



Te koop: huis met lijk in kast

Verborgen gebreken waar u niet van weet

Dat het leven in Frankrijk net een beetje anders is dan het leven in Nederland, is precies de reden waarom u en ik zoveel van dat land houden. Totdat het ons in de portemonnee raakt. En dat is precies waar mijn cliënten nu voor vrezin.

Drie maanden geleden verkocht een echtpaar uit Nederland hun woning in Frankrijk aan een ander Nederlands echtpaar. Uit coullance mochten de kopers direct na ondertekening van de compromis de vente gebruikmaken van de woning, ruim voor de uiteindelijke levering zou plaatsvinden. Zij waren daarmee goed geholpen, omdat zij hun woning in Nederland al hadden verkocht en een onderkomen nodig hadden. De verkopers hadden slechts een geringe vergoeding bedongen voor deze overgangssituatie zonder verdere garanties.

Onderzoeksrapporten

De verkoop is geheel conform de nieuwe Franse richtlijnen verlopen. Waar voorheen een verkoper van een Franse woning nog stelselmatig kon ontsnappen aan aansprakelijkheidsstelling voor allerlei gebreken –zicht-

‘De kopers verschuilen zich achter een dwingende reden: zij beroepen zich op de aanwezigheid van een zwam in de woning’

baar en zichtbaar- is men gaandeweg gaan inzien dat dit onhoudbaar is. Tegenwoordig is de verkoper bij wet verplicht diverse onderzoeksrapporten op te laten stellen, les diagnostics. De kopende partij kan zich zo een beeld vormen van de staat van de woning, aangezien de rapporten niet alleen gaan over de aanwezigheid van asbest, loodhoudende verf en termieten, maar ook over het energieverbruik, de staat van de elektrische installatie of gasinstallatie, de kans op natuurrampen en technologische rampen. Dit alles vanuit het oogpunt van consumentenbescherming.

Toch zitten mijn cliënten nu met de handen in het haar. Reden: de kopers hebben de afgelopen drie maanden voor een prikkel gebruik kunnen maken van hun woning en op de dag van de werkelijke levering willen zij van de koop afzien. Het staat een koper echter niet vrij om een koop zomaar af te blazen. Niet voor niets staat in de reeds getekende compromis de vente een boeteclausule van tien procent van de koopsom opgenomen.

Verborgin gebreken: een zwam

De kopers zijn echter niet voor één gat te vangen en verschuilen zich achter een dwingende reden, uit het rijtje van de consumentenbescherming: zij beroepen zich op de aanwezigheid van een zwam in de woning, le champignon mirule om precies te zijn. Blijkbaar hebben zij zich goed laten voorlichten, want waar een verkoper zich in de regel mag verschuilen achter verborgen gebreken die hij niet kan kennen, geldt dit niet voor de aanwezigheid van een zwam. Deze valt hoe dan ook onder de verantwoordelijkheid van een verkoper, zoals te lezen valt in artikel 1641 van de Code Civil. Kortom, de kopers presenteren een verborgen gebrek op grond waarvan de verkoop eenvoudig en zonder boete kan worden ontbonden.

Bepalende details

Mijn cliënten hebben de zwam evenwel nooit eerder opgemerkt. Het wordt wat omslachtig om aan te tonen dat de kopers hier zelf misschien schuld aan hebben, en waarschijnlijk is dit ook vergeefse moeite, aangezien mijn cliënten geen garanties of beschermingsclausules hebben bedongen voor deze overgangsregeling. Veel doelmatiger leek het mij vervolgens om een erkend inspecteur te vragen de woning te onderzoeken. Uit zijn rapport bleek dat het inder-

daad gaat om le champignon mirule in een geïsoleerde ruimte in het huis. Eenvoudig te verwijderen dus. Ook hiervan liet ik een rapport opmaken en legde dat aan de Franse notaris in kwestie voor. Niets staat de verkoop nu nog in de weg en de notaris is het helemaal met mij eens.

Zou de zwam zich daarentegen hebben bevonden in verschillende ruimtes of door de hele woning zijn gaan woekeren, dan was het een ander verhaal geweest. Had de verkoper dan wel aan het kortste eind getrokken? Bepalend is hierbij of het verborgen gebrek het verwachte gebruik van de woning onmogelijk maakt, of dermate afbreuk doet aan het gebruik, dat als de koper hiervan had geweten, hij de koop niet zou hebben gesloten. 🇫🇷

Mr Mireille Bosscher is eigenaar van Juridische Adviespraktijk Bosscher in Den Haag. In deze rubriek belicht zij juridische en notariële praktijkvoorbeelden waar u niet direct bij stilstaat. www.bosscher-advies.nl

