

Hoe ver gaat de onderzoeksplicht bij de aankoop van een woning?



Nog altijd hebben we te maken met een oververhitte woningmarkt waarbij kopers zich vaak gedwongen voelen halsoverkop te beslissen of ze kopen of niet. Zelfs in Coronatijd is het druk op de kopersmarkt. Waar het vroeger gebruikelijk was om onderzoek uit te (laten) voeren wordt dit inmiddels dikwijls overgeslagen. Maar verspeelt een koper geen rechten wanneer hij geen of onvoldoende onderzoek doet? In deze blog kijken we naar de onderzoeksplicht van de koper van een woning.

Non-conformiteit

Wanneer men een woning koopt mag men verwachten dat de woning de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik nodig zijn. Indien dit niet het geval is dan is er sprake van non-conformiteit (artikel 7:17 BW). Onder [normaal gebruik](#) wordt verstaan dat in de woning gewoond moet kunnen worden op een voldoende veilige manier, met een redelijke mate van duurzaamheid zonder dat het woongenot wezenlijk wordt aangetast.^[1] Is hier geen sprake van dan is er in beginsel sprake van non-conformiteit en heeft de koper recht op herstel van de gebreken of kan zelfs ontbinding van de koopovereenkomst gevorderd worden.

Onderzoeksplicht koper

Alvorens een koper beroep kan doen op non-conformiteit wordt getoetst of de koper heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht. Een koper kan zich in beginsel [niet op non-conformiteit beroepen](#) wanneer het gaat om zichtbare of kenbare gebreken.^[2]

Zichtbare gebreken

Indien een koper bijvoorbeeld met het blote oog heeft kunnen waarnemen dat er sprake was van een lekkage op de zolder kan hij zich na de koop niet op non-conformiteit beroepen. Hij heeft in dat geval zijn onderzoeksplicht geschonden nu hij het zichtbare gebrek zelf vóór de koop heeft kunnen waarnemen.

Kenbare gebreken

Naast zichtbare gebreken kan er ook sprake zijn van kenbare gebreken. Dit zijn gebreken waarvan de koper wist of had moeten weten dat ze aanwezig waren. Indien men bijvoorbeeld een 150-jaar oude boerderij koopt, die in 1950 voor het laatst is opgeknapt, dan dient op voorhand rekening te worden gehouden met meer gebreken dan bij de aankoop van een nieuw huis. Een ander voorbeeld van kenbare gebreken zijn gebreken waarvan de verkoper op voorhand expliciet mededeling heeft gedaan of wanneer de gebreken in het verkoopcontract zijn opgenomen. Op dat moment zijn de gebreken voor de koper *kenbaar*. Ook in dat geval kan de koper dus geen beroep doen op non-conformiteit. Kenbare gebreken kunnen ook subjectief van aard zijn. Zo wordt van een professionele partij meer kennis verwacht en zal er dus sneller sprake zijn van een kenbaar gebrek.

Mededelingsplicht verkoper

Tegenover de onderzoeksplicht van de koper staat de mededelingsplicht van de verkoper. Deze mededelingsplicht weegt in de meeste gevallen zwaarder dan de onderzoeksplicht van de koper. Dat wil zeggen dat indien de verkoper kennis heeft van een noemenswaardig gebrek, maar dit niet mededeelt aan de koper, dat ondanks het feit dat de koper geen of onvoldoende onderzoek heeft verricht, de koper alsnog een beroep kan doen op non-conformiteit. Overigens, als de verkoper niet op de hoogte was van een gebrek dan kan de koper alsnog een beroep doen op non-conformiteit als de woning daardoor niet geschikt is voor normaal gebruik.

Advies

Bij de aankoop van een woning is het verstandig om een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren. De kosten wegen vaak op tegen de mogelijke ellende die het uitspaart. Maar ook als de koper geen bouwkundig onderzoek kan of wil laten uitvoeren kan hij toch het nodige doen om zijn rechten veilig te stellen. Naast bezichtiging van de woning is het verstandig voor de koper om veel vragen over de woning aan de verkoper te stellen. Op die manier voldoet de koper niet alleen aan zijn onderzoeksplicht, maar vergroot hij ook de mededelingsplicht van de verkoper. De verkoper zal immers alle vragen naar waarheid moeten beantwoorden wil hij aan zijn mededelingsplicht voldoen. Indien mogelijk verdient het de voorkeur deze vragen en antwoorden (achteraf) vast te leggen via bijvoorbeeld e-mailcorrespondentie. Makelaars maken bovendien vaak gebruik van een standaard-vragenlijst waarop veel onderwerpen aan bod komen.

Het gevolg van deze vragen is dat de koper achteraf niet meer kan klagen over gebreken waarvan de verkoper reeds mededeling heeft gedaan. Het is belangrijk voor de koper in dat

geval goed kennis te nemen van de antwoorden op de vragenlijst én door te vragen bij onduidelijkheden. De gebreken worden in dat geval dan ook geacht te zijn verdisconteerd in de aankoopprijs. Indien er dus bij het onderzoek blijkt dat er gebreken zijn zal de koper moeten onderhandelen over de prijs.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze blog of wilt uw advies bij een koopovereenkomst? Neemt u dan vrijblijvend contact op met M2 advocaten.

Advocaat Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)

Jurist Arjan Ang (ang@m2advocaten.nl)

[1] Zie bv. Hof Amsterdam 3 september 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:3226

[2] Zie bv. HR 7 oktober 2016, ECLI:NL:HR:2016:2287