

Dennis Leenen & Inge Bevers

Esp 3 Bakel

Per email: dennisleenen@hotmail.com en ingebevers@live.nl

Bakel, 12 maart 2025

Betreft: Reactie op jullie brief inzake vermeende verborgen gebreken

Beste Dennis en Inge,

Naar aanleiding van jullie brief van 26 februari over vermeende verborgen gebreken heb ik (Pieter) al telefonisch contact gehad met jullie. Ik heb toen al aangegeven dat het ons nogal verbaast dat jullie ons hiervoor aansprakelijk stellen. Vooral omdat wij voorafgaand aan deze brief hierover van jullie niets hebben vernomen. Wij blijven er bij dat dit een onnodige actie is die ook nergens toe gaat leiden en we vinden het jammer dat jullie dit niet op een andere manier bij ons hebben aangekaart.

We begrijpen goed dat het erg vervelend is dat jullie te maken hebben met een aantal tegenslagen in de verdere verbouwing van de boerderij. Vooral het besluit van de monumentencommissie met betrekking tot de leemkachel is natuurlijk erg vervelend. Wij vinden het (ook) belachelijk dat de commissie zich op het standpunt stelt dat de kachel daar weg moet. Het is bovendien echt kapitaalvernietiging om een nieuwe kachel die bijna € 14.000 gekost heeft te slopen, nog voordat deze in gebruik genomen is.

Jammer dat wij pas nu horen dat dit probleem gespeeld heeft bij de aanvraag van jullie bouwvergunning. Als jullie ons hierover direct geïnformeerd zouden hebben, hadden we hierin wellicht een rol kunnen spelen. Zoals we zo verder zullen toelichten zijn wij het namelijk niet eens met het oordeel van de commissie en wij zouden tegen deze beslissing dan ook direct bezwaar gemaakt hebben. Dit doet overigens niets af aan het feit dat van een verborgen gebrek hier in geen geval sprake is, omdat jullie op de hoogte waren van feitelijke situatie, de tekeningen en vergunningen. Niettemin hadden we jullie wel kunnen informeren over ons standpunt en meer concreet over hetgeen in het bouwhistorisch onderzoek vermeld wordt over de betreffende ruimte.

De twee andere genoemde zaken, het dakraam en de nog aanwezige houtworm, horen we ook nu pas voor het eerst. Daarvoor geldt ook dat wij vinden dat jullie dit direct hadden moeten melden.

Waarschijnlijk zouden we jullie er niet direct mee verder hebben kunnen helpen, maar dan hadden we het er wel over kunnen hebben en hadden we onze standpunten hierin ook direct kenbaar kunnen maken. Dat zou deze brief waarschijnlijk onnodig gemaakt hebben.

Nu jullie graag een juridisch inhoudelijke reactie verlangen, sturen we jullie die hierbij.

Leemkachel

Tijdens de bezichtiging hebben wij expliciet aangegeven dat de leemkachel niet op de bij de gemeente ingediende tekeningen staat. Dit geldt ook voor andere zaken waaronder de stalen pui rechts naast de kachel, toilet beneden en plaatsing meterkast. Dit is geen verborgen gebrek, om onderstaande redenen.

1. Jullie hebben voorafgaand aan de koop verzocht om inzage in de vergunningstukken, inclusief bouwtekeningen. Jullie hebben deze op 3 juli via WhatsApp ontvangen. Hierbij zat bovendien het bericht “(...) *Hier alvast foto’s van de tekeningen van onze architect. Er zijn wat kleine dingen aangepast. Als jullie willen, kunnen we onze plannen en het werk dat we al gedaan hebben wel een keer toelichten deze week*”. Op jullie verzoek hebben we de tekeningen en andere stukken m.b.t. de vergunningen op 27 september nogmaals via de makelaar naar jullie verstuurd. Het was dus bekend dat de kachel niet was ingetekend en niet (apart) was vergund.
2. Jullie hebben een eigen onderzoeksplicht, zeker bij de aankoop van een monument. Het lag op jullie weg om bij twijfel navraag te doen bij ons, de makelaar of bij de gemeente. Dat is niet gebeurd. Andersom hebben wij jullie in alle openheid geïnformeerd over de feitelijke situatie en de vergunningen waarbij we ook hebben verteld dat wij ten opzichte van de tekeningen een aantal zaken anders gedaan hebben. Jullie hebben hierover geen aanvullende vragen gesteld en op ons aanbod om onze plannen om de verbouwing verder af te ronden te bespreken zijn jullie niet ingegaan.
3. Een vermeende vergunningplicht maakt dit nog steeds geen verborgen gebrek. Wij waren niet op de hoogte van een mogelijke vergunningsplicht en indien dat zo zou zijn, zouden wij daar bezwaar tegen maken bij de Commissie. De ruimte waar de kachel zich bevindt, heeft namelijk geen cultuurhistorische waarde. Dit blijkt uit het bouwhistorisch rapport, waarin staat dat dit deel van de boerderij in de jaren 1960 is herbouwd. Bovendien was de ‘gang’ van Noord naar Zuid al dichtgemaakt met een muur waardoor het argument van de commissie over “de belevingswaarde van de plattegrond van de boerderij” niet houdbaar is. Naar ons oordeel is dan ook geen sprake van een vergunningsplichtige activiteit.
4. Daarnaast is het feitelijk onjuist dat de kachel als hoofdverwarming dient. Zoals we hebben aangegeven, bestaat de hoofdverwarming uit gietijzeren radiatoren in de

woonkamer, keuken en hal. Er is een cv-ketel en bespaarpomp in de technische ruimte aanwezig. Zoals jullie weten is er in de bovenverdieping ook al een ringleiding aangelegd voor de hoofdverwarming. Een leemkachel kan bovendien geen hoofdverwarming zijn, omdat deze dagen nodig heeft om voldoende warmte af te geven. Het ontbreken van een leemkachel zorgt er dan ook niet voor dat normaal gebruik als woning hierdoor belemmerd wordt waardoor het weghalen van de kachel alleen al om die reden geen verborgen *gebrek* kan opleveren.

Daklekkage

Wij waren niet op de hoogte van een lekkage. We hebben de lekkage niet gezien en hebben dan ook geen idee van de omvang of van een mogelijke oorzaak. Jullie stelling dat wij dit hadden moeten weten en hiervoor verantwoordelijk zijn, is juridisch gezien om de volgende redenen in geen geval houdbaar:

1. Wij hebben zelf nooit in de boerderij gewoond, maar in de woonunit op het terrein. De boerderij was en is nog in verbouwing. Wij hebben de lekkage niet eerder gezien en weten - zonder verder onderzoek - ook niet waar de lekkage vandaan komt. Zelfs al zou de lekkage al bestaan hebben op het moment van verkoop, dan komt het voor jullie eigen rekening en risico. Dit is expliciet opgenomen in de koopovereenkomst (artikel 34 Koopovereenkomst).
2. Voor zover relevant: waarschijnlijk is dit een eenvoudig op te lossen probleem aangezien het dak net nieuw is. Hoe dan ook; jullie hebben de woning aanvaard in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevond (artikel 33 Koopovereenkomst). Jullie hebben aangegeven de verbouwing zelf af te maken, daaronder begrepen eventuele aanpassingen aan het dak.

Een lekkage na hevige regenval kan ook een gevolg zijn van andere onvoorziene omstandigheden die met de verbouwing niets te maken hebben. Dit valt in elk geval niet onder onze verantwoordelijkheid.

Ook hier geldt overigens dat het ons verbaast dat we een dergelijk probleem op deze manier van jullie horen. Jullie hadden ons immer ook gewoon kunnen bellen direct na het constateren van de natte muur.

Houtworm

In de vragenlijst bij de koopovereenkomst hebben wij expliciet vermeld dat houtworm door ons zelf is bestreden. We hebben bovendien duidelijk vermeld waar de houtworm bestreden is, namelijk enkel op de bovenverdieping. Hier zijn we open en transparant in geweest. Boktor is voorafgaand aan de verkoop nooit aangetroffen.

We hebben enkel op deze plaats de houtworm bestreden, omdat uit een eerdere inspectie bleek dat hier (duidelijk zichtbaar) sprake was van actieve houtworm. Overigens zijn de ligger en staander in de hal eerder niet geïnspecteerd, omdat de staander er tijdens de inspectie

nog niet stond (deze hebben wij zelf geplaatst) en de ligger in een muur verwerkt was. Aan de stalruimte zijn wij überhaupt nog niet toegekomen en eventuele aanwezigheid van houtworm hier had dus ook niet onze aandacht.

Voor ons was eigenlijk enkel de verdiepingsvloer van belang omdat deze geïsoleerd en dichtgemaakt moest worden, waardoor je er daarna niet meer bij zou kunnen. Die vloer is dan ook geheel behandeld. Wij gebruikten hiervoor een ecologisch product dat eenvoudig meerdere keren herhaald kan worden en waarmee de werking versterkt wordt na meerdere malen aanbrengen.

Juridisch gezien zijn wij om de volgende reden in geen geval verantwoordelijk of aansprakelijk voor nog aanwezige houtworm:

1. Wij hebben nooit gegarandeerd dat de woning geheel vrij is van houtworm. We hebben juist aangegeven dat we niet zeker weten of er nog actieve houtworm is. Op het moment van verkoop was ons namelijk niet 100% zeker of er nog ergens actieve houtworm zat.
2. Op 11 juli heeft de makelaar jullie vraag “Welk bedrijf heeft de boktor bestrijding uitgevoerd en hoe hebben ze dit gedaan?” naar ons doorgestuurd waarna we dezelfde dag nog hebben geantwoord met “Er is geen boktor aangetroffen. Houtworm is bestreden in de oude planken van de verdiepingsvloer omdat daar actieve houtworm aanwezig was. Dit hebben we zelf gedaan.”. We hebben dan ook voldaan aan onze informatieverplichting.
3. Jullie hebben geen enkele vervolgvraag gesteld over houtworm, ondanks bovengenoemde e-mail en ondanks het feit dat de manier en locatie van behandeling expliciet benoemd is in de vragenlijst. Als jullie hierover meer hadden willen weten, dan hadden we al jullie vragen hierover kunnen beantwoorden.
4. Bij monumentale panden met veel houten balken komt houtworm vaker voor. Jullie hadden uiteraard hier zelf een inspectie voor kunnen laten uitvoeren voorafgaand aan de koop. Dit hebben jullie nagelaten.

Wellicht ten overvloede nog het volgende. Wij hebben er bewust niet voor gekozen om houtworm te laten bestrijden door Rido of een ander bedrijf, omdat er dan zeer schadelijke chemicaliën gebruikt worden. Wij hebben daarom gekozen voor een product dat voor mensen niet schadelijk is en waarmee het behandelde hout ‘onbruikbaar’ wordt voor de houtworm. Dit product maakt de houtworm zelf niet dood, maar het sterft na verloop van tijd vanzelf uit, omdat de voedingsstoffen - door kristallisering van het hout - langzaam verdwijnen. Dit - en meer - hadden we jullie ook van te voren kunnen vertellen als jullie hiernaar gevraagd zouden hebben. Maar nogmaals, jullie hebben op geen enkel moment doorgevraagd op de door ons al verstrekte informatie.

Conclusie

Gezien bovenstaande punten is er geen sprake van verborgen gebreken en wijzen wij jullie aansprakelijkstelling volledig af. Jullie vorderingen missen elke juridische grondslag. Wij beschouwen deze kwestie dan ook als afgedaan. We behouden ons alle rechten en weren voor.

Nogmaals; jammer dat dit nu op deze manier loopt. Ondanks dat staan wij er nog steeds voor open om jullie verdere vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Pieter de Laat & Suzanne van Irsel