

Juridische vraag ...en antwoord

In elke editie van DIERPLAGEN Informatie leggen we een lastige ongediertekwestie voor aan onze jurist. Heeft u vragen over de wet of hoe het zit met de aansprakelijkheid bij een bestrijdingsactie? Lezers van dit vakblad kunnen hun praktijkcase voorleggen aan de heer Van Hasselt. Stuur uw vraag naar de redactie van dit vakblad: Postbus 350, 6700 AJ Wageningen.

HUISBOKTOR IN DE NIEUWE WONING

Deze casus is niet uitzonderlijk. Nog in 2005 besluit Koper een nieuw huis te kopen. Er wordt een voorlopig koopcontract getekend en vele maanden later, het is inmiddels zomer 2006, komt de definitieve koopovereenkomst tot stand. Voordat deze getekend wordt, loopt Koper, samen met de begeleidende makelaar van Verkoper, een laatste ronde door de woning. Tijdens deze ronde ziet hij op de zolder beschadigde vloerplanken en het vermoeden rijst dat dit het werk is van houtaantastende insecten. Tijdens een eerder gelopen ronde waren deze planken niet zichtbaar, aangezien er toen nog allerlei materialen op de zolder lagen opgeslagen. De makelaar geeft aan dat de aantasting slechts in enkele planken aanwezig is; na verwijdering van deze planken zou het probleem in zijn geheel opgelost zijn. Kort nadat de definitieve koopovereenkomst is getekend, komt aan het licht dat op vele plaatsen, verspreid door de gehele woning, het hout is aangetast door de huisboktor *Hylotrupes bajulus* L.

HOUTVULLER CAMOUFLEERT

Koper schakelt een deskundige in, die onder meer vaststelt dat op meerdere plaatsen is getracht om de aangetaste houtdelen te repareren met houtvuller. Vanuit de balken en de vloerplanken wordt een knagend geluid waargenomen. Verkoper moet van de aanwezigheid van de huisboktor geweten hebben! Bestrijding van de boktor en herstel van de aangetaste houtdelen is mogelijk, maar daar zijn aanzienlijke kosten aan verbonden. Verkoper heeft zich laten bijstaan door een makelaar, Koper niet. Wat zijn nu Kopers mogelijkheden?

DE ZIENSWIJZE VAN DE ADVOCaat

Juridisch gezien gaat het om de vraag of het huis die eigenschappen heeft die Koper mag verwachten, te weten de eigenschappen die voor een normaal gebruik - particuliere bewoning - nodig zijn. Indien het huis niet die eigenschappen bevatte, beantwoordt het niet aan de overeenkomst. Indien de gebreken het woongenot wezenlijk aantasten, is sprake van wanprestatie. Wat Koper in de gegeven omstandigheden heeft mogen verwachten, is afhankelijk van Kopers onderzoekspllicht en van Verkopers mededelingspllicht omtrent hetgeen Koper en Verkoper bekend was. Verkoper heeft de pllicht om gebreken waarmee hij bekend is, te melden. Als Verkoper deze mededelingspllicht geschonden heeft, kan hij niet aan Koper tegenwerpen dat deze op de betreffende punten geen nader onderzoek heeft gedaan. Dat kan Verkoper wél als sprake is van gebreken



die duidelijk zichtbaar waren, of waarvan het bestaan door uiterlijk waarneembare verschijnselen kon worden vermoed, of als sprake is van gebreken waarop Verkoper Koper heeft gewezen. In die gevallen had Koper nader onderzoek moeten verrichten.

WIE BEWIJST WAT?

De bewijslast is in beginsel als volgt verdeeld. Voor zover Verkoper het verweer voert dat Koper tevoren op bepaalde gebreken is gewezen en/of dat bepaalde gebreken voor Koper zichtbaar waren, dient Verkoper dat te bewijzen. Op Koper rust de bewijslast van de gestelde gebreken, alsmede dat deze, voor Koper niet-zichtbare gebreken, aan Verkoper bekend waren. In ieder geval rust op Koper de verplichting om bij ontdekking van een gebrek binnen bekwame tijd daarna Verkoper (hiervan) op de hoogte te stellen.

VOORLOPIG OORDEEL

Koper heeft Verkoper binnen 'bekwame tijd' op de hoogte gesteld. Er vanuit gaande dat het Verkopers makelaar is geweest die aan Koper heeft gezegd dat slechts enkele planken waren aangetast en dat het probleem - door vervanging van die planken - op eenvoudige wijze zou zijn op te lossen, heeft Verkoper zijn mededelingspllicht geschonden. Verkoper moet immers van de huisboktor hebben geweten. Koper lijkt het een en ander - mede door de inschakeling van de deskundige - te kunnen bewijzen waarmee Verkoper in beginsel tot schadevergoeding gehouden kan worden.

NASCHRIFT KAD

Cases zoals hier beschreven, komen regelmatig voor. De vraag is dan altijd: wie is aansprakelijk? Vaak wordt dan door een koper een inschatting gevraagd van de kans van slagen. Duidelijk wordt dat naast een meldingspllicht van de verkoper, ook een onderzoeksverplichting bestaat voor een koper. Gelet op de mogelijke aantasting door houtaantastende insecten is het raadzaam een woning te laten inspecteren alvorens tot aankoop over te gaan. Mogelijk is ook dat een verkoper of verkopend makelaar een inspectie laat uitvoeren. Het KAD beschikt over de benodigde specifieke kennis en voert dergelijke inspecties regelmatig uit. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met het KAD (0317) 41 96 60.