

**U** wilt een huis kopen, maar alvorens daarover een besluit te nemen, laat u een bouwkundige het huis inspecteren op gebreken. Tot zover niets aan de hand, integendeel zelfs, u bent op de goede weg, want het gros van de kopers vindt zo'n bouwkundig onderzoek niet nodig. Maar toch....

# Garantie- verzekering alleen via makelaar

**S**ommige gebreken aan een huis zullen ook bij een bouwkundige inspectie niet aan het licht komen. Dat zijn de zogeheten verborgen gebreken die de beste deskundige met de beste wil ter wereld niet kan zien. Komen die gebreken later tevoorschijn, dan is het moeilijk, zo niet onmogelijk hierover verhaal te halen bij de deskundige.

## TIPS

- Het risico van de verzekeringen tegen 'verborgen gebreken' heeft Gevaert Verzekeringen ondergebracht bij Lloyds in Londen en met die maatschappij brengt het assurantiekantoor in Woerden de polis op de markt.
- De verzekering kan uitsluitend worden afgesloten door een bemiddelaar die lid is van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Landelijke Makelaarsvereniging (LMV) en de Vereniging Bemiddelaars Onroerend goed (VBO).
- Elke ter verzekering aangeboden woning laat Gevaert door een onafhankelijk deskundige bouwkundig keuren (kosten zijn in de premie begrepen). Op grond van het inspectierapport, waarin alle zichtbare gebreken vermeld behoren te staan, bepaalt het bedrijf dan welke onderdelen van het pand voor welke garantietermijn kunnen worden verzekerd.
- De bemiddelaar/makelaar die als verzekeringsnemer optreedt, moet de premie betalen. Het hangt vervolgens van zijn service-gerichtheid af in hoeverre hij de premie doorberekent aan zijn klanten. De directie van Gevaert hoopt dat de makelaars/bemiddelaars zo wijs zullen zijn om in elk geval een groot deel van de premie voor eigen rekening te nemen.

Het zijn ook de problemen waarmee makelaars nogal eens in conflict komen met kopers van een huis. Zij wassen dan hun handen in onschuld als de koper met de brokken komt te zitten. Weliswaar heeft de makelaar aan de hand van een rapport mogelijk op een aantal gebreken gewezen en daarmee de nodige verwachtingen gewekt, maar daar blijft het dan ook bij. De verborgen gebreken kende hij niet. Dat kan ook niet, want hoewel makelaars dit niet graag toegeven, is het niet hun vak vast te stellen hoe een huis er bouwkundig voorstaat. Zij zijn immers geen bouwkundigen, maar handelaren in huizen. Daardoor gaat er nog wel eens iets fout met de inspecties door makelaars/bemiddelaars.

## PRAKTIJK

Niettemin kan een koper in de praktijk in de meeste gevallen nergens verhaal halen voor het over het hoofd zien van — wat heet — verborgen gebreken. Om in dit hiaat te voorzien, bedacht directeur G.Th. ter Maat van Gevaert Verzekeringen in Woerden een schadeverzekeringsvorm die de gevolgen vergoedt van schade door verborgen gebreken. Het gaat om een garantiEVERZEKERING voor bestaande woningen (ook woongedeelten van boerderijen).

Volgens de polis garandeert de verzekering de koper dat de verzekerde onderdelen onder „redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor zij zijn bestemd”. Zo niet, dan volgt er een schadevergoeding (in de regel voor de reparatiekosten).

De garantiEVERZEKERING geldt voor vloeren, gevels, binnenwanden, fundering en dak-



constructie, dakbedekking, schoorstenen en goten, (warm)water- en verwarmingsinstallaties, binnen- en buitenriolering, installaties voor mechanische ventilatie, gas- en elektra-installaties, dubbele beglazing (voor zover er geen sprake is van beschadiging en/of gebreken door die beschadiging veroorzaakt).

Voorts biedt de polis dekking voor de extra kosten boven de normale uitgaven voor levensonderhoud indien de verzekerde woning onbewoonbaar is geworden, bereddingskosten (zijnde de kosten ter voorkoming of vermindering van schade), opruimingskosten, expertisecosten en kosten voor toezicht, tekeningen, bestekken en dergelijke.

Op de vloeren, gevels, binnenwanden, fundering en dakconstructie geeft Gevaert drie jaar garantie en voor alle overige zaken een jaar. Daarvoor

Brieven over consumentenrecht en andere sociaal-juridische zaken worden alleen via deze kolommen beantwoord. Het moet dan gaan om vragen die voor lezers van belang kunnen zijn. Persoonlijke beantwoording is helaas niet mogelijk, ook niet per telefoon. Brieven kunt u sturen naar: AD UW GOED RECHT, postbus 241, 3000 DB Rotterdam



door CEES LANGERAK

moet, al naar gelang de herbouwwaarde van het pand, een premie worden betaald van 800 gulden (bij een herbouwwaarde tot 200.000 gulden) tot 1.550 gulden (bij een herbouwwaarde tot 700.000 gulden).

Dat ziet er allemaal veelbelovend uit, maar het wringt dat kopers van een woning de verzekering niet zelf kunnen afsluiten. Zij kunnen de garantiEVERZEKERING alleen krijgen als zij voor de koop van een woning in zee gaan met een makelaar of huizenbemiddelaar.

Die gang van zaken heeft al enige weerstand opgewekt bij de consumentenvereniging voor bezitters van een woning, de vereniging Eigen Huis in Amersfoort. Directeur Ter Maat van Gevaert is hierover weer verbaasd, want het heeft juist hem bevreemd dat Eigen Huis nooit heeft gereageerd op

• Zelfs de beste deskundige komt de zogeheten verborgen gebreken in of aan een koopwoning niet op het spoor. Komen ze, na de koop, tevoorschijn dan zijn ze niet of nauwelijks te verhalen. (Foto Ton den Haan)

zijn uitnodiging om met de garantiEVERZEKERING mee te doen. Om die bij voorbeeld de leden aan te bieden. Adjunct-directeur Nijhof van Eigen Huis: „Van die uitnodiging weet ik niets.”

Maar hoe dan ook, door de garantiEVERZEKERING zouden leden van Eigen Huis de bouwkundige inspectie van de vereniging wel eens overbodig kunnen vinden. Weliswaar biedt dit onderzoek meer dan de keuring die aan het afsluiten van de garantiEVERZEKERING is gekoppeld, maar tegen bijbetaling kan ook deze keu-

ring ten behoeve van de verzekering desgevraagd met 'meer' worden uitgebreid.

Dat een koper van een huis die de garantiEVERZEKERING wil hebben, min of meer wordt gedwongen een makelaar/bemiddelaar in te schakelen, vindt Ter Maat geen bezwaar. „Iedereen die een woning koopt, behoort toch een makelaar in de hand te nemen”, zegt hij er over. En: „Bovendien stimuleert deze verzekering de omzet van makelaars/bemiddelaars.”

Pas als een verzekeringsmaatschappij brood ziet in de garantiEVERZEKERING (Ter Maat: „We hebben het geprobeerd, maar de maatschappijen hadden geen interesse. Ze stelden zich knullig, kruideniersachtig op”), kan een huizenkoper zonder tussenkomst van een makelaar of bemiddelaar zich indekken tegen verborgen gebreken.