

**recht  
door.**

Verborgen gebreken  
in een woning

## Inhoud

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                                | 4  |
| 2. Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken?            | 5  |
| 3. Wat moet de koper doen bij verborgen gebreken?           | 12 |
| 4. Vorderingen die de koper kan instellen tegen de verkoper | 14 |
| 5. Wat moet de verkoper doen bij verborgen gebreken?        | 17 |
| 6. Hoe wij u kunnen helpen                                  | 19 |



De reviews in dit informatieboekje zijn afkomstig van Google Reviews en Klantenvertellen.nl

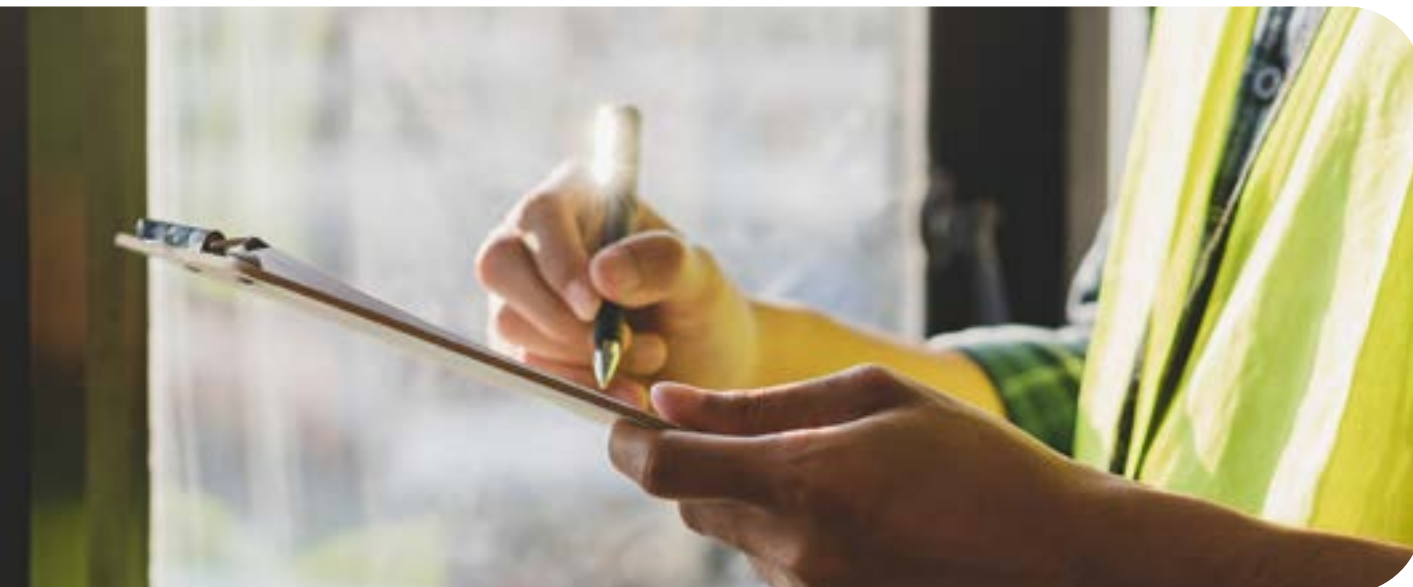
## 1. Inleiding

Hoewel de koop en verkoop van een woning natuurlijk iets heel moois is kan het helaas ook gepaard gaan met de nodige stress. Helemaal wanneer blijkt dat het huis verborgen gebreken heeft.

Dit boekje biedt een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten rondom verborgen gebreken in een woning die is verkocht met een NVM koopovereenkomst. Het is geschreven voor zowel kopers als verkopers.

Een verborgen gebrek is een gebrek dat een koper voorafgaande aan de koop niet heeft ontdekt en ook niet had kunnen ontdekken. Niet had kunnen ontdekken betekent bij een normale inspectie van de woning. Het is niet verplicht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren al is dat natuurlijk wel verstandig.

Om de verkoper te kunnen aanspreken moet het verborgen gebrek wel aanwezig zijn geweest bij de levering van de woning. Gebreken die later zijn ontstaan komen vanzelfsprekend voor rekening en risico van de koper.



## 2. Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken?

Zoals in de inleiding besproken biedt dit boekje een overzicht van de belangrijkste rechten en plichten rondom verborgen gebreken in een woning die is verkocht met een NVM koopovereenkomst, dat is de meest gebruikte overeenkomst.

In die NVM koopovereenkomst staat in artikel 6 een risicoregeling die afwijkt van de wettelijke regeling. Op grond van die risicoregeling komen gebreken aan de woning voor rekening van de koper. Uitzondering hierop zijn gebreken die een normaal gebruik als woonhuis belemmeren. Ook daar is weer een uitzondering op namelijk gebreken die de koper kende of die voor de koper kenbaar waren. Deze gebreken komen voor rekening en risico van de koper tenzij het gaat om een kenbaar gebrek dat de verkoper kende maar waarover hij niets heeft medegedeeld. Dit zijn de onderzoeks- en mededelingsplicht.

**Om te kunnen bepalen wie aansprakelijk is voor gebreken moeten dus de volgende vragen worden beantwoord:**

### 1. Staat het gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg?

- Nee: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper, tenzij er sprake is van dwaling (zie hoofdstuk 3).
- Ja: ga dan naar vraag 2.

### 2. Was het gebrek al aanwezig ten tijde van de levering?

- Nee: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper.
- Ja: ga dan naar vraag 3.

### 3. Kende de koper het gebrek of was het gebrek kenbaar voor de koper?

- Ja: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper, tenzij het gaat om kenbare gebreken die de verkoper kende maar niet heeft medegedeeld.
- Nee: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de verkoper.

## 2. Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken?

### Normaal gebruik als woonhuis

Bekeken moet dus worden of het gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat. In de jurisprudentie is bepaald wat onder 'normaal gebruik' moet worden verstaan:

**“In een woonhuis zal gewoonlijk moeten kunnen worden op een voldoende veilige manier, met een redelijke mate van duurzaamheid en zonder dat het woongenot wezenlijk wordt aangetast”.**

Dit blijft natuurlijk een beetje vaag, want wanneer is er dan sprake van een gebrek dat het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat? Ter illustratie een voorbeeld dat is gebaseerd op een uitspraak van het Gerechtshof Arnhem - Leeuwarden uit 2025.

**VOORBEELD:** Mirella heeft aan Noraly een woning verkocht waarvan is vastgesteld dat er huiszwam/bruinrot in zes kapbalken zit. Uit rapporten van deskundigen blijkt dat de houten balken zodanig zijn aangetast dat ze vervangen moeten worden. Uit één van die rapporten blijkt zelfs dat de constructie door dit gebrek onvoldoende draagvermogen heeft waardoor er gevaar is voor instorting van de verdiepingsvloer (waar een slaapkamer aanwezig is).

Met betrekking tot dit gebrek heeft het hof aangenomen dat dit gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat. Gezien het aanwezige gevaar voor instorting is dat natuurlijk ook logisch.



Vanaf het begin heeft Noraly ons goed geholpen, geen wollig taalgebruik maar goede directe communicatie. Vooraf goed geïnformeerd over eventuele valkuilen en een reëel advies gekregen. Uiteindelijk de zaak “gewonnen” en nu alles weer bij het oude is kijken we terug op een fijne samenwerking. Bedankt hiervoor.

### Aanwezigheid gebrek bij levering

Vervolgens moet bekeken worden of het gebrek bij levering al aanwezig was. Als dat niet zo is dan is de verkoper niet aansprakelijk. Door een deskundige is meestal wel vast te stellen of het gebrek bij levering wel of niet aanwezig was en soms is een deskundige helemaal niet nodig bijvoorbeeld als het gebrek op de dag zelf of vlak na de levering wordt ontdekt en het gebrek niet diezelfde dag kan zijn ontstaan.

### Kenbaarheid van het gebrek (onderzoek- en mededelingsplicht)

Als vaststaat dat

- 1) het gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat en
- 2) het gebrek aanwezig was bij levering, dan is de verkoper aansprakelijk voor het gebrek, tenzij: het gebrek de koper bekend was of voor hem kenbaar was.

Kenbare gebreken zijn gebreken die de koper had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan. Het is daarbij niet noodzakelijk dat er een bouwkundige keuring wordt uitgevoerd, dat is niet verplicht.

Wel moet er onderzoek worden gedaan. Voor de kenbaarheid geldt dat een koper bij twijfel vragen moet stellen of onderzoek moet (laten) verrichten. Dit is de onderzoeksplicht van de koper.

Die onderzoeksplicht wordt begrensd door de mededelingsplicht van de verkoper. Als de verkoper bekend is met de gebreken moet hij de koper vertellen over deze gebreken indien hij behoort te weten dat ze van belang zijn voor de koper.

**VOORBEELD:** Terug naar het voorbeeld van Mirella en Noraly. In hun zaak staat vast

- 1) dat het gebrek (de zwam/bruinrot) het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat en
- 2) het gebrek bij levering al aanwezig was. Bekeken moet dus worden of de huiszwam/bruinrot bekend was bij Noraly (koper) of dat dit kenbaar was. In de zaak bij het hof is vastgesteld dat Noraly bekend had kunnen zijn met de huiszwam/bruinrot indien zij de tussenzolder zou hebben geïnspecteerd. De aantasting van de balken was goed zichtbaar en had dus gemakkelijk ontdekt kunnen worden. Noraly had de tussenzolder niet geïnspecteerd en was dus niet bekend met de zwam maar dat maakt voor de aansprakelijkheid niet uit omdat het gebrek kenbaar was.

## 2. Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken?

De kenbaarheid van het gebrek heeft hier dus tot gevolg dat het gebrek (dat het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat en ook aanwezig was bij de levering) voor rekening en risico van koper Noraly komt. Dit zou anders zijn als de zwam pas zichtbaar zou zijn geweest na destructief onderzoek. De zwam zou dan niet kenbaar zijn geweest en het gebrek zou dan voor rekening en risico van verkoper Mirella zijn.

Stel nu echter dat het gebrek kenbaar was voor koper Noraly maar verkoper Mirella ook bekend was met de huiszwam/bruinrot en dat ook bewezen kan worden dan komt het gebrek voor rekening en risico van Mirella. Zij heeft dan haar mededelingsplicht geschonden en dat betekent dat zij zich niet kan beroepen op de onderzoeksplicht van Noraly.

### Bijzondere clauses

In de NVM koopovereenkomst worden ook regelmatig clauses opgenomen die van invloed zijn op de aansprakelijkheid van de verkoper. Onderstaand bespreken wij een paar van de veelvoorkomende clauses.

#### Ouderdomsclausule

Een ouderdomsclausule beperkt de aansprakelijkheid van de verkoper voor verborgen gebreken nog wat verder. In een ouderdomsclausule staat dat de koper bekend is met de ouderdom van de woning en dat de gevolgen van de verborgen gebreken, die het gevolg zijn van de ouderdom, voor risico van de koper komen.

Een ouderdomsclausule betekent volgens het Gerechtshof Arnhem- Leeuwarden echter niet dat als er sprake is van een gebrek aan een oud element van de woning (oude balken, muren of funderingen) dat de verkoper dan niet aansprakelijk is. Alleen wanneer het betreffende gebrek het gevolg is van de ouderdom van de woning is de verkoper niet aansprakelijk.

Ook in zaken waarin een ouderdomsclausule in de overeenkomst is opgenomen speelt de mededelingsplicht een rol. Een verkoper is namelijk wel aansprakelijk als blijkt dat hij bekend was met het gebrek, wist dat dit gebrek van belang was voor de koper maar er niets over heeft gezegd. Uiteraard moet dan wel bewezen kunnen worden dat de verkoper bekend was met het gebrek.

Als er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule staat wordt er een vraag toegevoegd aan de vragen die wij hiervoor stelden om te kunnen bepalen wie er aansprakelijk is voor de verborgen gebreken.

### De vragen worden dan als volgt:

#### 1. Staat het gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg?

- Nee: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper, tenzij er sprake is van dwaling (zie het hoofdstuk hierna).
- Ja: ga dan naar vraag 2.

#### 2. Is het verborgen gebrek het gevolg van de ouderdom van de woning?

- Ja: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper.
- Nee: ga dan naar vraag 3.

#### 3. Was het gebrek al aanwezig ten tijde van de levering?

- Nee: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper.
- Ja: ga dan naar vraag 4.

#### 4. Kende de koper het gebrek of was het gebrek kenbaar voor de koper?

- Ja: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de koper, tenzij het gaat om kenbare gebreken en de verkoper deze kende en niet heeft medegedeeld.
- Nee: dan komt het gebrek voor rekening en risico van de verkoper.



Ik ben heel tevreden over de service van Rechtdoor. Ze legden mij heel duidelijk en realistisch de verschillende scenario's uit, reageerden heel snel op mijn vragen en gaven mij het gevoel dat ik gesteund werd in mijn ingewikkelde juridische zaak.

## 2. Wie is aansprakelijk voor verborgen gebreken?

### Asbestclausule

Naast een ouderdomsclausule staat er in koopovereenkomsten van woningen uit met name de jaren '70 vaak een asbestclausule. De clausule geeft aan dat er asbest aanwezig kan zijn in de woning en dat de koper bekend is met de speciale maatregelen die genomen moeten worden als het asbest verwijderd moet worden.



Als er een asbestclausule in de koopovereenkomst staat en de koper vindt asbest in de woning dan is de verkoper van de woning in beginsel niet aansprakelijk tenzij de verkoper bekend was met de aanwezigheid van asbest en hierover heeft gezwegen. De koper zal dan moeten bewijzen dat de verkoper bekend was met de aanwezige asbest. De aanwezige asbest is dan een verborgen gebrek en de verkoper is hiervoor aansprakelijk.

### De niet-zelf bewoningsclausule

Verkopers die niet zelf in de woning hebben gewoond (zoals erfgenamen) nemen vaak deze clausule in de overeenkomst op. Als deze clausule in de overeenkomst staat geldt er voor de koper een verzwaarde onderzoeksplicht.

### Dwaling

Zoals hiervoor uiteengezet kan een verkoper op grond van de risicoverdeling in de NVM koopovereenkomst alleen aansprakelijk zijn als het gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat.

Dat betekent niet dat de verkoper nooit aangesproken kan worden als er sprake is van een gebrek dat het normaal gebruik als woonhuis niet in de weg staat. Soms kan er namelijk een beroep worden gedaan op dwaling.

Iemand dwaalt als hij een overeenkomst sluit die hij niet onder dezelfde voorwaarden zou hebben gesloten indien hij de op de hoogte was geweest van bepaalde feiten.

Zo speelde er een zaak bij het Gerechtshof 's-Hertogenbosch waarin door de verkopers aan de kopers was medegedeeld dat er in 2015 nieuwe dakpannen waren gelegd. Na de levering van de woning bleek dit niet het geval. Er is een deskundige aangesteld die constateerde dat er geen lekkages in de woning waren geweest. Naar het oordeel van het hof stond het "gebrek" (de oudere dakpannen) het normaal gebruik als woonhuis niet in de weg het hof was echter wel van mening dat de kopers hadden gedwaald. Als zij op de hoogte waren geweest van het feit dat de dakpannen niet in 2015 waren vernieuwd zouden zij de overeenkomst niet onder dezelfde voorwaarden hebben gesloten.

Wanneer er sprake is van dwaling kan de koper de koop gedeeltelijk vernietigen of opheffing van nadeel vorderen. Daarbij is het niet zo dat het nadeel altijd gelijkgesteld kan worden aan de kosten van herstel. Per geval moet bekeken worden hoe groot het nadeel is dat moet worden opgeheven.

Ook wanneer het gebrek het normaal gebruik als woonhuis niet in de weg staat kunnen er dus mogelijkheden zijn voor de koper indien er sprake is van dwaling.



De mate waarin onze advocaat met ons contact heeft onderhouden was fijn. We voelden ons begrepen en gesteund in ons recht. Ze was goed voorbereid, goed ingelezen. Hele fijne samenwerking.



### 3. Wat moet de koper doen bij verborgen gebreken?

Voor de koper van een woning is het belangrijk om tijdig te klagen bij de verkoper en als de verkoper niet wil meewerken aan herstel van het gebrek om de verkoper ingebreke te stellen.

#### Tijdig klagen en in overleg treden met de verkoper

In de wet staat een klachtplicht. Die klachtplicht houdt in dat de koper binnen bekwame tijd moet klagen en wel binnen bekwame tijd nadat het gebrek is ontdekt of redelijkerwijze ontdekt had kunnen worden. Er geldt, in tegenstelling tot zaken waarin er sprake is van een consumentenkoop (dan geldt een termijn van twee maanden), geen vaste termijn. Omdat er dus geen vaste termijn geldt is het wel belangrijk om zo snel mogelijk te klagen. Een koper mag wel eerst opdracht geven aan een deskundige om onderzoek te doen naar de gebreken mits de koper hierbij wel voortvarend handelt. Ons advies is eigenlijk altijd om zo snel mogelijk te klagen en niet eerst de uitslag van het onderzoek af te wachten. Beter te vroeg dan te laat klagen want als er niet aan de klachtplicht is voldaan komen alle rechten te vervallen. De koper kan dan, ook al is er sprake van verborgen gebreken waarvoor de verkoper aansprakelijk is, nergens meer aanspraak op maken.

Het tijdig klagen kan natuurlijk ook gepaard gaan met het voeren van overleg met de verkoper. Wellicht is de verkoper bereid om de gebreken te (laten) herstellen



Noraly is betrouwbaar en geeft eerlijk advies. Ze reageert snel en doet niks zonder goed overleg. Ik ben meer dan tevreden! Ook de overige werknemers zijn prettig in de omgang. Verder is alles heel transparant m.b.t. de kosten, factuuropstelling etc. Ik voel mij echt heel goed en eerlijk geholpen, zeer prettig.

of kunnen er afspraken worden gemaakt waarbij de kosten bijvoorbeeld worden gedeeld. Klagen klinkt natuurlijk erg zwaar maar het gaat er niet om dat u daadwerkelijk “klaagt” het gaat erom dat u de verkoper op de hoogte stelt van het gebrek.

#### Deskundige inschakelen

Wij adviseren om zo snel mogelijk een deskundige in te schakelen nadat u het gebrek heeft ontdekt. Laat die deskundige in ieder geval het volgende vaststellen

- 1) of er inderdaad sprake is van een gebrek;
- 2) of het gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat;
- 3) als er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst staat: of het gebrek het gevolg is van ouderdom van de woning;
- 4) of dat gebrek al aanwezig was bij levering van de woning;
- 5) of de deskundige iets kan zeggen over de vraag of de verkoper dit geweten moeten hebben (bekend was met het gebrek);
- 6) wat een redelijke termijn is waarbinnen het gebrek hersteld kan worden.

#### Ingebrekestelling versturen

Wanneer u er met de verkoper niet uitkomt is het belangrijk om de verkoper ingebreke te stellen. In die ingebrekestelling benoemt u welke gebreken u heeft aangetroffen en geeft u de verkoper een redelijke termijn om voor herstel van die gebreken zorg te (laten) dragen.

Slechts in hele uitzonderlijke omstandigheden kan het sturen van een ingebrekestelling achterwege blijven. Het moet dan gaan om een situatie waarin herstel niet kan wachten. Ook in zo’n situatie moet de koper wel zoveel mogelijk proberen om de verkoper in staat te stellen om het gebrek te onderzoeken/ herstellen.

Wat een redelijke termijn is voor herstel is afhankelijk van de aard van het gebrek. Omdat dit per gebrek verschilt is ons advies om aan de door u ingeschakelde deskundige te vragen wat een redelijke termijn is waarbinnen het gebrek hersteld kan worden.



## 4. Vorderingen die de koper kan instellen tegen de verkoper

Als de verkoper na het ontvangen van de ingebrekestelling niet bereid is om de gebreken te (laten) herstellen dan kan de koper kiezen welke vordering hij instelt:

- 1 **Ontbinding van de koopovereenkomst;**
- 2 **Herstel van de gebreken op kosten van de verkoper;**
- 3 **Schadevergoeding.**

### 1. Ontbinding van de koopovereenkomst

Wanneer vaststaat dat het verborgen gebrek voor rekening en risico van de verkoper komt dan kan de koper de overeenkomst (gedeeltelijk) ontbinden. Voor ontbinding is wel vereist dat de tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt. In dit soort zaken waarin het gaat om de verkoop van een woning komt volledige ontbinding niet vaak voor. De meeste mensen willen de aangekochte woning graag houden maar willen de kosten van herstel vergoed hebben. Er zijn in de jurisprudentie wel een paar voorbeelden te vinden waarin de koopovereenkomst is ontbonden. Als die ontbinding wordt toegewezen dan moet de woning terug naar de verkoper en moet de koopsom weer terug naar de koper.

Gedeeltelijke ontbinding waarbij een deel van de koopsom moet worden terugbetaald komt vaker voor. Er wordt dan gedeeltelijke ontbinding gevorderd waarbij een deel van de koopsom moet worden terugbetaald.

### 2. Herstel van de gebreken op kosten van de koper

Als de verkoper herstel van de gebreken weigert kan de koper vorderen dat hij door de rechter wordt gemachtigd om de gebreken zelf te laten herstellen op kosten van de verkoper. Van deze vordering wordt in de praktijk weinig gebruik gemaakt, meestal kiest de koper er voor om schadevergoeding te vorderen.

### 3. Schadevergoeding

Voor de vraag of er aanspraak gemaakt kan worden op schadevergoeding moet er onderscheid worden gemaakt tussen twee soorten schadevergoeding: 1) vervangende schadevergoeding, 2) aanvullende schadevergoeding.

#### Vervangende schadevergoeding (kosten van herstel)

Als de verkoper aansprakelijk is voor het verborgen gebrek kan de koper aanspraak maken op herstel. Wanneer de verkoper dat herstel weigert dan kan de koper aanspraak maken op vervangende schadevergoeding. Dat betekent dat de verkoper de kosten van herstel moet vergoeden.





## 4. Vorderingen die de koper kan instellen tegen de verkoper

**NIEUW VOOR OUD REGEL** Meestal worden niet de volledige kosten van herstel vergoed omdat in de overeenkomst staat dat er bij het vaststellen van de herstelkosten rekening wordt gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.

De reden dat deze regel bestaat is om te voorkomen dat de koper verrijkt wordt ten koste van de verkoper omdat de woning meer waard wordt door het uitgevoerde herstel. Er zijn geen vaste regels voor deze nieuw voor oud regeling. De rechter kijkt per geval of deze regel moet worden toegepast en zo ja op welke wijze. Zo speelde er in Amsterdam een zaak waarin het dak van een woning moest worden vervangen. Het dak was 17 jaar oud. De kantonrechter ging er vanuit dat een (gerenoveerd) dak gemiddeld 40 jaar meegaat en besloot daarom dat de schadevergoeding met 50% verminderd moest worden.

Omdat de rechter per geval bekijkt of deze regel moet worden toegepast en zo ja welk percentage in mindering wordt gebracht kunnen wij hier verder geen algemene uitspraken over doen. Het verschilt per zaak of en zo ja hoe "nieuw voor oud" wordt toegepast

### Aanvullende schadevergoeding

Kopers lijden vaak meer schade dan alleen de kosten van herstel. Zo moeten er deskundigen worden ingeschakeld en soms moet er zelfs tijdelijke woonruimte worden gehuurd. Het feit dat de verkoper aansprakelijk is voor het verborgen gebrek betekent niet dat de verkoper ook automatisch aansprakelijk is voor aanvullende schadevergoeding. Op grond van de NVM koopovereenkomst is het zelfs zo dat de verkoper in beginsel niet aansprakelijk is voor deze schade. In deze koopovereenkomst staat namelijk dat de verkoper uitsluitend aansprakelijk is voor de herstelkosten.

De verkoper is wel aansprakelijk voor deze aanvullende schadevergoeding indien de verkoper een verwijt is te maken. Dat is bijvoorbeeld het geval als de verkoper bekend was met het gebrek maar het heeft verzwegen.

## 5. Wat moet de verkoper doen bij verborgen gebreken?

Ook voor de verkoper die aansprakelijk wordt gesteld is het belangrijk om voortvarend te handelen. Onderneem direct actie als u een klacht of ingebrekestelling ontvangt.

### Zorg dat u goed geïnformeerd bent/schakel een deskundige in

Het is belangrijk om zoveel mogelijk informatie te verzamelen. Wat is er precies aan de hand met de woning die u heeft verkocht? Wanneer heeft de koper dit ontdekt en heeft de koper al werkzaamheden laten verrichten? Is er een deskundigenrapport? Zo ja vraag dan dat rapport op indien u het nog niet heeft.

Blijkt uit de informatie die u heeft ontvangen dat er sprake is van een (ernstig) gebrek dan dient beoordeeld te worden of dit een gebrek is dat het normale gebruik als woonhuis in de weg staat. Als u daar aan twijfelt laat dan onderzoek verrichten door een deskundige. Laat die deskundige vaststellen of

- 1) er inderdaad sprake is van een gebrek;
- 2) dat gebrek het normaal gebruik als woonhuis in de weg staat;
- 3) als er een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst staat: of het gebrek het gevolg is van ouderdom van de woning;
- 4) of het gebrek al aanwezig was bij levering van de woning;
- 5) of het gebrek kenbaar was voor de kopers.

Mocht het deskundigenbericht niet goed voor u uitpakken en/of mocht u twijfelen aan de vraag of u aansprakelijk bent? Win dan juridisch advies in.

## 5. Wat moet de verkoper doen bij verborgen gebreken?

### Win juridisch advies in

Als u naar aanleiding van het deskundigenonderzoek van mening bent dat u wel eens aansprakelijk zou kunnen zijn voor de gebreken aan de woning dan is het verstandig om juridisch advies in te winnen. Gratis juridisch advies kunt u krijgen bij het juridisch loket: 0900-8020 en als u rechtsbijstand verzekerd bent bij uw verzekeraar. Wij geven ook advies maar brengen wel kosten in rekening voor een adviesgesprek:

**LINK:** [rechtdoor.nl/tarieven/adviesgesprek](https://rechtdoor.nl/tarieven/adviesgesprek)



Ik ben ontzettend tevreden over de dienstverlening van Rechtdoor. Vanaf het eerste contact werd ik professioneel en vriendelijk geholpen. Het team nam de tijd om mijn situatie zorgvuldig te analyseren en gaf helder juridisch advies zonder ingewikkeld taalgebruik.

Wat me vooral opviel, was de persoonlijke benadering en de snelle communicatie. Mijn zaak wel voortvarend opgepakt en ik werd continu op de hoogte gehouden van de voortgang. Dit gaf me veel vertrouwen en rust in een toch al stressvolle situatie.

Daarnaast verliep alles soepel en efficiënt, zonder onnodige vertragingen. De advocaten van Rechtdoor zijn niet alleen deskundig, maar ook betrokken en oplossingsgericht. Dankzij hun expertise heb ik een uitkomst gekregen waar ik zeer tevreden mee ben.

Ik kan Rechtdoor van harte aanbevelen aan iedereen die op zoek is naar een betrouwbaar en professioneel advocatenkantoor.

## 6. Hoe wij u kunnen helpen

Wij staan zowel kopers als verkopers bij en kunnen hen op verschillende manier helpen.

### Adviesgesprek

Tijdens het telefonisch adviesgesprek geven wij advies over uw specifieke situatie. Van tevoren bestuderen wij de stukken die u aan ons heeft toegestuurd zoals de koopovereenkomst, de correspondentie met de (advocaat van de) wederpartij en/of bewijsstukken. U ontvangt ons advies direct tijdens het telefoongesprek. Ook als u bijvoorbeeld graag inhoudelijk wilt sparren over uw zaak kunt u een adviesgesprek aanvragen.

Meer informatie over het Adviesgesprek vindt u hier:

**LINK:** [rechtdoor.nl/tarieven/adviesgesprek](https://rechtdoor.nl/tarieven/adviesgesprek)

Als u een adviesgesprek wilt aanvragen kunt u een mail sturen naar [info@rechtdoor.nl](mailto:info@rechtdoor.nl) Wij nemen dan binnen één werkdag contact met u op om een afspraak in te plannen.

### Corresponderen met de wederpartij (buitengerechtelijke fase)

Wij kunnen ook voor u corresponderen met de (advocaat van de) wederpartij. Wij noemen dat de buitengerechtelijke fase. In die fase proberen wij om tot een oplossing te komen zonder dat een gerechtelijke procedure nodig is. Vaak worden in deze fase de juridische standpunten uitgewisseld. Of die fase succesvol gaat zijn kunnen wij op voorhand helaas nooit zeggen omdat dit vooral ook afhankelijk is van de (opstelling van de) wederpartij. Als deze fase succesvol wordt afgerond dan kunnen wij het dossier sluiten.

## 6. Hoe wij u kunnen helpen

Als deze fase niet succesvol wordt afgerond moet u de keuze maken of u een gerechtelijke procedure wilt starten of moet u afwachten of de wederpartij een gerechtelijke procedure start. Deze buitengerechtelijke fase neemt doorgaans tussen de 4 en 10 uur in beslag. Als u ervoor kiest om deze buitengerechtelijke fase aan ons uit te besteden ontvangt u van ons altijd een vrijblijvende offerte waarin wij een inschatting maken van het aantal uren.

### Gerechtelijke fase

De gerechtelijke fase is de fase waarin er wordt geprocedeerd bij de kantonrechter of bij de rechtbank. Als de vordering lager is dan € 25.000,- dan wordt er bij de kantonrechter geprocedeerd en als de vordering hoger is dan € 25.000,- dan wordt er bij de rechtbank geprocedeerd. Bij de kantonrechter mag u zelf procederen. Stel dat u de verkoper bent en u wordt gedagvaard dan mag u dus zelf verweer voeren bij de kantonrechter. Bij de rechtbank mag dat niet, daar geldt verplichte procesvertegenwoordiging door een advocaat.

Procederen kost veel tijd en is daarom ook best duur omdat u ons per uur moet betalen. Hoeveel uren er in een procedure gaan zitten weten wij van tevoren niet. Helemaal niet in dit soort zaken omdat dit mede afhankelijk is van de vraag of er een deskundige wordt aangesteld. Procedures waarin door de rechtbank een deskundige wordt benoemd duren (veel) langer dan procedures waarin dat niet het geval is. Als er geen deskundige wordt benoemd dan is het aantal uren gemiddeld tussen de 20 en 40 uur en als er wel een deskundige wordt benoemd kan dat zo oplopen tot wel 80 uur. Een procedure duurt doorgaans tussen de zes maanden en een jaar maar ook dat is langer als er een deskundige wordt aangesteld door de rechtbank, dan moet u rekening houden met twee jaar.

### Rechtsbijstand verzekerd: dan recht op vrije advocaatkeuze

Als u rechtsbijstand verzekerd bent dan heeft u recht op vrije advocaatkeuze.

U mag dan zelf een advocaat kiezen die door de verzekeraar wordt betaald.

Dat geldt voor de gerechtelijke fase. Als u een gerechtelijke procedure wilt starten of als u bent gedagvaard heeft u altijd recht op vrije advocaatkeuze.

Laat u daarbij niet bang maken door de verzekeraar. Vaak proberen ze u van de vrije advocaatkeuze af te houden door u bang te maken met het kostenmaximum.

Verzekeraars schrijven dan dat u zeker weet dat het kostenmaximum niet wordt overschreden als u kiest voor een netwerkadvoaat van de verzekeraar en dat u maar moet afwachten of wij binnen het budget blijven. In al die jaren dat wij zaken behandelen voor mensen die rechtsbijstand verzekerd zijn is het tot nu toe één keer voorgekomen dat wij met een paar honderd euro over het budget zijn gegaan.

Dat was in een zaak die erg complex was en waarin ook een hoger beroep procedure is gevoerd. Laat u dus niet bang maken. Daarbij kunnen wij ook met de verzekeraar een vaste prijs afspreken waardoor u zeker weet dat wij binnen het budget blijven.

### Geen probleem als u niet in de buurt woont

Wij hebben cliënten door het hele land. De meeste van onze cliënten wonen niet bij ons in de buurt en dat is geen enkel probleem. Alle communicatie kan telefonisch of per mail en als het nodig is dat wij de situatie ter plaatse bekijken dan rijden wij naar u toe.



Noraly is een absolute expert in haar vak. Deze advocate is niet alleen daadkrachtig en communicatief ijzersterk, maar weet ook precies de juiste toon te raken met empathie. Ze combineert kennis met doortastendheid en staat altijd klaar met helder en strategisch advies. Dankzij haar expertise en betrokkenheid voelde ik me gesteund en begrepen in een lastige situatie. Een echte professional die zich onderscheidt door zowel haar juridische scherpheid als haar menselijke benadering.

Bornsestraat 32  
7607 KN Almelo  
T: (0546) 89 82 48  
F: (0546) 89 82 47  
info@rechtdoor.nl  
www.rechtdoor.nl  
KVK nummer: 61008672

**recht  
door.**

Open en  
toegankelijk