Vastgoed Insider

ARTIKEL · JURIDISCH

Wat betekent het als een pand 'as is, where is' wordt verkocht?

Waar het beding vandaan komt, waarom de formulering alles bepaalt, waar de grens ligt bij de mededelingsplicht en waar je als koper op moet letten.

Onderwerp
Juridisch · Artikel

Datum
20 september 2026

Contact
www.vastgoedinsider.nl
info@vastgoedinsider.nl

INHOUD

1. In het kort 2
2. Waar het beding vandaan komt 2
3. Geen wettelijk begrip, dus gebonden aan uitleg van de rechter 3
4. De grens: de mededelingsplicht 3
5. Wat het voor kopers betekent 4
6. Waar je op moet letten bij een as is, where is-koop 4
7. 'As is, where is' bij veilingen 5
8. Vervolgstappen binnen Vastgoed Insider 5

1.

In het kort

- 'As is, where is' betekent dat de koper het vastgoed aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, en dat de verkoper zo min mogelijk garanties geeft.
- Het is geen wettelijk begrip: de reikwijdte wordt bepaald door de formulering in het contract en door de uitleg die de rechter eraan geeft.
- Een vaag geformuleerd beding krijgt eerder een koper-vriendelijke uitleg. Alleen een clausule die het risico van alle gebreken expliciet bij de koper legt, houdt doorgaans stand.

Peildatum: 20 september 2026. Dit artikel informeert en is geen juridisch advies; laat een concrete clausule toetsen door je eigen adviseur.

In de groep Regelgeving/Juridisch van de community bespreken leden dagelijks precies dit soort bedingen; leg je casus daar voor naast dit artikel.

2.

Waar het beding vandaan komt

De term 'as is, where is' heeft de scheepvaart als herkomst en duikt steeds vaker op in Nederlandse koopovereenkomsten voor vastgoed, met name bij commercieel vastgoed. Je koopt dan letterlijk iets 'zoals het is'.

Voor een gebouw is dat 'where is' eigenlijk overbodig, want de locatie ligt al vast in de kadastrale aanduiding. Waar het werkelijk om draait is het eerste deel: de koper aanvaardt het object in de feitelijke toestand op het moment van de koop, inclusief alle gebreken die hij ziet en die hij niet ziet.

Met het beding beoogt de verkoper het risico van alle aan het pand klevende gebreken, van een gebrekkige dakconstructie tot bodemverontreiniging, volledig op de koper af te wentelen. Blijkt na de levering een gebrek dat het normale gebruik van het pand in de weg staat, dan kan de koper de verkoper daarvoor in beginsel niet met succes aanspreken op herstel of schadevergoeding. Ook de gebruikelijke garantie dat een woning geschikt is voor normaal gebruik, vervalt daarmee.

Het beding komt vaak voor bij oudere woningen, bij verkoop uit een nalatenschap of een verhuurde portefeuille, en bij projectontwikkelaars die een perceel kopen met het oog op herontwikkeling. Voor de verkoper oogt dat aantrekkelijk, omdat het risico voor verborgen problemen bij de koper komt te liggen. Maar of dat ook echt zo uitpakt, hangt volledig af van hoe de clausule is opgeschreven.

3.

Geen wettelijk begrip, dus gebonden aan uitleg van de rechter

Naar Nederlands recht heeft 'as is, where is' geen vaste betekenis. Staat het in een koopcontract, dan moet de rechter vaststellen wat de clausule precies betekent en welke rechtsgevolgen zij heeft. Daarbij weegt hij mee wat partijen over en weer redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten, waarbij de correspondentie en de onderhandelingen vaak doorslaggevend zijn.

Dat maakt de formulering bepalend. De praktijk leert dat de tekst van zo'n beding regelmatig onvoldoende duidelijk is, en juist dan geeft de rechter er een beduidend minder verkopersvriendelijke uitleg aan dan de verkoper voor ogen had. Een clausule die het risico van alle gebreken, zowel feitelijk als juridisch en zowel zichtbaar als onzichtbaar, uitdrukkelijk bij de koper legt, houdt daarentegen doorgaans wel stand. Bij zo'n heldere afspraak kan de koper achteraf geen beroep meer doen op non-conformiteit of dwaling, en kan hij geen herstel of schadevergoeding vorderen.

Juridisch kan dat omdat het wettelijke conformiteitsvereiste van regelend recht is. Dat artikel legt gebreken die het normale gebruik verhinderen in beginsel bij de verkoper, maar omdat de koop van een onroerende zaak geen consumentenkoop is, mogen partijen daarvan afwijken. Met een zorgvuldig geformuleerd beding wordt het artikel uit het Burgerlijk Wetboek als het ware weggecontracteerd.

4.

De grens: de mededelingsplicht

Er is een grens die geen enkele formulering wegneemt. Het beding is in feite een schadebeperking ten gunste van de verkoper, en uit de rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat een verkoper zich daar niet met succes op kan beroepen als hem een verwijt treft. Dat verwijt is er wanneer hij zijn mededelingsplicht schond: als hij ten tijde van de koop bekend was met een gebrek en de koper daarover niet heeft ingelicht. In dat geval is de vastgelegde beperking niet van toepassing, omdat een beroep erop naar maatstaven van redelijkheid en

billijkheid onaanvaardbaar is.

> **UIT DE RECHTSPRAAK**
> Een eigenaar verkocht een appartement dat zonder toestemming van de VvE was verbouwd tot drie zelfstandige woningen, met een 'as is, where is'-beding in het contract. Toen de koper na levering met de VvE in de problemen kwam, hield het beding geen stand: de koper kon met succes een beroep op dwaling doen, omdat de verkoper die cruciale informatie had verzwegen.

De uitleg van dit soort bedingen loopt in de rechtspraak sterk uiteen, en dat is precies waarom de precieze bewoordingen en het gedrag in de aanloop naar de koop zo zwaar wegen.

5.

Wat het voor kopers betekent

De keerzijde van een goed geformuleerd beding is dat het zwaartepunt naar de eigen onderzoeksplicht van de koper verschuift. Wie eenmaal voor 'as is' heeft getekend, staat er bij een tegenvaller grotendeels alleen voor. Van professionele partijen mag bovendien worden verwacht dat zij niet lichtvaardig risico's nemen en een grondig due diligence-onderzoek uitvoeren. Kadastrale gegevens, achterstallige lasten, zakelijke rechten en de veiling- of koopvoorwaarden verdienen aandacht voor en niet na het tekenen.

Het advies is dan ook om de bepaling niet klakkeloos te accepteren, maar er iets tegenover te zetten. Beding bijvoorbeeld alsnog een garantie op de fundering, of laat het overgenomen risico doorwerken in de koopprijs, want een pand met dit beding is voor de koper simpelweg minder waard.

Het beding staat bovendien zelden alleen. In koopcontracten kom je het naast verwante clausules tegen, zoals de ouderdomsclausule, de niet-zelfbewoningsclausule of een asbestclausule. Samen dekken die de verkoper steeds verder in, wat verklaart waarom consumentenorganisaties waarschuwen dat het beding de positie van kopers uitholt.

6.

Waar je op moet letten bij een 'as is, where is'-koop

- Lees de exacte formulering. Legt de clausule het risico van alle gebreken, feitelijk en juridisch, zichtbaar en onzichtbaar, expliciet bij jou, of is de tekst vaag? Een vage clausule biedt de verkoper minder bescherming, maar reken daar als koper niet op.
- Weet dat de garantie op normaal gebruik vervalt. Ook constructieve ellende aan fundering, dak, riolering of elektra komt in beginsel voor jouw rekening.
- Doe je eigen onderzoek. Bouwkundige keuring, bodem, achterstallige lasten en zakelijke rechten uitzoeken voor het tekenen, niet erna. Bij professionele partijen verwacht een rechter een grondige due diligence.

- Controleer het kadaster. Kijk welke percelen bij het adres horen, dat kunnen er meerdere zijn, en of de juiste entiteit als verkoper staat. Het adres is voor de postbode, de kadastrale aanduiding is wat juridisch telt.
- Check wat je meekoopt. Verschillen in vierkante meters, verborgen gebreken en zittende huurders met contracten voor onbepaalde tijd zijn klassiekers waar kopers op stuklopen.
- Onderhandel de clausule of de prijs. Bedong alsnog een gerichte garantie, bijvoorbeeld op de fundering, of laat het overgenomen risico doorwerken in een lagere koopsom.
- Let op de mededelingsplicht als hefboom. Verzweeg de verkoper een hem bekend gebrek, dan houdt het beding geen stand. Bewaar daarom alle correspondentie en advertentieteksten.
- Weet wanneer je gebonden bent. Bij vastgoed ontstaat een koop al bij overeenstemming over object en prijs, ook via WhatsApp. Spreek af dat je pas gebonden bent na een getekend contract.
- Bouw voorbehouden in. Regel ruimte voor due diligence, financiering of een vergunning, en kies bij voorkeur een ontbindingsrecht boven een ontbindende voorwaarde, zodat jij de regie houdt.
- Bij een veiling: dubbel opletten. Vaak geen bezichtiging of keuring mogelijk, financiering en veilingkosten vooraf rond hebben, en een vooraf vastgesteld maximum aanhouden zodat je niet in de afslag wordt meegesleept.

7.

'As is, where is' bij veilingen

Het principe is nergens zo dominant als op de executieveiling, en dat wordt actueel nu de herfinanciering van vastgoed lastiger wordt en marktkenners een toename van gedwongen veilingen zien. Je koopt het object in de staat waarin het verkeert, meestal zonder het vooraf te kunnen bekijken en zonder bouwkundige keuring, biedt in twee fasen via inzet en afslag, en moet je financiering en de veilingkosten vooraf rond hebben.

Dat het proces tegenwoordig grotendeels online verloopt maakt meedoen toegankelijker, maar vergroot ook het risico dat je op basis van onvolledige informatie een forse verplichting aangaat. Je huiswerk doen is dan geen luxe maar de enige bescherming die je nog hebt.

8.

Vervolgstappen binnen Vastgoed Insider

8.1 Verdieping in de Kennisbank

- Document 9-01, Het juridisch speelveld van de verhuurder: alle wettenlagen, de handhavers en de jaarlijkse risicoscan voor je portefeuille.
- Document 1-01, Vastgoedstrategieen vergeleken: in welke strategie dit soort aankopen thuishoort en welke fout daarbij het vaakst wordt gemaakt.

- Document 6-01, Vastgoed financieren: wat een financier van je verwacht als je zonder keuring koopt of op een veiling biedt.

8.2 De juiste WhatsApp-groep

Praktijkvragen over koopcontracten, clausules en veilingen worden dagelijks besproken in de groep Regelgeving/Juridisch binnen de community Vastgoed Insider. Zoek eerst in de groep: de meeste vragen zijn al eens gesteld en van onderbouwing voorzien.

Dit artikel verscheen op 20 september 2026 op vastgoedinsider.nl en wordt herzien bij relevante wijzigingen in wetgeving of rechtspraak. Versie 1.0.

Website
www.vastgoedinsider.nl

Email
info@vastgoedinsider.nl

Vastgoed Insider