

## **Wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt ... .**

---

In de meeste verkoopsovereenkomsten m.b.t. een onroerend goed valt te lezen dat de koper het onroerend goed aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken. Impliceert dit dat u in geval van opduiken van een verborgen gebrek totaal geen rechten heeft om de verkoper hierover aan te spreken ?

Voor zichtbare gebreken zal de verkoper niet aangesproken kunnen worden. De koper kon zich daarvan vergewissen en wordt verondersteld het gebrek te hebben aanvaard. Dit volgt uit volgende artikelen van het Burgerlijk Wetboek :

Art. 1642.

*De verkoper moet niet instaan voor de gebreken die zichtbaar zijn en die de koper zelf heeft kunnen waarnemen.*

Art. 1643.

*Hij moet instaan voor de verborgen gebreken, zelfs wanneer hij die niet gekend heeft, tenzij hij in dat geval bedongen heeft dat hij tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.*

Een verborgen gebrek is het gebrek dat de verkochte zaak ongeschikt maakt voor het gebruik waartoe men ze bestemt, of die dit gebruik zodanig verminderen dat de koper, indien hij de gebreken gekend had, de zaak niet of slechts voor een mindere prijs zou hebben gekocht (cfr. het artikel 1641. BW.)

Of een gebrek aan deze definitie beantwoordt en m.a.w. de zaak zelf intrinsiek aantast (vb. huiszwam, waterinfiltratie, ontbrekende betonbewapening, door houtworm aangetast dak, ...) en/of de functionaliteit ervan, zal uiteraard steeds voorwerp uitmaken van een feitelijke appreciatie door de rechter, dus niet slechts het verborgen karakter ervan (te beoordelen in hoofde van de normaal aandachtige koper) maar ook de aard en gevolgen ervan.

Indien het verborgen karakter wordt weerhouden en ook voldoende ernst (zie hierboven : het gebrek moet van aard zijn dat het goed ongeschikt is voor het beoogde gebruik of dit gebruik dermate vermindert dat de koper het goed niet zou gekocht hebben of slechts tegen een lagere prijs), rest de vraag naar de inhoud en draagwijdte van de waarborg die de verkoper verschuldigd is.

Belangrijk is dat partijen hierover vrij kunnen bedingen !

De wetsartikelen ter zake zijn m.a.w. van aanvullend recht en laten afwijkingen toe, dus ook het bijna gebruikelijk voorkomend standaardbeding dat de koper de woning aanvaardt in de staat waarin zij zich bevindt zonder dat de verkoper enige waarborg verschuldigd is voor verborgen of zichtbare gebreken !

Komt er m.a.w. dan toch een verborgen gebrek aan het licht, dan zal u de verkoper hiervoor in principe niet kunnen aanspreken.

Uitzondering op deze regel bestaat indien u kan aantonen dat de verkoper niet ter goeder trouw was op het ogenblik dat het ontlastingsbeding werd opgesteld of m.a.w. dat hij kennis had van het gebrek maar dit heeft verzwegen of verborgen gehouden!

De bewijslast van het feit dat hij kennis had van het gebrek en dit verzwegen wordt gedragen door de koper en is doorgaans erg zwaar. Denkbaar is echter de situatie waarin u kan aantonen dat de verkoper reeds werken liet uitvoeren tot herstel of tot het verbergen van het gebrek vermits daaruit blijkt dat hij er noodzakelijk kennis van had. Ook het vorderen van een deskundig onderzoek of het verzoek gemachtigd te worden om het getuigenbewijs te leveren, kan in sommige gevallen opportuun zijn.

Indien de verkoper een beroepsverkoper is, weerhoudt de rechtspraak trouwens het vermoeden dat hij kennis had van het verborgen gebrek en wordt de bewijslast m.a.w. omgekeerd : het is dan aan de professionele verkoper om te bewijzen dat hij géén kennis had van het gebrek !

In de situatie waarin er geen exonneratiebeding werd opgesteld en de verkoper dus niet werd ontlast van zijn aansprakelijkheid voor verborgen gebreken of nog de situatie waarin u kan aantonen dat het beding buiten werking blijft omdat de verkoper ter kwader trouw was vermits hij kennis had van het gebrek toen het beding werd opgesteld, worden de rechten van de koper bepaald door de artikelen 1644 t.e.m. 1647 van het Burgerlijk Wetboek.

De koper die geconfronteerd wordt met een verborgen gebrek in de zin van artikel 1641 e.v. B.W. heeft dan de keuze om ofwel te vorderen dat de zaak wordt teruggenomen tegen terugbetaling van de prijs ofwel te vorderen dat hij de zaak mag behouden en een door een deskundige te begroten deel van de koopsom zal terugkrijgen (art. 1644 B.W.)

Indien de verkoper ter kwader trouw was en m.a.w. het gebrek kende, moet hij niet alleen de prijs terug betalen die hij er voor ontving maar ook alle door de koper eventueel geleden schade vergoeden (artikel 1645 B.W.). Was hij daarentegen ter goeder trouw, dan moet hij (in de veronderstelling dat hij contractueel niet van zijn verantwoordelijkheid werd ontslagen) enkel de prijs terug betalen en eventueel ook de door de verkoop zelf veroorzaakte kosten vergoeden (artikel 1646 B.W.). Kan het goed inmiddels al niet meer teruggegeven worden doordat het teniet ging ingevolge de gebreken, dan draagt de verkoper dit verlies en wel onverminderd zijn verplichting tot terugbetaling van de prijs en eventueel ook nog de voormelde andere vergoedingen (artikel 1647 B.).

Hierbij moet zeker benadrukt worden dat de koper overeenkomstig het artikel 1648 BW. verplicht is om binnen een korte termijn na ontdekking van het verborgen gebrek al over te gaan tot het inleiden van de rechtsvordering.

Het schrijven van aangetekende brieven of zelfs het dagvaarden in kort geding om een deskundige te laten aanstellen zal niet volstaan en enkel een vordering ten gronde stuit deze korte termijn !

De bedoeling hiervan is om het bewijs te bewaren, het bewijs dat het gebrek al bestond op datum van de verkoop (indien het pas nadien ontstond is de verkoper er geen vrijwaring voor verschuldigd) en om te vermijden dat de oorspronkelijke ware aard en draagwijdte van het gebrek niet meer kan beoordeeld worden.

Opgelet : de rechtspraak beoordeelt het al dan niet eerbiedigen van deze korte termijn doorgaans erg streng en ontzegt de vordering aan de koper die niet met voldoende spoed tot gerechtelijke procedure overgaat.

Men weze gewaarschuwd.

Dirk Vandecasteele  
Advocaat-vennoot

[dirk.vandecasteele@argusadvocaten.be](mailto:dirk.vandecasteele@argusadvocaten.be)  
011/28.64.22.