

Dennis

Esp 3

p delaat@gmail.com

8 december 2025

Pieter de Laat

Grotelseheide 13

**Betreft: Laatste aanmaning: verborgen gebreken woning
Grotelseheide 13 te Bakel**

Geachte heer De Laat,

Naar aanleiding van de koopovereenkomst betreffende de woning aan de Grotelseheide 13 te Bakel, schrijf ik u deze brief. Na de overdracht van de woning heb ik tot mijn spijt een aantal ernstige gebreken moeten constateren die mij ten tijde van de aankoop niet bekend waren en die ik redelijkerwijs ook niet kon verwachten.

Het betreft concreet de volgende zaken: een aanzienlijke lekkage in het dak, de aanwezigheid van houtworm en de ontdekking dat de in de woning aanwezige leemkachel, die als verwarmingsbron dient, niet over de vereiste vergunning beschikt.

Volgens de wet (artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek) moet een verkochte zaak, in dit geval de woning, de eigenschappen bezitten die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn. De door mij geconstateerde gebreken staan dit 'normaal gebruik' van de woning ernstig in de weg. Een lekkend dak tast de structuur en bewoonbaarheid aan,

houtworm vormt een risico voor de constructieve integriteit en een illegale verwarmingsinstallatie brengt veiligheidsrisico's met zich mee en is bovendien niet rechtmatig te gebruiken.

Ik begrijp uit uw eerdere correspondentie dat u van mening bent geen aansprakelijkheid te dragen voor deze problemen. Ik moet u echter te kennen geven dat ik het met dat standpunt oneens ben. De aard van deze gebreken is zodanig dat zij niet vallen onder klein en direct zichtbaar achterstallig onderhoud. Het zijn fundamentele problemen die de kern van de woonfunctie raken en die naar alle waarschijnlijkheid al aanwezig waren op het moment van de eigendomsoverdracht.

Hoewel ik de koopovereenkomst op dit moment niet vorhanden heb, ga ik uit van de standaardbepalingen waarin de geschiktheid voor normaal gebruik wordt gegarandeerd. Eventuele clausules die uw aansprakelijkheid zouden beperken, doen doorgaans geen afbreuk aan uw plicht om een woning te leveren die fundamenteel geschikt is voor bewoning, tenzij zeer specifieke en duidelijke afspraken zijn gemaakt over dergelijke risico's, wat hier niet het geval lijkt.

Ik stel u middels deze brief voor de laatste maal in de gelegenheid om uw verantwoordelijkheid als verkoper te nemen en tot een minnelijke oplossing te komen. Ik verzoek u dan ook dringend uw aansprakelijkheid voor de genoemde gebreken te erkennen en met een concreet voorstel te komen voor het vergoeden van de herstelkosten. Ik ben voornemens om op korte termijn deskundigen in te schakelen om de precieze omvang van de schade en de noodzakelijke herstelwerkzaamheden vast te laten stellen. De kosten voor deze rapportages zullen, als onderdeel van de totale schade, op u worden verhaald indien een gang naar de rechter noodzakelijk blijkt.

Ik geef er de voorkeur aan deze kwestie zonder juridische procedures op te lossen. Mocht een constructieve reactie van uw kant echter uitblijven, dan zie ik mij genoodzaakt de zaak voor te leggen aan de rechter en de volledige schade, inclusief alle bijkomende kosten, via die weg op u te verhalen.

Ik zie uw schriftelijke reactie met een voorstel voor een oplossing met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet, Dennis Esp 3 Bakel pdelaat@gmail.com

Dennis