

## GEEN GIW GARANTIE



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Als je ook als aankoopmakelaar optreedt, dan mag het navolgende stuk eigenlijk niet ontbreken in je informatiepakket voor je opdrachtgevers. Daarmee is namelijk nog maar een keer duidelijk te maken hoe belangrijk jouw begeleiding is.

Ik weet dat de GIW-garantie zelf niet meer mogelijk is, maar de tendens van het verhaal kun je wel gebruiken als je de opdracht nog niet binnen hebt.

De situatie is als volgt:

De heer Janssen heeft een nieuwbouwwoning gekocht en met de aannemer een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is getekend zonder dat een GIW-garantie was afgegeven. Dat bleek een heel groot probleem toen - voordat de bouw begonnen was - de aannemer failliet ging.

De koper had al geld betaald aan de aannemer om de grond op naam te krijgen en ook de leveringsakte was al getekend bij de notaris. De koper was dus eigenaar van een bouwkaavel, maar gebouwd werd er niet meer.

Als de koper gekocht had met GIW-garantie, dan had hij het garantie instituut kunnen aanspreken. Het instituut had dan gezorgd dat een andere aannemer de bouw had afgemaakt conform de koop-/aannemingsovereenkomst.

Toen dit dus niet mogelijk bleek, is de koper gaan zoeken naar een andere partij om zijn claim neer te leggen en die meende hij te vinden in de notaris. Zijn argumentatie was dat de notaris hem had moeten wijzen op de risico's dat de GIW-garantie ontbrak. Ook had de notaris dan de akte van levering van de grond niet moeten tekenen.

Op 10 november 2010 heeft de [Rechtbank in Rotterdam](#) geoordeeld dat deze koper geen gelijk had.

Een reden daarvoor was dat op het moment van ondertekening van de akte van levering er geen specifieke aanleiding was om te veronderstellen dat de aannemer failliet zou gaan en de koper dus een groter risico zou lopen dan normaal. Ook het gegeven dat het in Nederland niet ongebruikelijk is nieuwbouwwoningen zonder GIW-garantie te verkopen, speelde een rol. Als laatste was nog van belang dat in de koop-/aannemingsovereenkomst ook niets over de garantie was afgesproken. Deze overeenkomst was, zonder dat de notaris daar bij was, eerder getekend dan de leveringsakte.

Eigenlijk komt het er op neer dat de koper op de blaren moest zitten, die hij zelf had veroorzaakt. Aangezien de meeste mensen niet zo vaak een (nieuwbouw-)woning kopen, is het dus goed als ze zich bij zo'n belangrijke beslissing laten bijstaan door (een) deskundige(n).

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

