

# Recht en bouwgebreken

Het kopen van een nieuwbouwwoning in Spanje lijkt weer aan de orde van de dag. Vandaar dat ik wat woorden wil wijden aan de oplevering van die nieuwe woning en met name de periode erna in het licht van bouwgebreken en de aansprakelijkheid van de verschillende partijen in het bouwproces. Bij die verschillende partijen moet je voornamelijk denken aan de leveranciers van materialen en producten, de architect, de bouwopzichter, de aannemer, het "technische kantoor" (een onafhankelijke derde die de structuur van de woning moet controleren tijdens de bouw), de structuurverzekeraar en de projectontwikkelaar. In de praktijk worden alleen de architect en bouwopzichter en soms het technische kantoor aangesproken omdat deze partijen altijd een goede aansprakelijkheidsverzekering hebben, in tegenstelling tot de aannemer en projectontwikkelaar, die over het algemeen niet solvent blijken te zijn. In de Spaanse wet worden al deze partijen "agenten in het bouwproces" genoemd. Het bouwproces is bijzonder complex en omdat al deze verschillende agenten een eigen rol en verantwoordelijkheid hebben, is het aansprakelijk stellen voor bouwproblemen voor de meeste advocaten en cliënten een onmogelijke opgave. In de loop

der jaren heeft de wetgever het in ieder geval voor de koper van een nieuwbouwwoning eenvoudiger willen maken. Er zijn om die reden een paar hoofdcategorieën gecreëerd, te weten a) afwerkingsgebreken; b) bouw- en ontwerpgebreken; en c) structuurgebreken.

**Het bouwproces is bijzonder complex waar bij je de garantietermijnen goed in de gaten moet houden. Het oplossen van bouwgebreken begint bij een juiste vastlegging van de oplevering van de woning.**

Daarnaast hebben leveranciers van materialen en producten de normale productaansprakelijkheid. Het gaat te ver om hier alle mogelijke combinaties van aansprakelijkheden uit te leggen, maar de meeste lezers zullen wel aanvoelen dat, daar waar de agent een verantwoordelijkheid heeft in de uitvoering van de bouw, ook zijn aansprakelijkheid ligt. Interessanter voor kopers is om de garantietermijnen in de gaten te houden, ook geen gemakkelijke opgave. De maximale garantietermijn voor de gebreken uit groep a) is één jaar, groep b) 3 jaar en groep c) 10 jaar. Dat wil zeggen dat gebreken die zich openbaren binnen die termijn, vallen onder de garantie, maar zodra het gebrek buiten deze termijn valt dan is er in beginsel geen aansprakelijkheid. Dat wil -gechargeerd om het voorbeeld wat levendiger te maken- zeggen dat als het pleisterwerk van de muur valt na 13 maanden, of de scheidingsmuur van het perceel omvalt na 3 jaar en 10 dagen, of de woning inzakt na 10 jaar, er geen aanspraak gemaakt kan worden op garantie.

Maar nu komt het, ook als een gebrek binnen deze garantietermijnen zichtbaar wordt, heb je geen eeuwigheid om de verschillende agenten aansprakelijk te stellen. Vanaf het moment dat het gebrek zich openbaart, moet je binnen 2 jaar een vordering indienen bij de mogelijk aansprakelijke agenten. In het voorgaande voorbeeld van de scheidingsmuur is het mogelijk dat de vordering toch nog kan worden ingesteld na 4 jaar en 11 maanden, óf bij structuurgebreken na 11 jaar en 11 maanden, maar die vorderingen zijn kansloos als duidelijk blijkt dat deze gebreken al meer dan 2 jaar zichtbaar zijn. Er is één uitzondering op die regel, namelijk gebreken die doorlopend schade veroorzaken. In die gevallen gaan de termijnen pas lopen als de doorlopende schade ophoudt.

Met het voorgaande in het achterhoofd nog enkele tips om goed voorbereid te zijn als er bouwgebreken optreden. Het oplossen van bouwgebreken begint bij een juiste vastlegging van de oplevering van de woning, of, in de meest ideale situatie, huur je een onafhankelijke architect/bouwopzichter in, die enkel controleert of de woning wordt gebouwd op de juiste manier en conform het bestek. Ook is het geen overbodige luxe om van de projectontwikkelaar te verlangen dat hij een bewijs van een aansprakelijkheidsverzekering toont en kopie daarvan verstrekt. Voorts is van belang dat tijdens de oplevering voldoende foto's worden gemaakt en dat deze door de projectontwikkelaar voor akkoord worden getekend, met datum, zodat je te allen tijde een bewijs hebt van alle aspecten van de woning tijdens de oplevering. Denk niet alleen aan de woning zelf, maar alles dat bij de koop hoort, eventueel zwembad, betegeling, tuinaanleg, muur om het perceel, automatische garagedeur, kortom alles. Zorg ervoor dat de oplevering van de woning ruim voor de ondertekening plaatsvindt en maak een zogenaamde "snagging" lijst die opnieuw door de projectontwikkelaar wordt ondertekend en volledig opgelost vóór de ondertekening bij de notaris.

Deze column wordt verzorgd door Roeland van Passel (advocaat bij Lex Foris International Law) en Renato Zanardi (notaris bij Hak & Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen). Zie ook [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl).



Roeland B.C. van Passel



## Meesters in Spaans vastgoed!

Uw Nederlandstalige advocaat én notaris als adviseur in Spanje op locatie, voor al uw onroerend goed gerelateerde transacties in Spanje, zoals:

- ✓ Koop-/Verkoopbegeleiding
- ✓ Juridische bouwbegeleiding
- ✓ Vastgoedonderneming
- ✓ Verdeling van eigendom
- ✓ Schenking
- ✓ Overdracht ouders/kinderen
- ✓ Huur
- ✓ Vergunningen
- ✓ Belastingen
- ✓ Financieringen

## Contactgegevens

📍 **Costa Blanca**  
mr. Roeland van Passel (Abogado)  
mr. Renato Zanardi (Nederlandse notaris)  
☎ 965.020.254  
✉ [info@zekerenvastgoedinspanje.nl](mailto:info@zekerenvastgoedinspanje.nl)  
🌐 [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl)

📍 **Nederland**  
mr. Judy Tromp (Toegevoegd notaris)  
☎ 0320-247394  
✉ [info@zekerenvastgoedinspanje.nl](mailto:info@zekerenvastgoedinspanje.nl)  
🌐 [www.zekerenvastgoedinspanje.nl](http://www.zekerenvastgoedinspanje.nl)

Deze website wordt aangeboden door Hak&Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen en Lex Foris International Law.