

# Hello

## here's your legal advice.

Beste Sarah

Ik begrijp dat ...

Je een huis gekocht hebt en dat je ter hoogte van het dak waterinfiltraties hebt vastgesteld. Nadat je de verkoper hiervan hebt ingelicht, weigert deze elke medewerking. Ik begrijp dat je wenst te weten of de verkoper verplicht is om de infiltraties op te lossen of de herstellkosten hiervan moet betalen.

**Ik kan je als volgt antwoorden...**

(Samengevat)

In jouw geval is de verkoper in principe verplicht om de verborgen gebreken aan het dak te herstellen/de kosten hiervoor te betalen. Indien hij dit niet vrijwillig zou doen, dan stel je de verkoper best in gebreke. Brengt ook dit geen soelaas, dan zal je procedure voor de rechtbank moeten opstarten. In elk geval wacht je best even om het dak te herstellen tot het herstellen van het gebrek tot de problemen samen met de verkoper of met een gerechtsdeskundige worden vastgesteld.

(Juridische analyse)

**De verkoper is aansprakelijk voor verborgen gebreken**

De waterinfiltraties die jij opsomt, zijn "verborgen gebreken". Dit zijn problemen die niet zichtbaar waren tijdens het bezoek van de woning, maar pas later worden ontdekt. Ik begrijp dat de verkoper in jouw geval een professionele verkoper is (beroepsmatig), en dus is de verkoper hiervoor verantwoordelijk tenzij hij zou kunnen aantonen dat hij de problemen niet kende en ook niet kon kennen.

**Wacht niet langer om de verkoper in gebreke te stellen**

Ik raad je aan om de verkoper aangetekend in gebreke te stellen om het dak binnen een termijn 14 dagen te (laten) herstellen of te bevestigen dat hij de factuur van jouw aannemer zal betalen. Soms helpt het om deze brief door een advocaat te laten sturen. Als je dit zou willen, dan stel ik dit graag op.

Let wel op! Als de verkoper zou blijven weigeren om tussen te komen, dan heb je slechts een korte periode (maximaal één jaar vanaf het ontdekken van de waterinfiltraties) om je verkoper voor de rechtbank te dagen. Doe je dit niet tijdig, dan zou je de verkoper mogelijks niet meer kunnen aanspreken. Ook hier kan Winston je natuurlijk verder in bijstaan mocht dit nodig zijn.

**Herstel het gebrek niet zolang het niet samen is vastgesteld**

Tenslotte zou ik je afraden om het dak nu al op eigen houtje te laten herstellen. Dit zou jouw bewijsvoering tegen de verkoper moeilijker kunnen maken. Wanneer de verkoper zou aangeven dat de problemen niet bewezen zijn, dan kun je de rechtbank vragen om een gerechtsdeskundige aan te stellen die dit zal komen onderzoeken. Na die vaststellingen kunnen de herstellingswerken worden uitgevoerd. De kosten van de gerechtsdeskundige en de herstelling kunnen dan, als je gelijk zou krijgen door de rechtbank, vervolgens teruggevorderd worden van de verkoper.

**winston**

# Hello

## here's your legal advice.

Hopelijk helpt dit advies jou verder. Aarzel alleszins niet om mij te contacteren als iets niet duidelijk zou zijn.

### Dit is het advies van

Marie Deramoudt



Case-nr. : 00000000000000

### Verdere stappen nodig?

Heb je na het lezen van dit advies nog vragen, of zijn er verdere stappen nodig? Wij helpen jou hier graag mee verder. Wil je weten hoe wij dit verder zouden aanpakken en hoeveel je dit zou kosten? Vraag vrijblijvend een offerte (blueprint) en bespreek dit gerust verder met onze Winston lawyers.

**winston**