getekend. Dan zegt Van Creij dat ze inmiddels andere kopers hebben gesproken en met hen een koopovereenkomst willen aangaan. Peters is boos en beraadt zich op acties. Hoe zit het met onderzoek, mededeling en vraagprijs?

### Onderzoek en mededeling

Indien een huis wordt verkocht dient de verkoper gevraagd en ongevraagd die zaken mede te delen waardoor de kopende partij een goed beeld van de woning verkrijgt en vervolgens met alle informatie goed kan overwegen de woning aan te kopen of niet. Aan de andere kant moet de kopende partij voldoende onderzoek doen. In het geval van het huis uit 1910, is het van belang dat de kopende partij meer onderzoek doet, gelet op de ouderdom, dan bij een huis uit 2004. Dit betekent dat, zelfs als de verkopende partij zegt dat het huis in goede staat van onderhoud verkeert, er eventueel extra onderzoek nodig is door een aannemer of een taxateur. Indien na de koop blijkt dat de elektriciteitsleidingen niet van hier en nu zijn, maar van linnen, dan had men dat door simpel onderzoek kunnen ontdekken.

### Vraagprijs

Voor wat betreft de vraagprijs in een krant, heeft de rechter uitgemaakt dat deze vraagprijs een prijs is die uitnodigt tot onderhandelen en dat een enkele bezichtiging van een huis zonder nadere afspraken niet betekent dat automatisch aan de partij die het huis bezichtigd heeft moet worden verkocht.

### De koopakte

Peters krijgt het alsnog gedaan dit huis van Van Creij te kopen. Er wordt een koopakte opgemaakt waar een financieringsvoorbehoud in is opnemen. Na enkele dagen blijkt dat Peters de financiering niet rond krijgt. Hij bericht dit telefonisch aan de verkopende partij die echter stelt dat Peters dit voldoende moet aantonen. Klopt dit?

Ja! Indien er een financieringsvoorbehoud wordt gemaakt dan is het inderdaad zo dat indien om wat voor reden ook de financiering niet rond kan komen, er voldoende moet worden gesteld en onderbouwd met bewijsstukken door de Peters, dat het niet is gelukt. Lukt dat niet, dan gaat de boeteclausule in werking treden en is de Peters een boetebedrag verschuldigd. Gelukkig slaagt de Peters er alsnog in de financiering rond te krijgen.

Deze publicatie is eigendom van **Knegtmans & van de Wouw Advocaten** | [www.knegtmansvandewouw.nl](http://www.knegtmansvandewouw.nl)

In de akte staat verder dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bevindt én, in een apart artikel, dat de woning geschikt zal zijn als woonhuis. Wat betekent dit?

Het ene artikel zegt eigenlijk dat de kopende partij geen verhaal kan halen op het moment dat zij gebreken aan de woning ontdekt. En het andere artikel beschermt de koper door in ieder geval duidelijk te stellen dat de woning geschikt moet zijn als woonhuis. Stel dat Peters besluit een kantooruimte in het pand te vestigen en dit blijkt niet te lukken, dan kan hij Van Creij daarop niet aanspreken. Het huis blijft als woonhuis geschikt. Dit geldt ook als Peters bouwplannen heeft om het huis grondig te verbouwen en de benodigde vergunningen worden geweigerd. Ook dan is het huis nog steeds geschikt als woonhuis. Iets anders wordt het indien blijkt dat er dermate grote gebreken aan de woning worden ontdekt, dat het huis niet meer als woning geschikt is. Bijvoorbeeld indien de staat zo slecht is dat er van een redelijk gebruik van een woonhuis geen sprake meer is. Verschillende mogelijkheden zijn denkbaar, zoals een douche/badkamer waarbij het water door de muren c.q. vloer dringt en enorme lekkages veroorzaakt.

### **Gebreken: rechten en plichten**

Ook al is het huis uit 1910, wil dit nog niet zeggen dat de koper rechteloos is. Indien bijvoorbeeld blijkt dat de verkopende partij zorgvuldig gebreken met hout, of wat dies meer zij, heeft afgedekt, en dus wist en behoorde te weten dat er gebreken waren, dan kan de kopende partij schadevergoeding vorderen. Dit geldt niet voor zichtbare gebreken, om het even om of het huis uit 1910 is of uit 2004.

Daarmee wordt bedoeld dat een scheur in een ruit, een rot kozijn, een scheur in de dakgoot, een scheur in de muren, zaken zijn die niet eens door de verkopende partij te hoeven worden medegedeeld, maar door de kopende partij moeten worden onderzocht. De kopende partij kan dus niet zeggen dat daarom, na ontdekking daarvan, schadevergoeding kan worden gevorderd. Al met al is het raadzaam dat de kopende, maar ook de verkopende partij, zich van te voren juridisch goed laat inlichten over de valkuilen bij de koop van een huis.

**Knegtmans & Van de Wouw advocaten is o.a. gespecialiseerd in contractenrecht. In een gratis en vrijblijvend eerste gesprek of tijdens het kosteloze spreekuur op donderdagavond van 19.00 tot 19.30u geven wij u graag meer advies en informatie. U kunt ons bereiken onder tel. 040- 2076076 (Westerhoven) en 0497-383868 (Bladel). [www.knegtmansvandewouw.nl](http://www.knegtmansvandewouw.nl).**