

KOPEN VAN EEN HUIS

Een vorige keer schreef ik al: aan de koopovereenkomst zit je vast, die is 'bindend', tenzij er zogenaamde ontbindende voorwaarden zijn.

De **eerste ontbindende voorwaarde is de financieringsclausule**. Zorg dat je op tijd de financiering rond hebt of tijdig gebruik maakt van de ontbindende voorwaarde als je de financiering niet rond krijgt.

De **tweede ontbindende voorwaarde is de drie dagen termijn**: indien de koper niet handelt in de uitoefening van beroep en/of bedrijf, dan kan de koper binnen drie werkdagen na ontvangst van de getekende koopovereenkomst deze schriftelijk ontbinden zonder opgave van reden.

Er wordt sinds 1 februari 2018 standaard een **derde ontbindende voorwaarde** opgenomen in de koopovereenkomst, waarbij huizenkopers de overeenkomst mogen ontbinden als er bij een **bouwkundige keuring** (kostbare) gebreken blijken te zijn. Met de nieuwe voorwaarde spreken koper en verkoper vooraf een ondergrens af, bijvoorbeeld € 5.000,-. Komen er bij een bouwkundige keuring grotere gebreken aan het licht, dan mag de koper de overeenkomst kosteloos ontbinden.

Van het laatstgenoemde maakten wij op kantoor recent een praktijkvoorbeeld mee. Er was een huis verkocht en in eigendom overgedragen, maar er vooraf geen bouwkundige keuring geweest in het kader van de koop. Sterker nog, de koper had de woning nooit kunnen bezichtigen, omdat er bij de verkoper altijd 'toevallig' iets tussenkwam; zijn partner was ziek of hij was aan het werk. De koper heeft dit laten gebeuren. Uiteindelijk bleek dat er door de verkoper een woning was geleverd met een zeer groot vocht- en schimmelprobleem. Zodanig groot dat de koper en zijn gezin zelfs niet in de woning konden gaan wonen. Om de woning bewoonbaar te krijgen, zullen grote kosten moeten worden gemaakt. Dit zal al gauw een veelvoud van € 5.000,- zijn. Was de derde ontbindende voorwaarde goed opgenomen geweest, dan had de koper de overeenkomst kosteloos kunnen ontbinden.

Daarnaast blijft er nog sprake van een zogenaamde **informatieplicht** door de verkoper en **onderzoeksplicht** voor de koper.

De verkoper in dit voorbeeld had in het kader van zijn informatieplicht de koper moeten informeren inzake het vochtprobleem. Door het niet informeren is er sprake van verzwijgen en dat is de verkoper aan te rekenen. Verzwijgen en onjuist informeren is verwijtbaar en komt ten laste van degene die daar verantwoordelijk voor is. Als de koper zich actiever had opgesteld, had hij zijn onderzoeksplicht kunnen uitoefenen door een bouwkundige in te schakelen. De verkoper is dus wel aan te spreken door koper wegens onvolledige/onjuiste informatievoorziening, maar de vraag is of er nog 'wat te halen valt bij verkoper'.

De laatste tijd verschijnen er in de krant verhalen dat het eenvoudig is om zonder makelaar je woning te verkopen. Uit het bovenstaande blijkt dat dit niet bepaald altijd het geval is.

'Moraal' van het verhaal: laat u bijstaan door een goede makelaar en/of een adviseur op bouwkundig gebied, ook de koper. Ook bij financiering van de woning is het meestal verstandig een financieel adviseur in te schakelen om de voor u beste voorwaarden te vinden en te bedingen. Zorg dat u voldoende tijd hebt voor het invoeren van de ontbindende voorwaarden. Het is net zoals inhalen met de auto: bij twijfel niet doen!

Voor nadere informatie over dit onderwerp of het opmaken van een koopovereenkomst kunt u vanzelfsprekend altijd vrijblijvend contact met ons opnemen.

mr. B. Roest
notaris en fiscaal jurist



Heemstra
& Roest
Notariaat

**Voor het bepalen
van uw koers!**



Nieuwstraat 34, 4501 BE Oostburg | Tel. +31 (0)117-453851
info@hennotariaat.nl | www.hennotariaat.nl