VASTGOED JOURNAAL

Hou rekening met verjaringstermijn bij wanprestatie verkoper

14-02-2011 17:41

Eigenaren van een onroerende zaak moeten rekening houden met de verjaringstermijn van twee jaar wanneer zij gebreken aan hun eigendom constateren en de oorspronkelijke verkoper hierop aanspreken. De Hoge Raad wees hiervoor op 19 november 2010 een arrest waarin zij nog eens duidelijk uitsprak over de verjaringstermijn indien een onroerende zaak niet voldoet aan de koopovereenkomst ("non-conformiteit").

De zaak en de feiten:
De Hoge Raad heeft zich in dit arrest van 19 november 2010 nog eens uitgelaten over de verjaringstermijn indien een onroerende zaak niet voldoet aan de koopovereenkomst ("non-conformiteit"). In deze zaak hadden eigenaren bedrijfsateliers gekocht in 2001 en 2002. In 2002 was zichtbaar dat de vloer op de begane grond verzakkingen vertoonde en dat bij de scheidingsmuren van de bedrijfsateliers scheuren waarneembaar waren. De eigenaren hadden de verkopende partij hiervan in 2002 in kennis gesteld en op 3 december 2002 is het gebouw door vertegenwoordigers van de verkopende partij in verband met de gebreken bezichtigd. In de eerste helft van 2003 werd in opdracht van de architect onderzoek uitgevoerd. De oorzaak van de verzakkingen en scheuren werd op dat moment niet geheel duidelijk, maar zou te maken kunnen hebben met het onvoldoende onderheien van de spreidingsbalk.

De eigenaren hebben vervolgens in 2006 onderzoek door TNO laten verrichten, waaruit volgde dat de oorzaak van de gebreken gelegen was in een constructiefout. Naar aanleiding van het oordeel van de door de architect ingeschakelde deskundige, hadden de eigenaren de verkopende partij in 2005 formeel aansprakelijk gesteld. Daarbij gaven zij aan nader onderzoek te zullen laten verrichten naar de oorzaak van de schade en op basis daarvan de exacte vordering later kenbaar te zullen maken. Vanwege door de eigenaren gelegde beslagen had de verkopende partij een gerechtelijke procedure aanhangig gemaakt. Kortweg om de rechter een uitspraak te laten doen over de verjaring van de vordering van de eigenaren ter zake de gestelde non-conformiteit. Immers, als de vordering verjaard zou zijn, zouden de gelegde beslagen niet terecht zijn.

Oordeel Hoge Raad:
De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de vordering van de eigenaren ter zake de non-conformiteit van de bedrijfsateliers wegens een constructiefout, inderdaad verjaard was. Op grond van de wet hadden de eigenaren binnen bekwame tijd nadat zij hadden ontdekt of redelijkerwijs hadden behoren te ontdekken dat de bedrijfsateliers niet aan de koopovereenkomst beantwoordden, hiervan kennis moeten geven aan de verkoper. Vervolgens hadden de eigenaren binnen twee jaren na die kennisgeving een procedure aanhangig moeten maken, of hadden zij de verjaring van twee jaren moeten stuiten.

De eigenaren vonden dat er geen sprake kon zijn van verjaring. Daarbij gingen zij ervan uit dat de verjaringstermijn pas begon te lopen op het moment dat zij de verkopende partij met de brief in 2005 aansprakelijk hadden gesteld. De Hoge Raad volgt deze stelling van de eigenaars niet. De Hoge Raad is van oordeel dat de melding van de gebreken aan de verkoper in 2002 moet worden gezien als een kennisgeving zoals bedoeld in de wet. En dus dat vanaf dat moment de verjaringstermijn van twee jaar een aanvang heeft genomen. De eigenaren waren daarom te laat en de vordering op grond van non-conformiteit was verjaard.

Consequentie(s) uitspraak:
Op grond van de wet dient een eigenaar, als er sprake is van non-conformiteit, daarvan binnen bekwame tijd nadat hij dit heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken kennis te geven aan de verkopende partij. Als kennis is gegeven aan een verkoper, zal deze verkoper vervolgens binnen twee jaar uitdrukkelijk

aansprakelijk moeten worden gesteld en zal desnoods een procedure moeten zijn opgestart. Deze verjaringstermijn van twee jaar kan tussentijds worden gestuit. Dat kan door verzending van een brief aan de verkopende partij waarin uitdrukkelijk wordt vermeld dat alle rechten ter zake de non-conformiteit worden voorbehouden.

Als echter na de kennisgeving van de non-conformiteit de verkopende partij niet binnen twee jaar formeel aansprakelijk wordt gesteld danwel indien binnen die twee jaar de verjaring niet wordt gestuit, verliest een eigenaar zijn rechten jegens de verkopende partij. Als er sprake is van non-conformiteit is het dus van groot belang de verkopende partij daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis te stellen. Indien er vervolgens onderzoek moet worden verricht naar de oorzaak van de schade, is het van belang de verkoper tussentijds doch in ieder geval binnen twee jaar na de kennisgeving schriftelijk kenbaar te maken dat de verjaring wordt gestuit en dat alle rechten worden voorbehouden. Zo wordt in ieder geval voorkomen dat de verkopende partij met succes een beroep op verjaring kan doen en niet meer aangesproken kan worden voor (ernstige) gebreken.

Esther van Riet is werkzaam als advocaat (partner) bij Rijssenbeek Advocaten, gevestigd in Arnhem. Momenteel zijn er tien advocaten werkzaam. Het kantoor is marktleider op het gebied van appartementsrecht. Rijssenbeek Advocaten onderscheidt zich van overige kantoren vanwege specifieke werkzaamheden op het gebied van appartementsrecht en specifiek bijbehorende clientèle. De cliënten van het kantoor zijn met name en bij uitstek de Verenigingen van Eigenaars en hun (administratief) beheerders, projectontwikkelaars, recreatieparken, woningcorporaties, makelaars etc.