

ECLI:NL:GHARL:2026:4948

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	28-07-2026
Datum publicatie	30-07-2026
Zaaknummer	200.355.948
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Uitleg. Conformiteit. Is de echtgenoot die geen eigenaar van de woning is ook verkoper bij de koopovereenkomst? De kopers mochten erop vertrouwen dat de vrouw, die geen eigenaar van de woning was, de koopovereenkomst als verkoper had getekend en niet slechts als echtgenoot ex art. 1:88 BW. De gebreken aan het overdekte zwembad waren zodanig dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordde. De ouderdomsclausule bracht hierin geen verandering, omdat die betrekking had op de woning en niet op het zwembad.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2026/173

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Arnhem

afdeling civil recht

zaaknummer gerechtshof 200.355.948

zaaknummer rechtbank Midden-Nederland C/16/572107

arrest van 28 juli 2026

in de zaak van

1 [de verkoper/eigenaar]

2. [de vrouw]

die beiden wonen in [woonplaats]

samen: [de verkopers]

advocaat: mr. G.A.M.F. Spera

en

1 [de koper]

2. [de koopster]

die beiden wonen in [woonplaats]

samen: [de kopers]

advocaat: mr. O.R. van Hardenbroek van Ammerstol

1 Het verloop van de procedure in hoger beroep

- 1.1. [de verkopers] hebben hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof (hierna: het hof) tegen de vonnissen die de rechtbank Midden-Nederland, zittingsplaats Utrecht, (hierna: de rechtbank) op 9 oktober 2024 en 12 maart 2025 tussen partijen heeft uitgesproken. Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit:
- de dagvaarding in hoger beroep
 - het herstelexploit
 - de memorie van grieven
 - de memorie van antwoord
 - het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 7 juli 2026 is gehouden.

2 De kern van de zaak

- 2.1. [de verkoper/eigenaar] was eigenaar van een woning met overdekt zwembad. [de kopers] hebben de woning op 7 april 2023 gekocht. [de verkoper/eigenaar] heeft de woning op 7 augustus 2023 geleverd aan [de kopers] hebben na de levering ontdekt dat er lekkages in het zwembad waren. Zij hebben dat bericht aan [de verkopers] Zij hebben vervolgens herstelwerkzaamheden aan het zwembad en de kruipruimte onder en naast het zwembad laten verrichten.
- 2.2. [de kopers] stellen dat de woning met zwembad niet aan de overeenkomst beantwoordt (niet voldoet aan de conformiteitseis). Zij hebben bij de rechtbank gevorderd dat [de verkopers] worden veroordeeld tot vergoeding van hun schade die door hen is begroot op 27.080,98, te vermeerderen met bijkomende schade, kosten en rente.
- 2.3. De rechtbank heeft deze vorderingen voor een belangrijk deel toegewezen. Verder zijn die afgewezen. De bedoeling van het hoger beroep van [de verkopers] is dat de toegewezen vorderingen alsnog in hun geheel worden afgewezen.
- 2.4. Het hof zal beslissen dat het hoger beroep ongegrond is en licht dat hierna toe. Het hof laat de vonnissen van de rechtbank in stand. Eerst zal het hof de tussen partijen vaststaande feiten weergeven.

3 De tussen partijen vaststaande feiten

- 3.1. [de verkoper/eigenaar] was eigenaar van de woning met overdekt zwembad in het bijgebouw aan de [het adres] (hierna ook kort: de woning). Op 7 april 2023 hebben [de kopers] de woning gekocht. In de aanhef van de koopovereenkomst onder A staan [de verkoper/eigenaar] en [de vrouw] beiden vermeld als verkoper. Na de vermelding van hun namen en overige gegevens is het volgende vermeld:

"De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent."

- 3.2. Artikel 6, leden 1 en 3 en artikel 20 van de koopakte luiden als volgt:

"6.1 De onroerende zaak zal aan de koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot het stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.

()

- 6.3 *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: wonen. ()*

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van de koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek "nieuw voor oud".

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij de verkoper een verwijt treft.

()

Artikel 20 Ouderdom

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 113 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst is voor rekening en risico van de koper."

- 3.3. Bij de koopovereenkomst hoort een Vragenlijst over de woning. Daarop is onder 6 ("Fundering, kruipruimte en kelder") vermeld dat de kruipruimte droog is, dat er geen sprake is van vochtdoorslag door de kelderwand en dat wateroverlast niet tot problemen heeft geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder.

- 3.4. [de verkoper/eigenaar] heeft de woning op 7 augustus 2023 aan [de kopers] geleverd.

- 3.5. Omdat [de kopers] het vermoeden kregen dat er water weglekte vanuit het zwembad hebben zij Zwembaden met Stijl (hierna: ZmS) de opdracht gegeven onderzoek naar lekkages te doen. ZmS heeft in haar rapport van 18 oktober 2023 vermeld dat de voegen van tegels en metselwerk zijn gaan lekken, dat er tegels beschadigd/gebroken zijn, dat ten gevolge van lekke pvc-leiding van een van de lampen water wegloopt door die pvc-leiding langs de lamp en dat over een lengte van 3 meter de zwembadmuur lek is, wat goed zichtbaar is door de aanslag met kalk. Later is nog als oorzaak van de

lekkages aangegeven dat tijdens de montage van een door [de verkoper/eigenaar] geplaatste trap door de muren was geboord zonder daarvoor speciale afdichtingen te gebruiken, zodat ook langs deze boorpunten water weglekte.

3.6. [de kopers] hebben op verschillende momenten [de verkopers] op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen rondom de lekkage en de mogelijkheden van herstel. Partijen hebben onderhandeld over een minnelijke regeling, maar zijn daar niet uitgekomen.

3.7. ZmS heeft twee manieren van herstel van de lekkage voorgesteld. [de kopers] hebben de goedkoopste methode gekozen, te weten het aanbrengen van een folie liner. In opdracht van [de kopers] zijn deze werkzaamheden uitgevoerd. De kosten van dit herstel bedragen 27.081,-.

4 De toelichting op de beslissing van het hof

Het hof neemt de beslissingen van de rechtbank over

4.1. De rechtbank heeft in de rechtsoverwegingen 3.1 tot en 3.23 van het tussenvonnis en in de rechtsoverwegingen en 2.5 tot en met 2.7 van het eindvonnis beslist op de stellingen en verweren van partijen en deze beslissingen gemotiveerd. Het hof is het eens met deze beslissingen, neemt deze over en maakt deze tot de zijne. In aanvulling op de beslissingen van de rechtbank en als bespreking van de argumenten van [de verkopers] in de memorie van grieven overweegt het hof nog als volgt.

Ook [de vrouw] is verkoper

4.2. Partijen twisten over de vraag of [de vrouw] naast [de verkoper/eigenaar] als verkoper partij is bij de koopovereenkomst. Het antwoord op de vraag wie partij is bij een overeenkomst, is afhankelijk van wat partijen tegen elkaar hebben verklaard en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen hebben afgeleid en mochten afleiden. Tot de relevante omstandigheden behoort de kenbare hoedanigheid van partijen en de context waarin partijen optraden. Ook gedragingen, verklaringen en andere omstandigheden die hebben plaats gevonden nadat de overeenkomst is gesloten, kunnen van belang zijn. De rechtbank heeft drie omstandigheden van belang geacht voor haar beslissing dat [de kopers] hebben begrepen en mochten begrijpen dat ook [de vrouw] als verkoper partij bij de overeenkomst was: 1) [de vrouw] heeft [de kopers] bij de bezichtigingen rondgeleid, 2) zij is in de koopakte als verkoper vermeld en 3) zij heeft de koopakte zelf getekend. Volgens de rechtbank is niet relevant dat [de vrouw] geen eigenaar van de woning was en deze dus niet kon leveren aan [de kopers]

4.3. [de verkopers] klagen over deze beslissing in grief 1. Voor zover in die grief wordt verdedigd dat ieder van de drie genoemde elementen op zichzelf beschouwd onvoldoende zijn om bij [de kopers] het gerechtvaardigde vertrouwen te wekken dat [de vrouw] ook als verkoper optrad, miskennen [de verkopers] dat de rechtbank de drie elementen tezamen genomen heeft en daaruit heeft afgeleid dat [de kopers] ervan mochten uitgaan dat ook [de vrouw] optrad als verkoper. Het mag op zichzelf juist zijn dat het wegwijzen van bezoekers van de woning tijdens een open-huizendag niet perse door de verkoper hoeft te worden gedaan. Deze gedraging van [de vrouw] weegt tezamen met andere factoren echter wel mee in het oordeel dat [de kopers] ervan mochten uitgaan dat [de vrouw] ook optrad als verkoper.

4.4. Voor zover [de verkopers] hun makelaar verwijten dat hij de koopakte niet goed heeft geredigeerd en ervoor had moeten zorgen dat duidelijker uitkwam dat [de vrouw] de koopakte alleen maar tekende als echtgenoot van [de verkoper/eigenaar], nu dat vereist was op grond van artikel 1:88 BW, baat hen

dat niet. Deze mogelijke vergissing van de makelaar komt in de verhouding tot [de kopers] voor rekening van [de verkopers] [de kopers] hoefden er niet aan te twijfelen dat [de vrouw] ook optrad als verkoper, omdat zij in de koopakte is vermeld als verkoper en deze ook als verkoper heeft ondertekend. [de kopers] hoefden er op basis van deze feiten geen rekening mee te houden dat [de vrouw] slechts tekende als echtgenoot van [de verkoper/eigenaar] . Dat wordt niet anders door de in 3.1 geciteerde zin uit de aanhef van de koopakte. Het betreft een voorgedrukte tekst die slechts "voor zover nodig" is opgenomen, te weten voor het geval artikel 1:88 BW van toepassing is. Uit deze standaardzin behoeften [de kopers] niet af te leiden dat [de vrouw] , ook al was zij vermeld als verkoper en ook al had zij in die hoedanigheid de koopakte getekend, niet hun wederpartij bij de koopovereenkomst was.¹ Zoals de rechtbank ook heeft opgemerkt is het van ondergeschikt belang dat [de vrouw] geen eigenaar was en daarom de leveringsverplichting niet kon nakomen. Naar Nederlands recht is een koopovereenkomst waarin een zaak van een ander wordt gekocht gewoon geldig. Naast [de vrouw] was ook [de verkoper/eigenaar] schuldenaar van de verbintenis tot levering van de woning. Hij is deze verplichting nagekomen, waarmee ook [de vrouw] werd gekweten van haar verplichting. Grief 1 is ongegrond.

Geen sprake van normaal gebruik van het zwembad

4.5. [de kopers] hebben gesteld dat de lekkages van het zwembad aan normaal gebruik van het zwembad in de weg staan, omdat het zwembad permanent moest worden bijgevuld en het toegevoegde water moest worden opgewarmd. Dat leidde tot verspilling van water en energie en tot extra kosten die zij niet behoeften te verwachten. Bovendien stond er daardoor veel water in de kelder onder het zwembad. De rechtbank heeft in de rechtsoverwegingen 3.4 tot en met 3.8 van het tussenvonnis het wettelijk en contractueel kader weergegeven dat relevant is voor de beslissing op deze vordering. Daartegen hebben [de verkopers] terecht geen grieven tegen gericht, omdat deze weergave juist is. De rechtbank heeft vervolgens in de rechtsoverwegingen 3.9 tot en met 3.14 van het tussenvonnis de vordering van [de kopers] aan dit kader getoetst en beslist dat de lekkage in de weg staat aan normaal gebruik van het zwembad en dat dit gebrek op grond van artikel 6.3 van de koopovereenkomst in principe voor risico van [de verkopers] komt. Tegen dit oordeel komen [de verkopers] op in grief 2.

4.6. Zoals het hof in 4.1, hierboven heeft aangegeven is het hof het eens met de beslissingen van de rechtbank met betrekking tot de non-conformiteit van de woning met binnenzwembad in het bijgebouw. In aanvulling overweegt het hof nog het volgende. De passage "*normaal gebruik als: wonen*" ziet ook op het gebruik van het binnenzwembad in het bijgebouw. Dat betwisten [de verkopers] ook niet. Mede in het licht van de aandacht die het binnenzwembad in het verkoopmateriaal van de woning, zoals het Te-koopbord, kreeg, mochten [de kopers] verwachten dat ook het zwembad geschikt was voor normaal gebruik. De ernstige lekkages en het water in de kelder staan aan dit normaal gebruik van het zwembad in de weg, omdat [de kopers] niet behoeften te verwachten dat zij het zwembad permanent moesten bijvullen en het toegevoegde water moesten verwarmen, evenmin als zij behoeften te verwachten dat zich in de ruimte onder het zwembad water ophoopte. De lekkages waren zo ernstig dat de kwalificatie als "*onderhoudsgebrek*" onjuist is. [de verkopers] hebben zich onvoldoende verweerd tegen de stelling van [de kopers] dat deze tijdens de bezichtigingen van de woning en het zwembad de lekkages niet hebben kunnen waarnemen en dat van hen geen verdergaande onderzoeksplicht rustte dan oplettendheid tijdens de bezichtigingen. Onjuist door haar algemeenheid is de stelling van [de verkopers] dat een koper van een woning alleen dan aan zijn onderzoeksplicht heeft voldaan als hij een deskundige opdracht heeft gegeven een bouwkundige keuring uit te voeren. Bovendien hadden [de verkopers] in de vragenlijst bij de koopovereenkomst aangegeven dat de kruipruimte droog was en dat er geen probleem was met water in de kruipruimte en de kelder. De door [de verkopers] aan [de kopers] verstrekte informatie gaf dus ook geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek. Grief 2 is ongegrond.

Het beroep op de ouderdomsclausule slaagt niet

4.7. [de verkopers] hebben zich tegen de vordering van [de kopers] verweerd door zich te beroepen op de in 3.2 geciteerde ouderdomsclausule. De rechtbank heeft in rechtsoverweging 3.16 van het tussenvonnis (terecht) beslist dat aan de hand van de Haviltex-norm de uitleg van de ouderdomsclausule moet worden vastgesteld. Zij heeft vervolgens in rechtsoverwegingen 3.17 3.18 beslist dat het beroep van [de verkopers] op de ouderdomsclausule niet slaagt. Dat oordeel is juist en het hof neemt dat oordeel over. Het hof voegt eraan toe dat juist omdat werd verwezen naar *"onroerende zaak (van) meer dan 113 jaar oud"* [de kopers] niet behoefden te verwachten dat daaronder ook het bijgebouw met binnenzwembad zou vallen dat ongeveer 30 jaar oud is. De rechtbank heeft terecht overwogen dat dit een onaannemelijk rechtsgevolg zou zijn in het licht van de geschiktheid voor normaal gebruik die [de verkopers] in artikel 6.3 hebben toegezegd. Uit de door [de verkopers] genoemde citaten uit de spreekantekeningen van [de kopers] bij de rechtbank kan niet worden afgeleid dat [de kopers] zouden hebben aanvaard dat onder de ouderdomsclausule ook gebreken aan het zwembad zouden vallen. Uit de stellingen van [de kopers] in hun geheel beschouwd blijkt juist dat [de kopers] primair hebben verdedigd dat zij dit niet zo hebben begrepen, noch behoefden te begrijpen. Op de mondelinge behandeling bij de rechtbank heeft [de koopster] over de clausule gezegd: *"het huis is van 1930, maar het bijgebouw is recenter. Alle investeringen en reserves hadden we bedacht voor onderhoud aan het huis en niet het bijgebouw wat veel jonger is."* Voor zover [de verkopers] verdedigen dat de rechtbank een striktere uitleg van de ouderdomsclausule hanteert dan [de kopers] hebben verdedigd, overweegt het hof dat de rechter bij de vaststelling van de bedoeling van partijen niet is gebonden aan de stellingen van partijen daarover en de betekenis van een clausule zelfstandig mag uitleggen, ook als die uitleg afwijkt van de uitleg die door de partijen is verdedigd.² Omdat de ouderdomsclausule ziet op de woning en niet op het zwembad, is irrelevant of de gebreken aan het zwembad mogelijk ook als een gevolg van ouderdom zouden kunnen worden aangemerkt. De grieven 3 en 4 falen.

De rechtbank heeft de schade correct begroot

4.8. De rechtbank heeft in rechtsoverweging 2.5.2 van het eindvonnis de schade van [de kopers] begroot op 11/15e deel van de herstelkosten, wat neerkomt op 19.859,39. [de verkopers] klagen erover dat [de kopers] hun niet de gelegenheid hebben gegeven een contra-expertise uit te voeren, waardoor hun mogelijkheid om verweer te voeren is geschaad. Verder hebben [de kopers] geen offertes bij andere bedrijven opgevraagd, waardoor zij mogelijk te veel hebben betaald. Het hof verwerpt deze verweren. [de kopers] hebben [de verkopers] regelmatig op de hoogte gehouden van de ontdekking van de lekkage en van de maatregelen die zij zouden gaan nemen en de daaraan verbonden kosten, met het verzoek om hierover te overleggen (e-mails van 17 september 2023, 19 oktober 2023 en 27 oktober 2023). [de verkopers] hebben daarop slechts afhoudend gereageerd en zijn niet ingegaan op het verzoek om te overleggen. Er was dus gelegenheid voor [de verkopers] om een contra-expertise te laten uitvoeren, nog voordat [de kopers] begin november 2023 waren overgegaan tot herstel van de lekkages. Verder hebben [de kopers] aan de hand van de e-mail van Spijker & Van Ouwerkerk van 26 november 2024, van ZmS van 2 december 2024 en van Waterstijl van 2 december 2024 voldoende onderbouwd dat de gekozen wijze van herstel verstandig was en de kosten reëel waren. [de kopers] hebben deze kosten ook daadwerkelijk betaald. [de verkopers] hebben hun betwisting van de hoogte van de schade op geen enkele manier inhoudelijk onderbouwd, bijvoorbeeld door een deskundige te raadplegen over de gekozen wijze van herstel. Daarom hebben zij de onderbouwde stellingen van [de kopers] onvoldoende betwist. Grief 5 is niet gegrond.

4.9. Ter zitting bij het hof hebben [de verkopers] nog aangevoerd dat Spijker & Van Ouwerkerk en Waterstijl hun visie dat een zwembad een levensduur van 30 tot 40 jaar hebben gebaseerd op een zwembad met epoxyvoegen. Volgens [de verkopers] waren in het zwembad gewone voegen gebruikt, waardoor de levensduur van het zwembad veel korter zou zijn. Dit is een nieuwe grief tegen de vonnissen waarover [de kopers] terecht hebben opgemerkt dat deze grief te laat is ingebracht. Op grond van de tweeconclusieregel moeten grieven van de appellant immers in de memorie van grieven zijn opgenomen. Het hof gaat daarom aan deze stelling voorbij.

Proceskostenveroordeling

4.10. Uit al het voorgaande volgt dat de rechtbank [de verkopers] terecht in de kosten van het geding in eerste instantie heeft veroordeeld. Grief 6 slaagt daarom ook niet.

De conclusie

4.11. [de verkopers] hebben geen andere feiten en omstandigheden aangevoerd die indien bewezen leiden tot een andere uitkomst van de procedure. Er wordt daarom niet aan bewijslevering toegekomen.

4.12. Het hoger beroep slaagt niet. Omdat [de verkopers] in het ongelijk zullen worden gesteld, zal het hof [de verkopers] tot betaling van de proceskosten in hoger beroep van [de kopers] veroordelen.

5 De beslissing

Het hof:

5.1. bekrachtigt de vonnissen van de rechtbank Midden-Nederland van 9 oktober 2024 en 12 maart 2025;

5.2. veroordeelt [de verkopers] tot betaling van de volgende proceskosten van [de kopers] :

827 aan griffierecht

2.580 aan salaris van de advocaat van [de kopers] (2 procespunten x het toepasselijke tarief II)

5.3. bepaalt dat al deze kosten moeten worden betaald binnen 14 dagen na vandaag.

5.4. verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

Dit arrest is gewezen door mrs. F.J. de Vries, A.E.F. Hillen en R.J.A. Dil en is door de rolraadsheer in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 28 juli 2026.

¹ Zie ook HR 10 juli 2026, ECLI:NL:HR:2026:1224.

² HR 23 juni 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1770; HR 21 juni 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC2107
