

**Dennis**

Esp 3

pdelaat@gmail.com

19 november 2025

**Pieter de Laat**

Grotelseheide 13

**Betreft: Laatste aanmaning: Aansprakelijkstelling verborgen gebreken woning Esp 3 te Bakel**

Geachte heer De Laat,

Middels deze brief stellen wij, Dennis Leenen en Inge Bevers, u formeel en voor de laatste maal aansprakelijk voor de ernstige gebreken die wij hebben geconstateerd na de levering van de woning aan Esp 3 te Bakel op 1 oktober 2024. De geconstateerde gebreken maken dat de woning niet de eigenschappen bezit die wij op grond van de koopovereenkomst mochten verwachten. Er is sprake van non-conformiteit in de zin van artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek.

Na de overdracht hebben wij drie serieuze, verborgen gebreken ontdekt die het normale gebruik van de woning ernstig belemmeren en waarover u ons voorafgaand aan de koop niet heeft geïnformeerd. Dit betreft een daklekkage, de aanwezigheid van houtworm en het feit dat de leemkachel, de beoogde verwarmingsbron, zonder de benodigde vergunning is geplaatst en niet gelegaliseerd kan worden.

Ten eerste is er sprake van een aanzienlijke lekkage in het dak. Een waterdicht dak is een elementaire voorwaarde voor het normale

gebruik van een woning. Hoewel wij ons bewust waren van de leeftijd van het pand, ontslaat de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst u niet van uw mededelingsplicht voor een dergelijk fundamenteel gebrek. Een lekkage is geen te verwachten ouderdomskwaal, maar een ernstig defect dat, indien bij u bekend, gemeld had moeten worden.

Ten tweede blijkt de aanwezige leemkachel illegaal te zijn geplaatst. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat hiervoor geen vergunning is verleend. Sterker nog, uit een advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van 13 oktober 2024 blijkt dat legalisatie niet mogelijk is vanwege de monumentale status van de woning. Dit betekent dat de woning feitelijk een legale en functionerende verwarmingsinstallatie ontbeert, wat essentieel is voor normaal gebruik. Uw plicht om een woning te leveren die voor normaal gebruik geschikt is, weegt zwaarder dan onze onderzoeksplicht, zeker nu wij via de makelaar expliciet om inzage in de vergunningen hebben gevraagd.

Ten derde hebben wij actieve houtworm in de constructie aangetroffen. De omvang hiervan was tijdens de bezichtigingen niet zichtbaar en overstijgt ruimschoots wat men redelijkerwijs zou mogen verwachten, zelfs bij een oudere woning. Ook hier heeft u uw mededelingsplicht geschonden door hierover geen informatie te verstrekken in de door u ingevulde vragenlijst.

U stelt zich op het standpunt dat wij door het afzien van een bouwkundige keuring en het ondertekenen van het inspectieformulier, waarin de 'ruwbouwstaat' is vermeld, alle risico's hebben aanvaard. Dit is juridisch onjuist. Deze zaken ontslaan u niet van uw mededelingsplicht voor gebreken die u kende of behoorde te kennen en die het normale gebruik van de woning in de weg staan. De rechtspraak is hier duidelijk over: de mededelingsplicht van de

verkoper prevaleert doorgaans boven de onderzoeksplicht van de koper. Zoals het Gerechtshof 's-Hertogenbosch heeft geoordeeld (ECLI:NL:GHSHE:2015:4568), is een verkoper aansprakelijk wanneer er sprake is van een tekortkoming in de nakoming, bijvoorbeeld door het leveren van een woning met gebreken die normaal gebruik belemmeren en waarover de verkoper had moeten informeren.

Gezien het bovenstaande bent u toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van de koopovereenkomst. Wij sommeren u hierbij voor de laatste maal om binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief uw aansprakelijkheid te erkennen en met ons in overleg te treden over een volledige vergoeding van de herstelkosten voor de daklekkage, de verwijdering van de illegale leemkachel en plaatsing van een alternatieve verwarming, en de bestrijding van de houtworm.

Indien wij niet binnen de gestelde termijn een positieve reactie van u ontvangen, zien wij ons genoodzaakt een gerechtelijke procedure te starten bij de kantonrechter. Alle hieruit voortvloeiende kosten zullen dan eveneens op u worden verhaald. Wij vertrouwen er echter op dat het niet zover hoeft te komen en zien uw spoedige reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Dennis Leenen Namens Dennis Leenen en Inge Bevers Esp 3 Bakel

**Dennis**