

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vvadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vvadvocaten.nl

27-10-2019

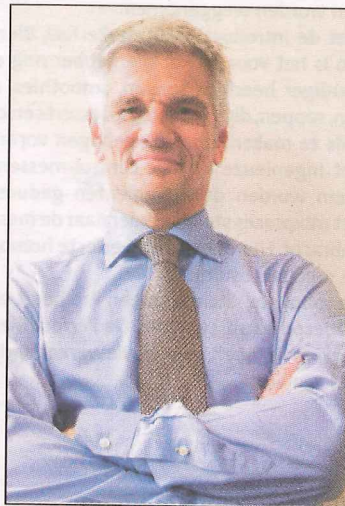
Toch geen woonbestemming

DE ADVOCAAAT

De kopers waren hartstikke blij met hun nieuwe, veelzijdige pand. In de verkoopbrochure stond dat je er ook kon wonen. Na de levering wilden de kopers fors verbouwen. Was daar een vergunning voor nodig?

Zij gingen naar het gemeentehuis en kregen de schrik van hun leven. De ambtenaar vertelde dat voor de verbouwing tot woning geen vergunning kon worden verleend. Waarom dan niet? Omdat het pand een winkelbestemming had. Sterker nog: je mocht in pand sowieso niet wonen! De kopers meldden dit aan de verkopers maar die wilden het pand niet terugnemen. Zij zeiden dat als de makelaar van de kopers maar een beetje onderzoek had verricht, bijvoorbeeld bij de gemeente, dan was hem duidelijk geworden dat het pand geen woon- maar winkelbestemming had.

De rechter moest er aan te pas komen.



En die vond ook dat je als koper niet snel kunt zeggen dat je zogenaamd iets niet hebt gezien of begrepen.

Maar doorslaggevend vond de rechter dat de makelaar van de verkoper heel goed wist dat de bestemming winkel was, en niet wonen. Terwijl hij in de brochure had geschreven dat je er ook kon wonen.

Het oordeel van de rechter was duidelijk. Dat de verkoper een foute mededeling had gedaan, was ernstiger dan dat de koper zelf misschien ook grondiger informatie bij de gemeente had kunnen inwinnen. De rechter draaide de koopovereenkomst terug. Niet verrassend, want het is vaste rechtspraak dat de mededelingsplicht van de verkoper zwaarder weegt dan de onderzoeksplicht van de koper. Dit heet de prioriteitsregel.

De achtergrond van de regel ligt voor de hand. De koper moet kunnen vertrouwen op wat de verkoper zegt. Deze zaak kunt u googlen op LJN BW7095.

Goed Wonen