

Renovatieplannen melden bij verkoop appartementsrecht?

12-09-2011 15:46

Renovatieplannen dienen te worden gemeld aan kopers van appartementsrechten. Wie dat niet doet en de koper van een appartementsrecht opzadelt met de kosten daarvan, die kan van de rechter nog van een koude kermis thuiskomen. Lees hierover de analyse van Esther van Riet van Rijssenbeek Advocaten over deze kwestie.

Waar ging het om ? De verkoper van een appartement was tijdens de verkoop op de hoogte van het feit dat er aanzienlijke renovatiewerkzaamheden zouden gaan plaatsvinden aan de gevel van het appartementencomplex. Ten tijde van de verkoop heeft de verkoper volstaan met de mededeling aan de koper dat er plannen waren om "de voorgevel te verfraaien". Na levering van het appartementsrecht aan de koper werd het de koper echter duidelijk dat die verfraaiing van de voorgevel met zich brengt dat iedere eigenaar een behoorlijk bedrag extra zou moeten gaan voldoen. De koper vond dat de verkoper dit bij de verkoop had moeten melden. Had de koper dit geweten, dan zou dit van invloed zijn geweest op de koopprijs aldus de koper.

Oordeel Rechtbank op 2/2/2011:

De koper had op diverse juridische gronden de verkoper in rechte betrokken. De Rechtbank achtte alleen het beroep op dwaling geslaagd. Daarbij overwoog de Rechtbank het volgende.

Ten eerste was van belang of de koper een onjuiste voorstelling van zaken had ten aanzien van de renovatieplannen en de daaraan verbonden kosten. Nu vast staat dat de verkoper aan koper voorafgaande aan de koop niet over de renovatiekosten en de daarmee gemoeide kosten ad € 20.000 had verteld, dient te gelden dat de koper bij het aangaan van de koopovereenkomst een onjuiste voorstelling van zaken had. Vervolgens diende de vraag te worden beantwoord of de koper bij een juiste voorstelling van zaken de koopovereenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou hebben gesloten.

Ook hier geldt dat de koper ten tijde van de koop niet bekend was met de renovatieplannen en de kosten dienaangaande. Dit betekent volgens de Rechtbank dat de koper de overeenkomst niet of niet onder dezelfde voorwaarden zou hebben gesloten indien hij wel van de renovatieplannen en kosten op de hoogte zou zijn geweest. Voorts oordeelde de rechter dat de dwaling (een onjuiste voorstelling van zaken) bij de koper te wijten was aan een schending van de mededelingsplicht van de verkopende partij.

Vast staat immers dat de verkoper tijdens de verkoop op de hoogte was van de renovatieplannen en de kosten die dat ongeveer met zich zou gaan brengen. Door dit niet aan de koper te vertellen tijdens de verkoop van het appartement, had de verkoper zijn mededelingsplicht geschonden. De koopovereenkomst werd gedeeltelijk vernietigd op grond van dwaling en de koopsom werd met een bedrag ad € 10.000 verlaagd.

Wat zijn de consequenties van deze uitspraak:

Op grond van deze uitspraak dient te worden geconcludeerd dat eventuele renovatieplannen die bij verkoop van een appartement bij de verkoper bekend zijn of behoren te zijn, gemeld moeten worden aan de koper. Als een verkoper de koper niet van die renovatieplannen in kennis stelt, heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst (ten dele) te vernietigen en de koopprijs achteraf te verlagen.

Esther van Riet is werkzaam als advocaat (partner) bij Rijssenbeek Advocaten, gevestigd in Arnhem. Momenteel zijn er elf advocaten werkzaam. Het kantoor is marktleider op het gebied van appartementsrecht. Rijssenbeek

VASTGOED JOURNAAL

Advocaten houdt zich ook bezig met het bouwrecht, huurrecht, aan- en verkooprecht en verenigingsrecht. De cliënten van het kantoor zijn met name en bij uitstek de Verenigingen van Eigenaars en hun (administratief) beheerders, projectontwikkelaars, recreatieparken, woningcorporaties, makelaars etc.