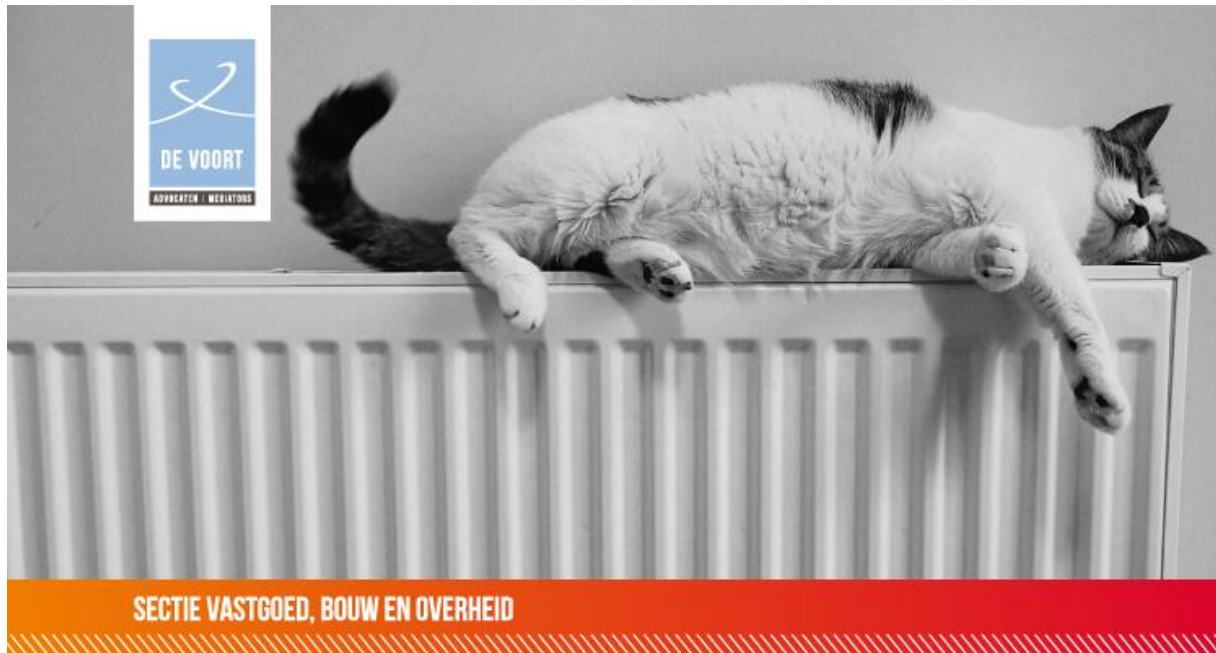


*Angela Coppelmans is vastgoedadvocaat bij De Voort Advocaten in Tilburg. Regelmatig blogt zij over hoe (soms opmerkelijke) uitspraken tot stand komen.*

## **Drie jaar na dato nog een factuur voor je warmtepomp? Had nou de kleine lettertjes maar gelezen.**

### **De kleine lettertjes bij een extra factuur voor een warmtepomp in je nieuwbouwwoning.**



Wanneer het avontuur van een nieuw huis bouwen achter je ligt, sta je raar te kijken als drie jaar na dato een factuur van bijna € 10,000,- op de mat valt. 'Sorry, de aansluitkosten van de warmtepomp waren nog niet in rekening gebracht.'

Laten we de geschrokkenene gemakshalve Marinus noemen. In december 2010 koopt hij een bouwkaavel van een projectontwikkelaar. In de koopovereenkomst staat dat zijn nieuw te bouwen woning op een gezamenlijke warmwaterpompvoorziening wordt aangesloten. Kostenraming: maximaal € 10.000,-. Voor de bouw van het huis zelf sluit Marinus met de projectaannemer een aannemingsovereenkomst af. Daar wordt ook een waterpomp in opgenomen, begroot op € 2.000,-. Ook staat er dat de aannemingsovereenkomst onlosmakelijk samenhangt met de koopovereenkomst.

#### **Netjes afbetaald**

Marinus betaalde voor de oplevering in november 2011 keurig alle termijnen van de aanneemsom. Bij het zien van deze factuur schrikt hij: wat zullen we nu beleven? De factuur van de aannemer van september 2014, betaalt hij dan ook niet. De aanmaningen evenmin. In februari wordt de nota gecrediteerd, maar ontvangt hij opnieuw de factuur. Dit keer met de projectontwikkelaar als schuldeiser.

## Verjaring

Marinus houdt voet bij stuk en betaalt niet. Het komt tot een rechtszaak. De projectontwikkelaar beroept zich op de afspraken uit de koopovereenkomst. Marinus daarentegen beweert dat de vordering verjaard is. Immers, artikel 7:28 van het Burgerlijk Wetboek zegt dat de rechtsvordering tot betaling na twee jaar verloopt als het om een consumentenkoop gaat. En we zijn al drie jaar verder. Ook meent Marinus dat een en ander al verwerkt zat in de aanneemsom. Bovendien ontbreekt er een specificatie van het bedrag.

## Begrip

Tijdens het tussenvonnis snapt de kantonrechter dat er bij Marinus de nodige vraagtekens zijn, maar van verjaring is geen sprake. Het gaat hier *niet* om een roerende zaak, zoals een consumentenaankoop. Wel vindt de kantonrechter dat de projectontwikkelaar de werkzaamheden op de factuur moet kunnen verantwoorden en bewijzen. Daar slagen ze onvoldoende in: de vordering wordt afgewezen.

Eind goed al goed voor Marinus?

Neen.

Er volgt een hoger beroep, met een viertal bezwaren van de projectontwikkelaar. Twee gaan over het kunnen bewijzen van de werkzaamheden, twee over de afwijzing van de vordering en de toegewezen proceskosten.

Als reactie op het hoger beroep, is Marinus het vervolgens niet eens met de uitspraak dat van verjaring geen sprake zou zijn. In juridische termen maakt hij gebruik van een *incidenteel appel*.

## Hoe zit het nu?

De aannemer legt uit hoe het met de levering van warmte zit. Zo zijn er twee systemen. Een centraal systeem voor de verwarming van de woning, middels de waterpompinstallatie en een individueel warmwatersysteem met boiler. Deze laatste zorgt voor warm water uit de kraan. Ongelukkigerwijs wordt er in zowel de koopovereenkomst als de aannemingsovereenkomst gesproken over 'warmtepomp'.

Verwarring alom.

Hoewel Marinus bij het tussenvonnis nog in twijfel trok dat het om twee verschillende systemen gaat, bevestigt hij bij het hoger beroep dat dat inderdaad het geval is. Maar het ene systeem kan niet zonder het andere.

## **Snappen de contractanten elkaar?**

De vraag is hoe de koopovereenkomst uitgelegd moet worden. Snapten beide partijen elkaar, wisten zij wat ze redelijkerwijs van elkaar konden verwachten? De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. In de koopovereenkomst staat dat Marinus voor het aansluiten van de warmtepomp maximaal € 10.000,-- betaalt, maar ook dat hij *zelf* verantwoordelijk is voor het individuele warmwatersysteem.

## **Had Marinus dit kunnen weten?**

In de bijlage van de aannemingsovereenkomst staat dat Marinus de warmtepomp op zolder wil installeren. Hij kon weten dat met die warmtepomp alleen het warmwatersysteem werd bedoeld, zeker omdat de systemen technisch gezien met elkaar samenhangen, zo oordeelt het hof. Redelijkerwijs had Marinus kunnen bevroeden dat met de betaling van € 2.000,-- niet zowel de warmtepomp als de aansluitkosten (begroot op maximaal € 10.000,--) zouden zijn betaald. Het hof kijkt dan ook niet af van de wettelijke bepalingen zoals in de overeenkomsten opgenomen.

## **Specificatie**

Een ander issue is de *onderbouwing* van de aansluitkosten. Dat de in rekening gebrachte aansluitkosten echt aansluitkosten zijn, blijkt uit de overeenkomst die de projectontwikkelaar sloot met de samenwerkingspartner en de energieleverancier. De tarieven in de overeenkomst tussen gemeente, samenwerkingspartner en Eco-Maat B.V. corresponderen met de bijna € 10.000,-- die Marinus gefactureerd kreeg.

Dan voert Marinus nog een punt aan. Hij betaalt maandelijks vastrecht aan Exist Energy B.V., waarin volgens hem een vergoeding zit voor de aansluitkosten van het waterpompsysteem. Dat blijkt onjuist. De vastrechten zijn bedoeld voor het onderhoud en daarmee het waarborgen van de levering van warmte.

## **Zuur**

Al met al trekt Marinus aan het kortste eind en wordt het vonnis van het kantongerecht vernietigd. Van verjaring is geen sprake. En hij had er niet op mogen vertrouwen dat alle met de warmwater- en verwarmingsvoorziening samenhangende kosten voldaan waren, door alleen de aanneemsom te betalen. Marinus wordt veroordeeld tot het betalen van de rekening plus rente van af de eerste aanmaning van de projectontwikkelaar. Ook de proceskosten komen voor zijn rekening.

Een zure uitkomst voor Marinus. De projectontwikkelaar heeft wel degelijk recht op het verschuldigde bedrag. Feitelijk had deze natuurlijk zijn administratie op orde moeten hebben en expliciet de facturatie moeten regelen. Bijvoorbeeld uiterlijk zes maanden na oplevering, zo voorkom je een hoop ellende en discussie.

## Begrijp elkaar goed

Er zijn wijze lessen te halen uit deze zaak. Zoals de verkorte verjaringstermijn van art. 7: 28 BW, die alleen geldt bij een consumentenkoop van een roerende zaak. Maar ook het belang van een helder contract. Zorg dat je de (bouw)technische aspecten van een contract begrijpt, en zorg dat je *elkaar* begrijpt. Je voorkomt dan een hoop ellende achteraf.

*Mr. Angela Coppelmans is als advocaat gespecialiseerd in vastgoed, bouw en overheid in de breedste zin van het woord.*

*Heb je advies nodig of wil je meer weten?*

*Bel of mail.*

*Telefoon : 013-4668862*

*Mail : [a.coppelmans@devoort.nl](mailto:a.coppelmans@devoort.nl)*

 *: <https://www.linkedin.com/in/angelacoppelmans/>*

