

Dennis

Esp 3

pdelaat@gmail.com

30 oktober 2025

Pieter de Laat

Grotelseheide 13

**Betreft: Betreft: laatste aanmaning inzake verborgen
gebreken woning Esp 3 te Bakel**

Geachte heer De Laat,

Naar aanleiding van de koop en de levering op 1 oktober 2024 van de woning aan Esp 3 te Bakel, schrijf ik u deze brief. Na de overdracht heb ik moeten constateren dat de woning behept is met meerdere ernstige gebreken die mij voor de koop niet bekend waren en die ik redelijkerwijs ook niet kon ontdekken. Het gaat om een lekkage in het dak, de aanwezigheid van actieve houtworm en een leemkachel die zonder de benodigde vergunning is geplaatst.

Ik heb u hierover eerder per brief geïnformeerd en u in de gelegenheid gesteld de gebreken te herstellen. In uw reactie van 12 maart 2025 wijst u echter elke aansprakelijkheid af. Ik kan mij niet vinden in uw standpunt. Op grond van de koopovereenkomst mocht ik verwachten dat de woning de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Een lekkend dak, actieve houtworm en een illegale, niet-legaliseerbare kachel staan hieraan in de weg. Deze gebreken kwalificeren als non-conformiteit.

Uw mededelingsplicht weegt in dit geval zwaarder dan mijn

onderzoeksplicht. Dit geldt in het bijzonder voor de leemkachel, aangezien uit e-mailcorrespondentie blijkt dat er voorafgaand aan de koop specifiek naar vergunningen is gevraagd. Een recent advies van de gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit, gedateerd 13 oktober 2024, bevestigt dat legalisatie van de kachel niet mogelijk is. Dit betekent dat de kachel, die als verwarming diende, onbruikbaar is en verwijderd moet worden, wat een aanzienlijke schadepost vormt.

De kosten voor het bestrijden van de houtworm zijn inmiddels gekwantificeerd. De offerte van Rido ongediertebestrijding bedraagt € 4.513,00. De kosten voor het herstel van de daklekkage en de noodzakelijke aanpassingen vanwege de illegale leemkachel worden momenteel door een expert vastgesteld. Deze kosten komen eveneens voor uw rekening.

U bent in verzuim, omdat u weigert de gebreken te herstellen. Ik geef u hierbij een laatste mogelijkheid om een gerechtelijke procedure te voorkomen. Ik verzoek u, en voor zover nodig sommeer ik u, om binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief het bedrag van € 4.513,00 te voldoen. Daarnaast sommeer ik u om binnen dezelfde termijn schriftelijk te erkennen dat u aansprakelijk bent voor de kosten van het herstel van de daklekkage en de problematiek rondom de leemkachel.

Indien u niet binnen de gestelde termijn volledig aan deze sommatie voldoet, zie ik mij genoodzaakt om zonder verdere aankondiging een gerechtelijke procedure te starten om mijn volledige schade te verhalen. Alle hieruit voortvloeiende kosten, waaronder juridische kosten, griffierechten en expertisekosten, zullen dan eveneens op u worden verhaald.

Ik vertrouw erop dat het niet zover hoeft te komen en zie uw betaling en schriftelijke bevestiging met spoed tegemoet.

Dennis

Dennis