



# Zwijgen kan duur zijn!

Wanneer iemand zijn appartement wil verkopen moet hij aan de aspirant koper alle ins en outs van zijn appartementsrecht meedelen. De positieve kanten zal een verkoper graag vertellen, maar de verleiding wat negatieve zaken te verzwijgen kan groot zijn. Toch kunt u zichzelf daarmee lelijk in de vingers snijden.



**A**ls een verkoper relevante informatie achterhoudt, kan het zijn, dat de aspirant koper besluit het appartement te kopen terwijl hij als hij alles geweten had, dat niet gedaan zou hebben. Of misschien zou hij het wel gekocht hebben, maar voor een lagere prijs. Was de oude eigenaar wel en de nieuwe eigenaar niet op de hoogte, dan kan er sprake zijn van dwaling, zoals vastgelegd in artikel 6:228 van het burgerlijk wetboek.

## Uit de praktijk

In een VvE is sprake van achterstallig onderhoud. De vergadering besluit een meerjarenonderhoudsplan op te laten stellen. De voorzitter laat het document rondgaan, zodat iedereen op de hoogte is. Uit het plan blijkt dat het gebouw een groot aantal gebreken telt, zoals scheurvorming, verzakkingen, vochtintreding, houtrot en lekkages, welke op korte termijn verholpen dienen te worden. Het gaat om een bedrag van bijna honderdvijftigduizend euro. Op grond van zijn breukdeel komt hiervan zo'n tienduizend euro voor de eigenaar van het appartementsrecht dat te koop wordt aangeboden. Hij deelt hierover niets mee aan de aspirant koper. De nieuwe eigenaar voelde zich dan ook bedrogen, toen hij erachter kwam, dat hij een groot bedrag moest betalen.

## Koopovereenkomst

Niet alleen in het burgerlijk wetboek, maar ook in de onderhavige koopovereenkomst is de mededelingsplicht opgenomen. Verkoper wordt de plicht opgelegd om aan koper mededeling te doen van besluiten van de VvE, en zelfs van voornemens daartoe, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. De bijdrage voor het reservefonds bedroeg in deze VvE slechts € 34,- per maand. Van een belangrijke verzwaring is dus zeker sprake.

## Mededelingsplicht tegenover onderzoeksplicht

De zaak komt voor de rechter. De verkoper verdedigt zich door te zeggen, dat hij ervan uit mocht gaan, dat de aspirant koper voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst bekend was met de aard en omvang van de gebreken aan het complex en met het feit, dat de VvE niet over reserves beschikte. Hij voert bij zijn verdediging aan, dat hij de koper bij de tweede bezichtiging heeft verwezen naar de VvE, omdat deze wel wist dat er sprake was van een MOP, maar niet bekend was met de inhoud ervan. Bovendien voert hij aan, dat de gebreken zichtbaar waren, zodat de koper er onderzoek naar had kunnen doen. De rechter concludeert echter, dat het enkele verwijzen van verkoper naar de VvE (hetgeen overigens ook nog eens door de koper werd bestreden) niet toereikend is om daaraan de conclusie te kunnen verbinden dat gedaagde daarmee heeft voldaan aan de informatieplicht. Bovendien geldt naar vaste jurisprudentie dat gedaagde eiser niet te goeder trouw kan tegenwerpen, dat hij in zijn onderzoeksplicht te kort is geschoten, indien gedaagde zelf eiser niet of althans niet in voldoende mate blijkt te hebben geïnformeerd over de gebreken aan het gebouw en de herstelkosten daarvan, te meer daar de financiële reserves van de VvE beperkt zijn.

## Uitspraak

De rechter oordeelt, dat een prijsvermindering van de aankoopsom plaats dient te vinden. De hoogte van het bedrag wordt echter niet gebaseerd op het bedrag in het MOP - omdat nog onzeker is of de VvE de werkzaamheden daadwerkelijk gaat uitvoeren -, maar op een vergelijking met verschillende taxaties van onder andere vergelijkbare panden in de buurt en komt dan op een bedrag van € 9.000,-. Voorts moet de wettelijke rente hierover betaald worden. Ook de kosten van een nieuw taxatierapport komen voor rekening van de verkoper evenals de kosten van de procedure, waaronder het salaris althans een gedeelte daarvan - volgens vaste door de rechtbank gehanteerde staffel - van de advocaat van de tegenpartij.

## Wijze les

Uit deze uitspraak kunnen we verschillende wijze lessen trekken: dat u als verkoper maar beter alles eerlijk mee kunt delen, dat u als koper naar de staat van onderhoud van het hele gebouw moet kijken en als VvE, dat het belangrijk is een periodieke bijdrage te bepalen, waarvan een reële bijdrage aan het reservefonds gedaan kan worden. ■

Mw. mr N.J. Smeenk  
Hoofd Juridische Dienst VvE Belang

## Artikel 6:228 BW

1. Een overeenkomst die is tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, is vernietigbaar:
  - a. indien de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten;
  - b. indien de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten;
  - c. indien de wederpartij bij het sluiten van de overeenkomst van dezelfde onjuiste veronderstelling als de dwalende is uitgegaan, tenzij zij ook bij een juiste voorstelling van zaken niet had behoeven te begrijpen dat de dwalende daardoor van het sluiten van de overeenkomst zou worden afgehouden.
2. De vernietiging kan niet worden gegrond op een dwaling die een uitsluitend toekomstige omstandigheid betreft of die in verband met de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval voor rekening van de dwalende behoort te blijven.