

**Betreft: Verwijderen mazouttank - 10/01/2005****Vraag:**

Wij verkochten 9 jaar geleden een huis. De nieuwe eigenaar maakte van de omliggende grond 2 jaar geleden bouwgrond. In deze grond zit nog een mazouttank. De koper van de bouwgrond eist dat deze eruit gaat.

Kunnen de kosten voor het verwijderen nog op ons als oorspronkelijke eigenaar verhaald worden?

**Antwoord:**

Volgens advocaat Johan Dehaese is het antwoord op deze vraag afhankelijk van de functie van de ondergrondse mazouttank en de inhoud van de notariële akte.

Indien de mazouttank de gebruikelijke mazouttank van het verkochte huis betreft, is dit een onderdeel van de woning dat door de koper automatisch gekocht werd bij de aankoop van het huis. Door de koper kan dan ook geen verhaal uitgeoefend worden op de verkoper voor kosten van de verwijdering van de mazouttank.

Indien de aanwezigheid van de mazouttank niet zichtbaar was voor de koper bij de aankoop van het huis (doordat ze ondergronds lag en er geen aansluiting naar de gekochte woning voorzien werd) kan de aanwezigheid van de mazouttank in de ondergrond als een verborgen gebrek gekwalificeerd worden.

Meestal is in de notariële akte voorzien dat de koper het goed en het toebehoren aankoopt in de toestand waarin ze zich bevinden, dus met inbegrip van al de zichtbare en verborgen gebreken.

Indien deze of een gelijkaardige formulering opgenomen is in de notariële akte, zal het voor de koper bijzonder moeilijk tot bijna onmogelijk worden om de kosten van de verwijdering van de ondergrondse mazouttank op de verkoper te verhalen.

Als in de notariële akte geen vermelding werd opgenomen over de aanvaarding van de verborgen gebreken door de koper, bestaat de kans dat hij een schadevergoeding kan instellen tegen de verkoper. Maar dan moet de gerechtelijke procedure binnen een korte tijd (ongeveer binnen één jaar) na het ontdekken worden ingesteld. Een vordering ingesteld na één jaar sinds het ontdekken van de ondergrondse tank, wordt door de Rechtbanken veelal afgewezen als laattijdig.

**In samenwerking met:** [Johan Dehaese - Advocatenkantoor Dehaese & Dehaese](#) - Luikersteenweg 187 - 3500 Hasselt

