

KROT BLIJKT PALEISJE BLIJKT TOCH EEN KROT



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Ik mag graag wandelen door Maastricht en zeker in wat het Quartier Latin genoemd wordt. Dat is het [Jekerkwartier](#). Onlangs liep ik door het [Lang Grachtje](#) en zag weer hoe mooi dit korte straatje is. Daarbij viel mij op dat een woning in dit stukje Maastricht recent opgeknapt was. Waar dit huis vroeger bijna op instorten stond, is het nu één van de mooiste woningen.

Opknapper wordt fraaie woning, wordt weer een krot

Niet alleen in Maastricht staan vervallen woningen die dringend behoefte hebben aan een gedegen opknabbeurt. Ook in Rotterdam is dat het geval. Dat bleek uit een [uitspraak](#) van de rechtbank aldaar.

Ik zal de situatie in eigen woorden weergeven. In deze andere Maasstad was een handige Harrie die een zogeheten opknappertje had gekocht. Omdat hij twee rechterhandjes had en ook vrienden die een schroevendraaier wisten te gebruiken, was hij in staat om dit krot te verbouwen tot een fraai paleisje. Toen de laatste verfstreek opgedroogd was, werd de woning verkocht aan iemand die wel geld had, maar twee linkerhandjes. Op zich een goede deal voor beide partijen, zou je denken.

Probleem was alleen dat na een tijdje bleek dat Harrie vooral erg handig was geweest in het optisch opknappen en minder aandacht had geschonken aan

bouwkundige zaken. De nieuwe eigenaar constateerde namelijk scheuren en andere, voorheen verborgen, gebreken, zoals deuren die niet open of dicht gingen en vallend pleisterwerk. Het paleisje werd weer een krot.

Kon Handige Harrie zich beroepen op de clause in het koopcontract dat hij niet aansprakelijk was voor welk gebrek dan ook ?

Handige Harrie werd, als verkoper, aangesproken voor de schade. Maar hij wees elke aansprakelijkheid af en verwees naar het koopcontract. Daarin had hij geen enkele garantie gegeven omtrent de staat en gebruik van het pand.

Juridisch ging het vervolgens om de vraag of Harrie zich op deze zogeheten non-conformiteitsclause kon beroepen. Deze clause heet zo omdat normaal gesproken een object moet voldoen aan de kwaliteitseisen die je daaraan mag stellen: het moet conform de gerechtvaardigde verwachtingen zijn.

De rechters in Rotterdam gaven niet Harrie maar de koper gelijk. Juist omdat de woning na de renovatie verkocht was en er tijdens de verkoopbezoeken goed uitzag, had de koper geen extra onderzoek hoeven in te stellen. Harrie dacht dus handig te zijn, maar zowel op technisch als juridisch gebied schoot zijn kennis te kort.

Saillant detail: Handige Harrie was in deze niet een persoon, maar een woningstichting die een deel van haar woningen opknapte om daarna te verkopen.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

