

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



10.3. Non-conformiteit

Als sprake is van non-conformiteit, heeft de koper recht op nakoming. Het komt er eenvoudigweg op neer dat de verkoper heeft beloofd iets te leveren, bijv. een woning zonder gebrek, en dat hij die niet geleverd heeft, nu bijv. het dak lekt als een zeef. De koper houdt echter recht op levering van een woning zonder gebrek. Afspraak is immers afspraak.

De stappen die vervolgens genomen kunnen worden, zijn afhankelijk van de feitelijke situatie. Daarbij is met name van belang of de verkoper nog in staat is de afspraak om een woning zonder gebrek te leveren nog kan waarmaken. Met andere woorden: of hij de overeenkomst alsnog kan nakomen.

De koper mag dus verwachten dat de geleverde onroerende zaak beantwoordt aan de koopovereenkomst. Indien deze niet beantwoordt aan de koopovereenkomst spreken we van non-conformiteit. Anders gezegd, indien een gekochte (onroerende) zaak een gebrek heeft dat de koper op grond van de overeenkomst niet behoefde te verwachten, noemt men dat non-conformiteit.

Dit gebrek moet dan wel bestaan ten tijde van de verkoop (ECLI:NL:HR:1999:ZC0042). Dus ook een onzichtbaar gebrek moet ten tijde van de verkoop bestaan hebben. In de wet staat geregeld wat de koper kan doen indien de onroerende zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt.

Beantwoordt het afgeleverde niet aan de overeenkomst, dan kan de koper eisen:

- a. aflevering van het ontbrekende;
- b. herstel van de afgeleverde zaak, mits de verkoper hieraan redelijkerwijs kan voldoen;
- c. vervanging van de afgeleverde zaak, tenzij de afwijking van het overeengekomene te gering is om dit te rechtvaardigen, dan wel de zaak na het tijdstip dat de koper redelijkerwijze met ongedaanmaking rekening moet houden, teniet of achteruit is gegaan doordat hij niet als een zorgvuldig schuldenaar voor het behoud ervan heeft gezorgd (art. 7:21 BW).

Als er sprake is van een gebrek aan de onroerende zaak, moet dit allereerst worden gemeld aan de verkoper met inachtneming van de hiernavolgende voorwaarden.

- Meld het gebrek tijdig, dat wil zeggen: binnen twee maanden nadat het gebrek is ontdekt.
- Meld het gebrek schriftelijk.
- Geef de verkoper een redelijke termijn om de overeenkomst alsnog correct na te komen. Wat een redelijke termijn is, hangt af van de feitelijke omstandigheden. De verkoper moet in ieder geval de tijd hebben om onderzoek te doen naar het gebrek en het herstel te regelen.

We werken hiervoor genoemde drie punten met voorbeelden uit de rechtspraak hierna verder uit.

10.3.1. Tijdig melden

Een koper die ontdekt dat er sprake is van een gebrek aan de geleverde zaak en die een beroep wil doen op non-conformiteit, moet de verkoper daarvan binnen 'bekwame' tijd op de hoogte stellen.

In beginsel moet een klachttermijn van twee maanden worden aangehouden, maar volgens de Hoge Raad moet de vraag "of binnen bewame tijd is geklaagd worden beantwoord onder afweging van alle betrokken belangen en met inachtneming van alle relevante omstandigheden, waaronder het antwoord op de vraag of de verkoper nadeel lijdt door de lengte van de in acht genomen klachttermijn. Een vaste termijn kan daarbij niet worden gehanteerd, ook niet als uitgangspunt."

Met andere woorden: de HR stelt in feite dat bij koop en verkoop van onroerende zaken eigenlijk geen vaste klachttermijn meer speelt, doch dat gekeken moet worden naar de omstandigheden van het geval. Ook klachten buiten de termijn van twee maanden die bij consumentenkoop geldt, kunnen dus tijdig zijn.

Houd als het even kan toch de termijn van twee maanden in acht. Op die manier zit u altijd goed en neemt u geen risico. Lukt dat echt niet, dan is er in ieder geval nog een kans (art. 7:23 BW).

Een aantal voorbeelden uit de rechtspraak

- Het hof overweegt dat onder 'bekwame tijd' in geval van een koopovereenkomst van een onroerende zaak in beginsel een termijn van twee maanden moet worden verstaan. (Hof 's-Gravenhage, 24.11.2003, PRG 2004, 6206).
- Een termijn van drie maanden na ontdekking valt niet onder bewame tijd (Rechtbank Maastricht, 15.03.2001, rolNr. 56469/ HA ZA 00-440).

- Indien koper na de ontdekking van de gebreken de verkoper eerst na ongeveer vier maanden in kennis stelt van deze gebreken, is de termijn van twee maanden ruimschoots overschreden. Behoudens bijzondere omstandigheden verliest de koper om die reden alle rechten ter zake van een tekortkoming wegens non-conformiteit. Het verweer van kopers dat zij zich niet hebben laten bijstaan door een deskundige, noch juridisch onderlegd zijn, wordt door het hof niet als bijzondere omstandigheid erkend. Het feit dat kopers zich bij de aankoop niet door een deskundige hebben laten begeleiden, mag verkoopster niet worden tegengeworpen, en is een omstandigheid die voor eigen risico is. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat zij pas vier maanden na ontdekking verkoper hebben ingelicht, omdat zij eerst juridisch advies wilden innen en bij een drietal aannemers offerte wilden vragen omtrent de herstelkosten. Dit laatste had hen er immers niet van behoeve te weerhouden om verkoopster al direct omtrent de geconstateerde gebreken in te lichten (Hof Amsterdam, 02.11.2006, publicatie 09.02.2007).
- Een gewenst nader onderzoek door de koper zorgt er niet voor dat de klachttermijn daardoor opschuift (Hof 's-Hertogenbosch, 06.01.2004, NJF 2004, 262).
- Voorbehoud van rechten: de koper die een onderzoek laat instellen naar de deugdelijkheid van het afgeleverde, voldoet in beginsel aan zijn klachtplicht indien hij de verkoper laat weten dat hij zich alle rechten voorbehoudt in afwachting van de resultaten van het onderzoek en hij de uitslag met bekwame spoed ter kennis van de verkoper brengt (MvA I, Parl. Gesch. InvW 7, p. 157/8).

Wanneer is sprake van 'het moment van ontdekking'?

Het moment van ontdekking is het moment waarop de koper het gebrek redelijkerwijs geacht wordt te hebben ontdekt. De termijn waarbinnen de koper behoort te klagen, begint te lopen zodra de koper weet of behoort te weten dat de afgeleverde zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt.

Sanctie bij niet tijdig klagen

De koper die niet op tijd klaagt (dus binnen de twee maanden) verliest alle rechten ter zake van de tekortkoming wegens non-conformiteit. Hieronder valt dikwijls ook het recht zich op een wilsgebrek te beroepen, aangezien bijv. een beroep op dwaling of bedrog veelal samenhangt met het feit dat de afgeleverde zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt.

Als het de koper duidelijk moet zijn dat de verkoper er belang bij heeft ingelicht te worden over geconstateerde gebreken en de gevolgen die de koper daaraan wenst te verbinden, kan hij jegens de verkoper aansprakelijk zijn voor de daardoor veroorzaakte schade. Denk hierbij aan de verkoper van een woonhuis, die met het oog op de naderende levering van dat huis zelf een ander huis heeft gekocht, terwijl de koper inmiddels bekend was geworden met het feit dat het woonhuis op ernstig vervuilde grond staat (HR, 28.01.2000, NJ 2000, 575).

Verjaring rechtsvordering

De vorderingen van de koper verjaren twee jaren na de mededeling/kennisgeving van de klacht. De bevoegdheid de overeenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring te vernietigen of te ontbinden vervalt na voltooiing van de verjaring. De rechtspraak is ook hierin behoorlijk strikt.

Verjaring bij opzet verkoper

De verjaringstermijn loopt niet zolang de vordering niet kan worden ingesteld als gevolg van opzet van de verkoper. Denk hierbij aan het geval dat de verkoper de afwijking bewust verborgen heeft gehouden of opzettelijk heeft nagelaten deze mede te delen. Hetzelfde geldt als de verkoper door bedrog of bedreiging de koper heeft afgehouden van het tijdig instellen van een vordering of het voeren van verweer.