

TBR 2018/40

Bouwkundige aankoopkeuring standaard in de NVM-koopovereenkomst

– Mr. C.T. Klepper¹

Vanaf 1 februari 2018 is standaard een bepaling over een bouwkundige aankoopkeuring opgenomen in de NVM-koopovereenkomst. In het nieuwe model is bepaald dat de koper zich verbindt om de woning te kopen, onder de *ontbindende voorwaarde* dat uiterlijk op een bepaalde datum uit een keuringsrapport blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk herstel van gebreken of achterstallig onderhoud, hoger zijn dan een bepaald bedrag.

In deze bijdrage wordt kort weergegeven hoe de oude situatie was en welke consequenties de verandering heeft. Vervolgens komt aan de orde hoe de bouwkundige aankoopkeuring zich verhoudt tot de onderzoeksplicht van de koper, zowel in de situatie met als zonder een zogenaamde *ouderdomsclausule*.

1. Oude situatie

Voor 1 februari 2018 was in de NVM-koopovereenkomst niets opgenomen over een bouwkundige aankoopkeuring. De onderzoeksplicht van de koper legde in die situatie de verantwoordelijkheid op de koper om het initiatief te nemen tot een dergelijk onderzoek. Dat onderzoek kon grofweg op drie momenten plaatsvinden: i) tijdens de onderhandelingen met de verkoper; ii) tijdens de bedenktijd van drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst²; iii) na het verlopen van de bedenktijd.

Het nadeel van de eerste situatie was dat de koper geen aanspraak kon maken op de woning; de verkoper was gedurende de periode van het onderzoek vrij om de woning aan een derde te verkopen. Ook aan de tweede situatie kleefde een nadeel: als het bouwkundige onderzoek om welke reden dan ook niet binnen de termijn van drie dagen na aankoop kon worden uitgevoerd, had de

verkoper geen recht meer om de overeenkomst te ontbinden indien de uitkomsten van het onderzoek daartoe aanleiding gaven. Daarom werd in de praktijk veelal voor de derde optie gekozen, waarbij een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst werd opgenomen. Het initiatief daarvoor lag dus bij de koper.

2. Huidige situatie

Het model van de koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning is per 1 februari 2018 aangepast.³ Artikel 15 (ontbindende voorwaarden) bevat een nieuw sub c, waarin is bepaald: *Deze koopovereenkomst kan door de koper worden ontbonden indien uiterlijk op [datum] uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door [instantie/persoon]/nader te bepalen * blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van € [bedrag], zegge [bedrag], te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstellkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.*

Wanneer de koper een beroep doet op de ontbindende voorwaarde, dan dient hij dat binnen een afgesproken termijn, schriftelijk en goed gedocumenteerd, via de gangbare communicatiemiddelen mee te delen aan de verkoper of diens makelaar.⁴ Voltoet de melding aan deze voorwaarden, dan geldt de koopovereenkomst als ontbonden.

Als de verkoper de woning per se wil verkopen zonder ontbindende voorwaarde voor de bouwkundige keuring, dan moet de bepaling worden doorgestreept in de koopovereenkomst. Het is dan aan de koper om beslissen of hij de woning onder deze voorwaarden wil kopen, en zo ja tegen welke prijs.⁵

³ Het model 2018 is vastgesteld door de NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

⁴ Art. 15.3 NVM-Modelovereenkomst.

⁵ De NVM adviseert dat partijen in die situatie in onderhandeling treden over de prijs van de woning ten opzichte van de afspraken over de te verwachten kwaliteit van de woning.

¹ Cornelis Klepper is advocaat bij BVD advocaten.

² Art. 7:2 lid 2 BW.

3. Onderzoeksplicht en ouderdomsclausule

De verplichting van de koper om hetgeen hij koopt te onderzoeken, volgt in algemene zin uit de wet.⁶ De verplichting staat tegenover de mededelingsplicht van de koper. Van een werkelijke, afdwingbare verplichting is geen sprake. Veel meer moet de onderzoeksplicht worden gezien als een verantwoordelijkheid van de koper. Immers: de koper kan geen beroep doen op non-conformiteit wanneer hij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bekend was of redelijkerwijs bekend kon zijn met gebreken aan het gekochte.⁷

In de NVM-Modelovereenkomst (model 2018) is een en ander nader uitgewerkt. De koper neemt de woning over met alle zichtbare en onzichtbare gebreken (6.1), maar de verkoper garandeert dat de woning bij de overdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik (6.3).⁸ Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, komen voor rekening en risico van koper. Daarin ligt de onderzoeksplicht van de koper besloten.

In de praktijk komt het veelvuldig voor dat de koper na aankoop van de woning gebreken constateert, waarvoor hij de verkoper aansprakelijk wil stellen. Slechts gebreken die het normale gebruik van de woning belemmeren, komen daarvoor dan in aanmerking. Vervolgens moet bepaald worden of de gebreken bekend of kenbaar waren ten tijde van het tot stand komen van de overeenkomst. Concreet moet dan bepaald worden of de gebreken bij adequaat bouwkundig onderzoek aan het licht waren gekomen. Als dat het geval is, en de koper heeft nagelaten zulk onderzoek te laten uitvoeren, blijven de gebreken voor zijn rekening en risico. Als dat niet het geval is, dan kunnen de herstelkosten van de gebreken in beginsel op de verkoper worden verhaald.

Hoe uitgebreid het bouwkundige onderzoek moet zijn, is niet contractueel geregeld. Ook in de rechtspraak zijn daarover bij mijn weten geen eenduidige uitspraken gedaan. Wel wordt in het algemeen aangenomen dat van de koper geen destructief onderzoek wordt verwacht.⁹ Bovendien wordt de onderzoeksplicht van de koper (onder meer) ingekleurd door de mededelingen die de ver-

koper doet.¹⁰ Volgens vaste jurisprudentie kan de verkoper geen beroep doen op het verzaken van de onderzoeksplicht van de koper, indien hij zelf zijn mededelingsplicht heeft geschonden.¹¹

Ingewikkelder wordt het wanneer in de koopovereenkomst een zogenaamde *ouderdomsclausule* wordt opgenomen. In het NVM-Model is geen standaardbepaling daarvoor opgenomen, zodat de bewoording van een dergelijke clausule afhankelijk is van partijen. In de praktijk komen dan ook verschillende varianten voor. Normaliter heeft de clausule de strekking dat de koper zich bekend verklaart met de ouderdom van de woning en met het feit dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit van de woning mogen worden gesteld anders liggen dan bij nieuwe woningen. In sommige clausules verklaart de verkoper expliciet dat hij niet instaat voor de kwaliteit van specifiek benoemde onderdelen van de woning. Andere clausules bepalen expliciet dat het geheel of ten dele ontbreken van de eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik, voor rekening en risico van de koper komen.

De veelvormigheid van de ouderdomsclausule maakt het moeilijk om in het algemeen de juridische betekenis daarvan te duiden. De verhouding tussen de normaal gebruik-clausule en de ouderdomsclausule is grotendeels afhankelijk van de tekst van laatstgenoemde bepaling. De rechtspraak met betrekking tot die verhouding is dan ook erg casuïstisch. In sommige gevallen wordt de normaal gebruik-clausule prevalerend ten opzichte van de ouderdomsclausule uitgelegd.¹² In andere gevallen wordt geoordeeld dat de ouderdomsclausule meebrengt dat de verkoper niet instaat voor de eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik en die door ouderdom van de woning teniet zijn gegaan.¹³ Bepalend is steeds de specifieke tekst van de clausule.¹⁴

In het algemeen wordt wel aangenomen dat de ouderdomsclausule slechts ziet op gebreken die door de ouderdom van de woning zijn veroorzaakt.

¹⁰ Zie hierover uitgebreider de noot van Dammingh: HR 16-12-2016 ECLI:NL:HR:2016:2884, TBR 2017/152 m nt Dammingh.

¹¹ HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF0407 (Van Dalfsen/Kampen), NJ 2008, 588 waarin tevens de uitzondering op dat uitgangspunt aan de orde komt. Zie daarover ook: W.L. Valk: 'De rol van de mededelingsplicht in gevallen van non-conformiteit', NTBR 2009, 18.

¹² Rechtbank Rotterdam 9 juli 2014, ECLI:NL:RBROT:NL:2014:5758, r.o. 4.14; zie ook rechtbank Den Haag 6 december 2017, ECLI:NL:RBDHA:2017:14351, r.o. 4.24.

¹³ Als partijen dat beogen, lijkt het mij duidelijker om de normaal gebruik-clausule daarop af te stemmen, in die zin dat verkoper instaat voor de eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik, behoudens voor zover die eigenschappen door ouderdom van de woning teniet zijn gegaan.

¹⁴ Zie hierover nader o.a. H.W. Heyman en S.E. Bartels, Vastgoedtransacties. Koop, Den Haag: BJu 2012, p. 347 en P. Klik, Conformiteit bij koop (Serie Recht&Praktijk), Deventer: Kluwer 2008, Daarnaast J.J. Dammingh, 'Non-conformiteit en de NVM-koopakte', TvC 2009-3, p. 127 e.v.

⁶ Art. 7:17 lid 5 BW.

⁷ Idem noot 5.

⁸ Zie voor de uitleg van het begrip *normaal gebruik*: HR 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU2414.

⁹ Zo overwoog de rechtbank Rotterdam ten aanzien van scheuren in muren en plafonds, welke scheuren zich achter gipsplaten bevonden, zie Rechtbank Rotterdam 9 juli 2014, ECLI:NL:RBROT:NL:2014:5758, r.o. 4.6.

Gebreken die bijvoorbeeld zijn ontstaan door een ontwerp- of uitvoeringsfout bij (de) (ver)bouw van de woning, vallen veelal buiten de reikwijdte van de ouderdomsclausule. Dit uitgangspunt brengt mee dat bij ontdekking van een gebrek steeds gekeken moet worden wat de oorzaak van het gebrek is: ouderdom van de woning/slijtage/achterstallig onderhoud (voor rekening en risico koper) of een ontwerp- of uitvoeringsfout (voor rekening en risico verkoper). Een voorbeeld van die laatste situatie doet zich bijvoorbeeld voor wanneer scheuren in de muren van een woning ontstaan doordat de kapconstructie onjuist is uitgevoerd, waardoor te hoge spanningen op de muren staan.

4. Conclusie

Waar voorheen het initiatief voor het opnemen van een ontbindende voorwaarde t.a.v. een bouwtechnische keuring bij de koper lag, voorziet de nieuwe NVM-Modelovereenkomst standaard in een dergelijk beding. De koper wordt daardoor aangespoord te voldoen aan zijn onderzoeksplicht. Als de verkoper een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op wil nemen, doen partijen er verstandig aan duidelijk vast te leggen hoe de verhouding tussen die clausule en de normaal gebruik-clausule is. ●

licentie verstrekt aan:
Bouwman Van Dommelen Advocaten
IBR Publicatie - 12-03-2018