



*“Mr. W.F. Wienen is advocaat bij Wienen & van Tellingen Advocaten, gevestigd in het centrum van Almere (Schoutstraat 51, 1315 EW).*

*Nadere informatie over het kantoor kunt u lezen op: [www.wvtadvocaten.nl](http://www.wvtadvocaten.nl) of u kunt bellen met 036-8200322 of e-mailen naar [wienen@wvtadvocaten.nl](mailto:wienen@wvtadvocaten.nl)”*

## Gebreken gekochte woning

Als u een woning koopt, kan deze een gebrek hebben. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van scheuren in de muren, lekkages, houtworm etc. U zult de verkoper dan aansprakelijk willen stellen.

Uitgangspunt van de wet is dat een woning die u koopt de eigenschappen moet hebben die voor een normaal gebruik van de woning nodig zijn.

Niet elk gebrek maakt dat de woning niet de eigenschappen heeft die voor een normaal gebruik van de woning nodig zijn en die u als koper mocht verwachten. Afhankelijk van de ouderdom van de woning en de prijs zult u als koper tot op zekere hoogte rekening moeten houden met bepaalde gebreken en aldus met te verrichten onderhoud en aanpassingen aan de eisen van de tijd.

Als voorbeeld geldt een uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 21 augustus 2013, waarin een koper een nieuw appartement had gekocht in een groter gerenoveerd pand. Na overdracht van de eigendom aan de koper bleken meerdere basisvoorzieningen niet deugdelijk te functioneren, zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie, de elektra-installatie en de ventilatievoorzieningen. Ook waren er vochtproblemen.

De Rechtbank was van mening dat een koper van een nieuw appartement in een

gerenoveerd pand mocht verwachten dat die basisvoorzieningen in orde zouden zijn en was van mening dat de verkoper voor deze verborgen gebreken aansprakelijk was.

De verkoper stelde nog dat de koper onderzoek had moeten doen naar de deugdelijke werking van de basisvoorzieningen. De Rechtbank was dit met de verkoper niet eens. De koper had in dit geval niet naar de deugdelijke werking van de basisvoorzieningen onderzoek hoeven te doen. Daarbij speelt ongetwijfeld mee dat het om een nieuw appartement ging.

In het geval het om een erg oud appartement zou zijn gegaan, zou het oordeel van de rechtbank wellicht anders zijn geweest. Een en ander hangt van de omstandigheden van het geval af. Geen enkel geval is hetzelfde en in elke situatie zal de vraag moeten worden gesteld wat de koper mocht verwachten, waarnaar hij onderzoek had moeten doen en wat de verkoper voor de aankoop aan de koper had moeten vertellen en had moeten weten. Ook de inhoud van de koopovereenkomst is daarbij van belang.

Heeft u vragen over door u ontdekte gebreken na aankoop van uw woning, neemt u dan gerust telefonisch contact met ons op.