****

Verborgen gebreken koopwoning

Heb je een woning gekocht en blijkt er iets mis te zijn met de woning? Dan kun je deze brief gebruiken om de verkoper aansprakelijk te stellen.

Belangrijk om te weten:

* Niet alle gebreken in de woning zijn voor rekening van de verkoper. Dat hangt af van hoe ernstig de gebreken zijn en of de verkoper ervan op de hoogte was.
* Zijn de gebreken zo ernstig dat ze het normale gebruik van de woning in de weg staan?

1. Ja: en staat er in de koopakte dat de verkoper normaal gebruik van de woning garandeert? Dan maakt het niet uit of de verkoper van de gebreken wist, je kunt hem alsnog aanspreken.
2. Nee: dan moet je kunnen aantonen dat de verkoper wíst van de gebreken.

* Je moet de verkoper altijd eerst aanspreken op de gebreken. Je mag de gebreken dus niet zelf (laten) repareren. Doe je dat toch, dan loop je het risico dat je de verkoper niet meer met succes in gebreke kunt stellen.
* Soms staan er in de koopovereenkomst bijzondere afspraken, ook wel clausules genoemd.

**Algemene informatie**

* Dit is een voorbeeldbrief van ARAG. Je kunt de brief aanpassen aan jouw situatie.
* Je bent zelf verantwoordelijk voor de inhoud van je brief.
* Verstuur je brief aangetekend. Bewaar het verzendbewijs en een kopie van de verzonden brief.
* Heb je juridische hulp nodig? Neem dan contact met ons op via [www.arag.nl](http://www.arag.nl)

Wij streven ernaar dit voorbeelddocument regelmatig te controleren op inhoud en actualiteit. ARAG kan niet aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden in het document of problemen die voortkomen uit het (onjuist) gebruik hiervan.

**Aan**

[Naam Verkoper]  
[Adres]  
[Postcode en plaats]  
[E-mail]

[Woonplaats, datum]

**Betreft: verborgen gebreken in de woning aan [de/het adres].**

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum] kocht ik uw woning aan [de/het adres]. De eigendomsoverdracht van de woning heeft plaatsgevonden op [datum].

Op [datum] ontdekte ik de volgende gebreken:

* [Licht hier de gebreken toe. Tip: voeg foto’s van de gebreken als bijlage aan de brief toe];
* …………;

Deze gebreken waren al aanwezig tijdens de verkoop van de woning. Dat blijkt uit [licht toe waaruit blijkt dat de gebreken al aanwezig waren].

*[Deze alinea toevoegen als de gebreken het normale gebruik van de woning niet in de weg staan:]* U wist of moest ook van deze gebreken weten, omdat [toelichting waarom de verkoper wist of moest weten van de gebreken]. U had deze gebreken aan mij kenbaar moeten maken. Door dat niet te doen, heeft u uw mededelingsplicht geschonden.

Ik heb inmiddels een offerte opgevraagd bij [aannemer/firma], zodat de gebreken kunnen worden hersteld. De offerte vindt u in de bijlage. De kosten voor herstel bedragen [bedrag].

Uiteraard geef ik u de gelegenheid de gebreken te komen bekijken en die zelf te (laten) herstellen. Ik verzoek u, en voor zover rechtens vereist sommeer u, om mij binnen 14 dagen na heden schriftelijk te bevestigen dat u de gebreken op uw kosten zult (laten) herstellen.

Als ik uw bevestiging niet uiterlijk op [datum] heb ontvangen, dan komt u in verzuim en behoud ik mij het recht voor om de gebreken conform de offerte te herstellen. U bent dan aansprakelijk voor deze kosten en eventueel nog extra te maken kosten.

Met vriendelijke groet,

[Uw naam en handtekening]  
[Adres]  
[E-mail]