



Bouwkundig onderzoek biedt koper onvoldoende bescherming

Koper stelt verkoper na het transport aansprakelijk voor een gebrekkige aanbouw, welke voor het transport al gebreken vertoonde en koper deels bouwkundig heeft laten keuren. Krijgt koper gelijk?

Wat was er aan de hand?

In 2016 heeft verkoper zijn woning met aanbouw, welke verkoper zelf heeft gekocht in 2010, verkocht aan koper. De aanbouw is in 1995 in opdracht van de toenmalige eigenaar geplaatst.

Voordat de koop gesloten werd, heeft koper bij een bezichtiging van de woning geconstateerd dat er in de aanbouw sprake was van losliggende tegels, scheuren in de binnenmuur van de aanbouw, scheuren in de buitenmuur van de aanbouw en scheefstand van de deurkozijn. Vereniging Eigen Huis heeft de woning vervolgens bouwkundig gekeurd, waarbij de bouwkundige keurder door koper expliciet is gewezen op de gebreken. In het keuringsrapport is het volgende opgenomen over het metsel- en voegwerk:

"Een gevel of wand kan soms wat scheuren vertonen. Scheuren ontstaan veelal door zetting van het huis, een proces dat enige jaren duurt maar doorgaans niet verontrustend is. Ook kan er sprake zijn van zogenaamde krimp-scheuren die ontstaan door het gebruik van verschillende materialen / materiaalsoorten."

Nadat het bouwkundig rapport is uitgebracht heeft koper op 4 juli 2016 de koopovereenkomst getekend. In de koopovereenkomst staat vermeld dat de woning de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik als woning nodig zijn. Gebreken die het normaal gebruik belemmeren en die 'bekend' of 'kenbaar' zijn, komen voor rekening van koper. Tevens is er in de koopovereenkomst in artikel 21 vermeld dat koper bekend is met de gebreken aan de aanbouw en wordt verkoper voor deze gebreken gevrijwaard.

Wederom bouwkundig onderzoek ná het transport

Omdat de scheuren in de aanbouw toenamen heeft koper op 6 december 2019, ruim drie jaar na de aankoop van de woning, wederom een bouwkundig onderzoek laten verrichten naar de scheuren in de aanbouw. Volgens de deskundige is de fundering van de aanbouw van de woning niet deugdelijk aangelegd. Daardoor wordt de aanbouw losgetrokken van de woning. Dit gebeurt niet gelijkmatig waardoor de gevels en de binnenwand onder spanning komen te staan. De kans is aanzienlijk groot dat de scheurvorming in de aanbouw in de toekomst niet tot stilstand komt. Wanneer de zettingen doorgaan, dan kan in de (verre) toekomst instortgevaar ontstaan.

Non-conformiteit

Volgens koper is de fundering van de aanbouw van de woning niet deugdelijk aangelegd, zodat er sprake is van een bouwtechnisch gebrek dat het normaal gebruik als woonhuis belemmert. Koper stelt verkoper aansprakelijk voor de kosten van herstel ad € 22.000.

Vordering afgewezen omdat het gebrek kenbaar is

Volgens de rechter was koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst met de gebreken aan de aanbouw bekend en heeft koper deze gebreken ook aanvaard in artikel 21 van de koopovereenkomst. Op basis van deze kennis rustte op koper de plicht nader onderzoek te doen naar de oorzaak van deze gebreken. Koper heeft onderzoek laten verrichten door Vereniging Eigen Huis. Die heeft geoordeeld dat de gebreken het gevolg zijn van zetting van het huis en krimp door het gebruik van verschillende materialen / materiaalsoorten, maar door de bouwkundige keurder is geen (onderbouwd) oordeel gegeven over de scheefstand van de



Bouwkundig onderzoek biedt koper onvoldoende bescherming

aanbouw c.q. de fundering van de woning. Door er vervolgens voor te hebben gekozen geen nader onderzoek te (laten) verrichten naar de fundering van de aanbouw, heeft koper alle risico's/ gebreken aanvaard met betrekking tot de fundering van de aanbouw.

Pas drie jaar na het transport heeft koper aan een andere deskundige opdracht gegeven om onderzoek in te stellen naar de fundering van de aanbouw en de bouwvergunningstekening van de aanbouw d.d. 28 juli 1994 bij de gemeente opgevraagd. Dat de gebreken aan de constructie van de aanbouw erger blijken te zijn dan waar koper ten tijde van de aankoop van uitging, komt dan ook voor zijn rekening en risico. De rechter wijst de claim van koper af.

Link uitspraak:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBROT:2021:5023>

Mocht u vragen hebben over deze uitspraak dan kunt u contact opnemen met de Juridische Dienst via telefoonnummer 030 608 51 81 of e-mail: jd@nvm.nl.

Commentaar

Deze uitspraak toont wederom aan hoe belangrijk het is om een goed bouwkundig onderzoek te laten verrichten. Koper had door de diverse scheuren in de aanbouw aanwijzingen dat er wellicht een probleem was met de fundering van de aanbouw. In eerste instantie neemt koper zijn onderzoeksplicht serieus door Vereniging Eigen Huis een bouwkundig onderzoeksrapport te laten opstellen. De bouwkundige keurder heeft echter geoordeeld dat de gebreken het gevolg zijn van zetting van het huis en krimp door het gebruik van verschillende materialen / materiaalsoorten. Daarnaast heeft de bouwkundige keurder vermeld dat zettingsscheuren doorgaans niet verontrustend zijn. De bouwkundige keurder heeft geen (onderbouwd) oordeel gegeven over de scheefstand van de aanbouw c.q de fundering van de woning. Ook wordt er geen nader onderzoek geadviseerd door de bouwkundige keurder. Drie jaar later blijkt dit advies van de bouwkundige keurder van Vereniging Eigen Huis wellicht wat kort door de bocht omdat een andere deskundige aangeeft dat de fundering van de aanbouw van de woning niet deugdelijk is aangelegd, waardoor de aanbouw wordt losgetrokken van de woning. Koper is hier de dupe van omdat de rechter van mening is dat het gebrek aan de aanbouw nu voor rekening en risico van koper komt. Het gebrek is immers 'kenbaar', hetgeen betekent dat koper het gebrek had kunnen ontdekken als hij beter onderzoek had laten verrichten. Voor gebreken die 'kenbaar' zijn is verkoper niet aansprakelijk. Het zou ons niet verbazen als de koper deze schade nu probeert te verhalen op de bouwkundige keurder.