

Voorbehouden bij de koop van een woning

Datum: 2 augustus 2017

Uit de brief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 juli jl. aan de Tweede Kamer volgt dat uit onderzoek – waarbij 46456 consumenten zijn bevestigd – blijkt onder meer dat slechts 63% van de kopers van een woning een financieringsvoorbehoud in een koopovereenkomst opneemt en slechts 20% een voorbehoud ten aanzien van een bouwkundige keuring.

Het is niet altijd nodig om een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud ten aanzien van een bouwkundige keuring te bedingen. Denk bijvoorbeeld aan de situatie waarin een woning uit eigen middelen wordt gefinancierd, wanneer het om een nieuwbouwwoning gaat of wanneer de bouwkundige keuring tijdens de wettelijke bedenktijd van 3 dagen plaatsvindt. Indien het evenwel gaat om een bestaande woning die via een hypotheek wordt gefinancierd, dan kan het niet-opnemen van voorbehouden bepaalde risico's (voor de koper) met zich meebrengen.

In de praktijk wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de zogenaamde "NVM model koopovereenkomst". Op 1 mei 2017 hebben de NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis [een nieuw model koopovereenkomst](#) vastgesteld.

Indien de koper de financiering van de woning niet (op tijd) rond krijgt en er in de koopovereenkomst ter zake geen voorbehoud is opgenomen, dan kan de koper de koopovereenkomst om die reden niet ontbinden. De verkoper kan dit wel (artikel 11 model koopovereenkomst). Bovendien is de koper in dat geval een boete van 10% van de koopsom aan de verkoper verschuldigd. Dat kan nogal in de papieren lopen, vooral als je bedenkt dat deze boete niet snel door de rechter zal worden gematigd. Daar komt bij dat, indien na het sluiten van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring wordt uitgevoerd en blijkt dat de woning gebreken kent terwijl ter zake geen voorbehoud is gemaakt, de koper niet op deze grond van de koopovereenkomst af kan.

Als de koper aan de staat van de woning twijfelt dan is het sowieso verstandig om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Uit artikel 6.1 van de model koopovereenkomst volgt namelijk dat de koper het risico van alle gebreken aan de woning draagt. Deze bepaling wordt in artikel 6.3 genuanceerd, in die zin dat is bepaald dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor normaal gebruik. Spreken partijen bijvoorbeeld af dat de onroerende zaak als woning wordt gebruikt en worden er achteraf gebreken aan de woning ontdekt, dan dient te worden beoordeeld of die gebreken een normaal gebruik van de woning belemmeren. Is dat het geval dan is de verkoper in beginsel voor de (herstel)kosten van de koper aansprakelijk. Van belang is echter dat van de koper wordt verwacht dat hij bij twijfel over de staat van onderhoud van de woning ten tijde van de koop onderzoek doet. Doet hij dat niet dan loopt hij het risico dat de (herstel)kosten alsnog voor zijn eigen rekening komen. Dit is slechts anders indien de verkoper het gebrek ten tijde van de koop kende en de koper hierover niet heeft geïnformeerd.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroepen Commercieel Vastgoed en Huurrecht.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 259 55 81
hansvannoort@vbk.nl