

Exoneratie koopovereenkomst aangemerkt als onredelijk beding

24-07-2014 12:33

Commerciële verkopers dienen op te letten bij het aangaan van een koopovereenkomst met een particuliere koper. Op 9 juli 2014 heeft de rechtbank Rotterdam (onder meer) geoordeeld dat een beroep van de verkoper op uitsluiting van haar aansprakelijkheid niet op ging. Het betreffende beding is -zonder dat partijen daarop een beroep deden- vernietigd omdat het als een 'oneerlijk beding' is aangemerkt.

De casus was als volgt. Een verkoper heeft een aantal appartementsrechten aan afzonderlijke kopers verkocht. In de koopovereenkomsten is in artikel 9 opgenomen dat

"hij ervoor instaat aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Een dergelijke bepaling is niet ongebruikelijk in een koopovereenkomst van onroerend goed. In het onderhavige geval is de bepaling aangevuld met de navolgende tekst.

"Koper verklaart verkoper nimmer te zullen aanspreken wegens non-conformiteit van het verkochte op welke grond dan ook, tenzij verkoper is tekortgeschoten in zijn informatieplicht."

U zult het al raden, de kopers hebben enige tijd na de levering gebreken ontdekt in de appartementen en hebben de verkoper aansprakelijk gesteld. De fundering van het gebouw blijkt problematisch, waardoor verzakkingen en ernstige scheurvorming zijn opgetreden. De kopers hebben gesteld dat de woningen, gelet op de geconstateerde gebreken, niet aan de koopovereenkomsten beantwoorden en dat de verkoper daarmee tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen. De kopers beroepen zich op non-conformiteit. De definitie van non-conformiteit is vastgelegd in artikel 7:17 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Daarin is bepaald dat een zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Het gaat hierbij om de eigenschappen die voor een normaal gebruik van de zaak nodig zijn en waarvan koper de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen. De rechtbank heeft geoordeeld dat sprake is van gebreken die aan het normale gebruik in de weg staan. Voorts heeft de rechtbank geoordeeld dat vast is komen te staan dat de gebreken ten tijde van de koop niet kenbaar waren voor de kopers. De kopers kunnen dan ook een beroep doen op non-conformiteit.

De verkoper heeft zich echter op het standpunt gesteld dat in de koopovereenkomst in artikel 9 een beding is opgenomen waarmee zij haar aansprakelijkheid heeft uitgesloten. Dat is het beding waaruit volgt dat de koper verklaart verkoper nimmer te zullen aanspreken wegens non-conformiteit. De rechtbank verwerpt het standpunt van verkoper omdat het nimmer de bedoeling van kopers kan zijn geweest om elk beroep op non-conformiteit uit te sluiten. Daarnaast heeft de rechtbank ambtshalve overwogen dat de koopovereenkomsten vallen onder de werkingssfeer van Richtlijn 93/13/EEG (hierna: de Richtlijn), omdat er sprake is van overeenkomsten tussen een verkoper die handelt in het kader van haar privaatrechtelijke beroepsactiviteit en consumentkopers. De Hoge Raad heeft op 13 september 2013 geoordeeld dat door de rechter ambtshalve moet worden getoetst of een contractueel beding dat binnen de werkingssfeer van de Richtlijn valt, oneerlijk is. Uit de Richtlijn volgt dat onder een onredelijk beding het volgende wordt verstaan: "een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, wordt als oneerlijk beschouwd, indien het, in strijd

met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort". De rechtbank concludeert dat het beding waarbij ieder beroep op non-conformiteit is uitgesloten een oneerlijk beding is. Partijen hebben namelijk niet afzonderlijk over de bepaling onderhandeld. De in artikel 9 neergelegde verklaring dat koper verkoper nimmer zal aanspreken wegens non-conformiteit van het verkochte op welke grond dan ook, tenzij verkoper is tekortgeschoten in zijn informatieplicht, leidt tot een onevenwichtigheid ten nadele van kopers. De rechter heeft het beding dan ook vernietigd.

De Richtlijn oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten dient ter bescherming van de consument. Indien er sprake is van een koopovereenkomst die tussen particulieren is gesloten, is de Richtlijn niet van toepassing. Als gehandeld wordt tussen een particuliere koper en een commerciële verkoper, moet de rechter altijd –dus ook zonder dat partijen daarom vragen- controleren of een contractueel beding dat ter discussie staat onder de richtlijn valt. Als dat het geval is, moet de rechter toetsen of het beding oneerlijk is. Een oneerlijk beding moet vernietigd worden.

Een les die valt te leren uit de uitspraak van de rechtbank is dat het zaak is om nadrukkelijk te onderhandelen over bepalingen die de aansprakelijkheid van de verkoper uitsluiten. Gebeurt dat niet, dan loopt een commerciële verkoper het risico dat de rechter ambtshalve een beding vernietigt.

Indien u daarover vragen heeft, kunt u contact opnemen met Myke (M.C.) Muller, advocaat van de sectie huur- en onroerend goedrecht van Poelmann van den Broek Advocaten te Nijmegen, via telefoonnummer: 024 381 14 40 of via e-mail: m.muller@pvdb.nl.