



Zichtbare gebreken, conformiteit of verborgen gebreken: what's in a name

Bij de aankoop van een onroerend goed probeer je als koper altijd aandachtig op eventuele gebreken te letten. Daarnaast wordt altijd bepaald dat de koper het goed koopt in de staat waarin het zich bevindt. Maar hoe goed ken je als koper een pand dat je slechts enkele keren bezocht hebt? Zit er vocht in de muren? Houtworm in de houten constructie, etc.? Vaak komen de gebreken maar naar boven eenmaal je het pand al hebt gekocht. Wat dan? Heb je nog verhaal op de verkoper?

Om hier dieper op te kunnen ingaan, is een toelichting nodig van de begrippen 'zichtbaar gebrek', 'conformiteit' en 'verborgen gebrek'. Wat is wat en vooral: wat zijn de gevolgen ervan?

Een zichtbaar gebrek is, zoals het woord al doet vermoeden, een gebrek dat meteen waarneembaar is. Het is het gebrek dat kan worden ontdekt door een koper na een aandachtig, maar normaal onderzoek te voeren. Dakpannen die van het dak zijn gewaaid of een deurklink die loshangt zijn met andere woorden zichtbare gebreken.

Een verborgen gebrek is een gebrek dat niet meteen zichtbaar is én dat het pand ongeschikt maakt voor het beoogde gebruik ervan. Daarnaast moet het gebrek al in de kiem aanwezig zijn op het ogenblik van de verkoop. Denk maar aan vocht in de muren of een probleem met de funderingen.

Een gebrek zorgt er dus voor dat de verkochte zaak ongeschikt is of het gebruik zodanig vermindert dat de koper, indien hij het gebrek had gekend, de zaak niet of voor een lagere prijs zou hebben gekocht.

Conformiteit heeft daarentegen niets met gebreken te maken. Conformiteit is de overeenstemming tussen de geleverde zaak en hetgeen partijen overeengekomen zijn. Koopt u een huis op plan met 4 slaapkamers en wordt het huis opgeleverd met 3 slaapkamers, dan is dat huis in se niet gebrekkig, maar wel niet-conform.

Wat kan je als koper ondernemen bij dergelijke gebreken of niet-conformiteit?

Het spreekt voor zich dat een koper, na het sluiten van de verkoop en de aanvaarding

van de levering van het pand, zich niet meer kan beroepen op de zichtbare gebreken of niet-conformiteit. De zichtbare gebreken en niet-conformiteit waren namelijk gekend – of hadden gekend moeten zijn – bij de aankoop en levering. De aanvaarding van de geleverde zaak dekt alle zichtbare gebreken en eventuele zichtbare niet-conformiteiten.

De aanvaarding van het goed is dus een belangrijk scharnierpunt: het is de erkenning door de koper dat het door de verkoper geleverde goed overeenstemt met de verkochte zaak én dat het geen zichtbare gebreken vertoont.

Indien je als koper geconfronteerd wordt met een niet-conforme levering, dan dien je dus de levering te weigeren en kan je kiezen tussen 2 sanctiemechanismen: of je vraagt gedwongen uitvoering en eist dus een conforme levering of je vraagt de ontbinding van de koop, eventueel aangevuld met een schadevergoeding. Opgelet: een in ontvangst name van de sleutels van het pand, zonder het formuleren van een voorbehoud, wordt gezien als een aanvaarding van de levering én dus een afdekking van het niet-conforme karakter of de zichtbare gebreken.

Een verborgen gebrek zal door zijn aard, pas na de aanvaarding van de levering vastgesteld kunnen worden. Ook hier heb je als koper de mogelijkheid om de verkoper aan te spreken, namelijk tot vrijwaring voor de verborgen gebreken. Hier zijn tevens 2 sanctiemechanismen voorhanden: ofwel geef je de zaak terug en dient de betaalde prijs te terugbetaald te worden, ofwel behoud je de zaak, maar vraag je een prijsvermindering. De

vrijwaring tot verborgen gebreken dient daarenboven binnen een korte termijn ingesteld te worden: als koper mag je dus niet treuzelen. Van zodra je kennis hebt genomen van het verborgen gebrek, of kennis had kunnen nemen, begint de korte termijn te lopen.

Het verhaal van de koper tegen de verkoper hangt dus af van de situatie waarin de koper zich bevindt: heeft de levering van het pand reeds plaatsgevonden, heeft aanvaarding plaatsgevonden, is het een zichtbaar of een verborgen gebrek? De notie dat je als koper het pand aankoopt 'in de staat waarin het zich bevindt' betekent dus niet dat je als koper automatisch geen verhaal zou hebben tegen de verkoper.

Marc D'hoore en Stefanie Claeys

MARLEX
legal architects

“Dé juridische partner die uw onderneming helpt groeien.”



dirk martensstraat 23, 8200 brugge
rijvissestraat 124, 9052 gent
t +32 50 83 20 38
advocatenkantoor@marlex.be
marlex.be