



Verkoper niet aansprakelijk voor drassig en modderig grasveld

Verkoper verkoopt op 12 april 2012 zijn woning aan koper tegen een koopprijs van € 1.000.000,-. Na het transport blijkt dat het grasveld drassig en modderig blijft en het regenwater onvoldoende afvoert. Koper stelt verkoper aansprakelijk.

Feiten

Partijen hebben gebruik gemaakt van de NVM-koopovereenkomst. In artikel 5.3. (in de koopovereenkomst model 2017 artikel 6.3) is opgenomen dat de woning bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een 'normaal gebruik' als particulier woonhuis.

Na de overdracht constateert koper dat het grote grasveld achter de woning na grotere regenbuien op meerdere locaties drassig en modderig blijft als gevolg van een slechte bodemgesteldheid. Uit een deskundigenonderzoek blijkt dat de problemen onder meer worden veroorzaakt doordat in het verleden zwarte grond over een oude grasmat is gestort. Dit is voor koper onacceptabel. Koper is van mening dat verkoper op grond van de verkoopbrochure een woning zou leveren met een goed onderhouden grasveld. Nu hier geen sprake van is, stelt koper verkoper aansprakelijk.

Gerechtshof 's-Hertogenbosch

De rechtbank heeft de claim van koper afgewezen. Koper gaat in hoger beroep bij het hof. Volgens het hof is er sprake van een verborgen gebrek. De vraag is wie hiervoor aansprakelijk is.

Voor een antwoord op deze vraag is artikel 5 van de NVM-koopovereenkomst van belang. Artikel 5.1 bevat de volgende hoofdregel: de verkoper staat niet in voor (verborgen) gebreken en dus draagt de koper in beginsel het risico van alle gebreken. Dit artikel kan

als een exoneratie ten gunste van de verkoper worden aangemerkt.

In artikel 5.3 van de koopovereenkomst wordt echter een vergaande uitzondering op de hoofdregel van artikel 5.1 gemaakt. Met artikel 5.3 staat de verkoper namelijk in voor de afwezigheid van gebreken die het normaal gebruik als particulier woonhuis verhinderen.

Gezien artikel 5.3 van de koopovereenkomst mag koper volgens het hof verwachten dat de woning inclusief de tuin voor normaal gebruik geschikt is. De goed onderhouden tuin van de woning bestaat grotendeels uit een grasveld. Het 'over het gras lopen' kan worden gekwalificeerd als normaal gebruik van de tuin.

Gedurende droge periodes kan de tuin op deze wijze probleemloos worden gebruikt, maar na hevige regen wordt het grasveld modderig, hetgeen het lopen op het gras bemoeilijkt. Dit betekent echter niet dat normaal gebruik van de tuin niet mogelijk is.

De enkele omstandigheid dat een deskundige heeft verklaard dat er in het verleden zwarte grond over een oude grasmatt is gestort, maakt dit niet anders. Verkoper heeft de tuin veertig jaar goed onderhouden en normaal kunnen gebruiken. Het hof concludeert dan ook dat het grasveld geschikt is voor normaal gebruik en wijst de claim van koper af.

De uitspraak is te vinden op:

<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:GHSHE:2017:1845>