

De verborgen gebreken regeling in Spanje bij het aankopen van een huis.

Helaas worden in Spanje niet alle huizen en appartementen van (even) goede kwaliteit gebouwd, zeker niet gedurende de onroerend goedhousse van de afgelopen tien jaar. Jan en alleman kwamen in Spanje werken in de bouw waar veel geld te verdienen viel. Spanje heeft in de afgelopen vijftien jaar maar liefst 5 miljoen immigranten opgenomen waarvan een groot deel aan het werk gesteld is in de bouwsector. De mensen kwamen van heinde en ver; Roemenië en Ecuador waren de grootste leveranciers van immigranten en bouwvakkers.

Nu moet U niet denken dat deze mensen, die zonder meer erg hard werkten, over de benodigde opleiding of papieren beschikten die iemand maakt tot een kundig bouwvakker, loodgieter, elektricien, tegelzetter, metselaar, voeger, stukadoor, zoals we dat in Nederland kennen. Welnee, in de zucht naar het grote geld hebben de Spaanse projectontwikkelaars er zich helemaal niets aan gelegen laten liggen om zo snel mogelijk te bouwen. Als men maar een hamer van steenboor kon onderscheiden was dat al voldoende.

Kortom, met uitzondering van die Spaanse familie-ondernemingen die altijd braaf op dezelfde manier en met dezelfde kwaliteit hebben gebouwd (jaja, die zijn er zeker) is er de laatste jaren veel rommel neergezet. Het gevolg zal een deel van de lezers bekend zijn die de afgelopen jaren een huis gekocht hebben, leidingen die springen, lekkages bij regen,

vochtproblemen, scheve muren, stucwerk dat naar beneden komt zetten, tegels die loslaten, enfin allemaal werk dat misschien op het eerste gezicht niet te zien is maar zich na verloop van tijd openbaart.

Ik hoop dat de lezer zich realiseert dat ik dit niet zo maar bedenkt, maar dat ik vele gedupeerde kopers heb moeten bijstaan bij claims wegens slechtgebouwde of slecht onderhouden huizen en appartementen. Wat kan de koper doen? De Spaanse wet geeft de koper enkele handvatten zoals :

de verborgen gebreken regeling uit het Spaanse Burgerlijk Wetboek (artikelen 1484 en verder); de "ley de ordenación de la edificación" (het beste te vertalen als "wet op de ordening van bouwwerken" en hierna de "LOE"); en de algemene regeling van niet-nakoming van contracten en bijbehorende schadevergoeding ".

De verborgen gebreken regeling heeft als

nadeel dat ze slechts zes maanden geldt vanaf de overdracht van het onroerende object. De gebreken zullen zich dus binnen die tijd moeten openbaren. Het is daarom en dat geldt ook voor de volgende gevallen dat ik mijn cliënten altijd adviseer een kundig architect een uitgebreid onderzoek te laten doen. Die architect is ook nodig als de gebreken zich al geopenbaard hebben om vast te stellen hoe groot de schade is. Het is overigens niet zo makkelijk om een architect te vinden die dat goed doet. Hij moet dan ook nog een goed rapport opstellen dat goed in de rechtbank is te verdedigen.



Een mogelijkheid is ook een verdergaande garantie-regeling in het koopcontract te laten opnemen dan die van het Spaanse Burgerlijk Wetboek. Dat zal niet makkelijk zijn maar in de huidige markt kan de koper nu eenmaal meer eisen stellen.

De LOE is ruim tien jaar geleden in werking getreden en voorziet in een drietal termijnen om schade te claimen voor gebreken bij nieuwgebouwde appartementen en huizen:

Een termijn van 1 jaar voor alle zogeheten “acabados” oftewel afwerkingen,

Een termijn van 3 jaar voor alle elementen die het huis of appartementen bewoonbaar maken zoals bijvoorbeeld leidingen;

Een termijn van 10 jaar voor schade ontstaan vanwege gebreken in de structuur van het gebouw.

Deze termijnen beginnen te lopen vanaf de datum van “ontvangst van het bouwwerk” (“recepción de la obra” zie art. 17 LOE) . Wanneer dat is staat omschreven in artikel 6 van de LOE. De LOE geeft verder een termijn van 2 jaar vanaf het moment van openbaring van het defect om een gerechtelijke actie te beginnen. Een tijdige ingebrekestelling is dan wel nodig. De termijn kan gestuit worden en gaat dan opnieuw lopen.

Dan is er nog de mogelijkheid van artikel 1124 van het Spaanse BW die zich in uitzonderingsgevallen voordoet en die is gebaseerd op het beginsel “aliud pro alio”. Dit betekent dat het gekochte object totaal niet voldoet aan hetgeen volgens het koopcontract is gekocht. Als voorbeeld mag een huis

zonder woonvergunning, die ook niet te krijgen is, dienen. De essentiële woonfunctie ontbreekt dan en geeft basis voor ontbinding voor het contract en overeenkomstige schadevergoeding. In dit geval heeft koper een veel langere termijn om te claimen en wel de termijn van 15 jaar van het Spaanse Burgerlijk Wetboek.

Ten slotte zal het U niet verbazen dat ik U, de lezer, adviseer om altijd een goede advocaat in de arm te nemen alvorens in Spanje een huis of appartement te kopen en daar geld voor te reserveren. Wat dat betreft is een advocaat net als een veiligheidsgordel. Veel mensen rijden hun hele leven zonder dat ding om en vragen zich af waartoe deze gordel eigenlijk dient totdat een onverlaat op ze inrijdt. Dan wordt het snel duidelijk ...

Jan Willem de Haan, Barcelona maart 2011.

Jan Willem de Haan is advocaat in Nederland en Spanje en woont en werkt sinds 1992 in Barcelona. Samen met zijn compagnon Boris Mulder runt hij de twee vestigingen (gevestigd in Barcelona en Valencia) van hun advocatenkantoor De Haan & Mulder.



www.dehaanmulder.com

We know what's behind the border

DE HAAN & MULDER
ABOGADOS - ADVOCATEN