

ZIJN VLIEGEN EEN ERNSTIG GEBREK?

Bij de uitleg van koopovereenkomsten is het steeds weer de vraag of een gebrek voldoende ernstig is zodat het kwalificeert als non-conformiteit. De vraag of de aanwezigheid van een clustervliegenplaag leidde tot non-conformiteit werd recent voorgelegd aan de rechtbank Limburg.

Hoe staat het in de modelovereenkomst

Het door de brancheorganisaties gehanteerde model koopcontract bevat de bepaling dat de onroerende zaak aan koper in eigendom wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare gebreken. In de regel is er een uitzondering opgenomen in het modelcontract bij artikel 6.3: verkoper verklaart (en garandeert daarbij) dat bij de overdracht de onroerende zaak de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis.

Vliegen, heel veel vliegen...

Op 1 oktober 2018 werd een woning aan K. geleverd. Twee weken na de levering heeft K. overlast ervaren door een grote hoeveelheid levende en dode vliegen op de tweede verdieping van de woning. Hij meldde dit aan verkoper V. K. stelde dat het ging om zogenaamde clustervliegen. Volgens K. is sprake van non-conformiteit. De duizenden clustervliegen maken de woning voor een belangrijk deel onleefbaar en onbewoonbaar. Zij vormen een ernstige en onaanvaardbare aantasting van het normale woongenot en vormen een aanzienlijk gezondheidsrisico, aldus K.

V. bestreed dat sprake was van non-conformiteit. Een vliegenplaag is niet aan te merken als een wezenlijk gebrek. Als er al sprake zou zijn van een vliegenplaag, is dat geen clustervliegenplaag. Zelf heeft hij af en toe een enkele vlieg opgezogen, maar niet noemenswaardig. Hij bestreed dus dat ten tijde van de overdracht de vliegen al aanwezig waren.

Non-conformiteit

De rechtbank oordeelde dat sprake is van een zeer grote hoeveelheid vliegen en dat deze als een clustervliegenplaag kan worden gekarakteriseerd. Een clustervliegenplaag is aan te merken als een gebrek waardoor de woning niet de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als woning nodig zijn. Het is immers van belang dat sprake kan zijn van een rustig woongenot en de aanwezigheid van clustervliegen in grote aantallen is dermate hinderlijk dat er gedurende in elk geval een groot aantal maanden per jaar van een rustig woongenot geen sprake is. K. moet echter wel bewijzen dat ten tijde van de overdracht al sprake was van een vliegenplaag (rechtbank Limburg van 6 januari 2021; ECLI:NL:RBLIM:2021:128)

Deze uitspraak komt overeen met het oordeel van de rechtbank Haarlem van 26 maart 2008 (ECLI:NL:RBHAA:2008:BD7030). In die procedure heeft de aanwezigheid van de vliegenplaag geleid tot een algehele ontbinding van de koopovereenkomst. Verkoper diende de woning terug te nemen tegen terugbetaling van de aanvankelijke koopsom.

Een zeer grote hoeveelheid vliegen (in de volksman clustervliegen of herfstvliegen genaamd) kan leiden tot non-conformiteit.