



ZANTMAN

MAKELAARDIJ



Wim Zantman, beëdigd makelaar, taxateur, adviseur en docent Vastgoedkunde aan de Hbo-opleiding in Groningen, wil in deze rubriek de lezers van Actief informatie verstrekken betreffende diverse vraagstukken over onroerende zaken.

Asbest in uw woning

In veel oudere panden zijn asbesthoudende materialen verwerkt. Soms betreft het een pijpje in de schoorsteen of golfplaten op een schuurtje. Decennia geleden was het gebruik van asbest volstrekt normaal. Vooral als bekleding van een cv-ruimte, als plafondafwerking in een garage of als onderlaag van oude vloerzeil (Novilon uit de jaren 1970-1980) werd het materiaal veelal toegepast. Asbest is immers een goed brand- en vochtwerend materiaal. Maar soms komen wij woningen tegen, waarvan het hele dak of een hele wand bestaat uit asbesthoudend materiaal.

In de meeste gevallen spreken we van "gebonden asbest": asbest dat niet vanzelf vrij komt, maar pas als het asbesthoudend materiaal verwerkt wordt. Zolang er maar niet in het materiaal geboord of gezaagd wordt, levert het asbesthoudend materiaal geen of nauwelijks gevaar op voor de gezondheid. Er worden dan alleen extra eisen gesteld bij sloop of bij een ingrijpende verbouwing.

Staat de aanwezigheid van gebonden asbest aan een normaal gebruik van een pand als woning in de weg? Hebben we hier te maken met een non-conformiteitsbeginsel, waarbij een koper schadevergoeding kan eisen aan de verkoper?

Een verkoper zal zeggen, dat niets een normaal gebruik van de woning in de weg staat, zolang er maar niet geboord of gezaagd wordt. De koper zal natuurlijk een andere mening hebben.

In een geval, waarbij de wanden van een woning bekleed waren met asbesthoudende platen, vond de rechter, dat deze woning niet geschikt was voor normaal gebruik als woonhuis. Hij stelde namelijk, dat iedereen wel eens een gat boort om een schilderij op te hangen of op een zeker moment een wand wil verplaatsen. In deze woning was dit zonder beschermende maatregelen niet mogelijk. Er was dus sprake van "non-conformiteit" het asbest stond een normaal gebruik van de woning in de weg.

Je zou dus zeggen, dat de verkoper voor de schade moest opdraaien. Maar de rechter besliste anders. Hoewel de verkoper weliswaar verklaard had, dat er geen asbest in het pand aanwezig was, werd de koper nog niet ontslagen van zijn verplichting om zelf een onderzoek in te stellen naar eventuele gebreken. Het betrof namelijk een oud pand, waarbij de koper bedacht moest zijn op eventuele gebreken en hij had – aldus de rechter - hiernaar een onderzoek moeten (laten) verrichten.

Dit is een van de redenen, dat u een verkopende of aankopende makelaar inschakelt, want deze zal hierop alert moeten zijn en u bij de verkoop of aankoop moeten adviseren.