

D I G I T A A L

februari 2009

Nieuwsflits

Geachte ,

Hierbij ontvangt u de NIEUWSFLITS van de praktijkgroep Onroerendgoedrecht van KienhuisHoving advocaten en notarissen.

Met deze digitale nieuwsflits willen wij u graag op de hoogte houden van in het oog springende vraagstukken, uitspraken en problematiek die wij in onze praktijk zijn tegengekomen. Wij hopen u informatie te verschaffen, die u van pas komt in uw dagelijkse werk in uw organisatie.

De praktijkgroep onroerendgoedrecht begeleidt en adviseert zakelijke en particuliere cliënten op het uitgebreide gebied van onroerend goed. Het gaat hierbij vanzelfsprekend om het opstellen en beoordelen van contracten, maar ook om onderhandeling en/of bemiddeling.

Indien u vragen, opmerkingen of suggesties hebt over de inhoud van de nieuwsflits, dan kunt u contact opnemen met [mr. F.H.J. Glandrup](#), [mr. C. Kolk](#), [D. Veldhuis](#) of [G.J. ten Brinke](#) (tel. 053-4804200). Wilt u meer weten over onze praktijkgroep, dan verwijzen wij u naar onze internetsite: www.KienhuisHoving.nl, zie onder 'Praktijkgroepen', 'Onroerendgoedrecht').

Ontbinding en/of vernietiging koopovereenkomst wegens verzwijgen ernstige geluidsoverlast

Verkoper verkoopt zijn woning aan koper, die van te voren uitvoerig bij verkoper heeft geïnformeerd naar eventuele geluidsoverlast door bewoners van het twee panden verder gelegen studentenhuis. Koper heeft voorafgaande aan het transport te kennen gegeven dat het ontbreken van geluidshinder voor hem een essentiële eigenschap is. Volgens verkoper was het huis in alle opzichten zeer goed geïsoleerd en was er verder ook geen sprake van geluidsoverlast in welke zin dan ook. Na de overdracht van de woning blijkt dat verkoper al jaren op de hoogte was van de ernstige overlast uit het studentenhuis.

Koper vordert verkoper mee te werken aan de terug levering van het pand met betaling aan koper van onder meer de volledige koopsom van € 1.940.000,=.

De voorzieningenrechter stelt dat uit de door koper overgelegde brieven blijkt dat het studentenhuis gedurende een aantal jaren een bron van overlast is. Verkoper wist hiervan en was zelfs één van de drijvende krachten achter een buurtcomité dat hierover meerdere keren heeft geklaagd bij de buurtregisseur, de verhuurder en de politie. Er is nog steeds sprake van ernstige geluidsoverlast en er is onvoldoende reden om aan te nemen dat die overlast niet meer bestond tijdens de onderhandelingen met koper. Gezien de vragen van koper moet het voor verkoper, die een huis met veel licht en stilte gelegen aan een rustige weg aanbood, duidelijk geweest zijn dat stilte essentieel was voor koper.

Niet alleen de fysieke eigenschappen van een woning zijn van belang, maar ook de factoren die de woonomgeving en daarmee de koopprijs beïnvloeden.

Verkoper deed alsof er weinig of niets aan de hand was en verzweeg de voorgeschiedenis van de ernstige geluidsoverlast, terwijl op hem de verplichting rustte om koper te informeren over het gedrag van de studenten, nu er sprake was van onaanvaardbare overlast, waarvan de wetenschap een onmiskenbaar belang vormde met het oog op het aangaan van de koopovereenkomst. Ook van belang is hier dat de geluidsoverlast niet alleen de waarde van de woning beïnvloedt – dat kan opgelost worden met een schadevergoeding – maar dat koper, voor wie stilte essentieel was, deze woning nooit had gekocht als hij geweten had van de geluidsoverlast.

De voorzieningenrechter wijst de vordering van koper toe.

Voorzieningenrechter Rechtbank Amsterdam 25 september 2008, prg.2008, nr. 212

Disclaimer

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KienhuisHoving N.V. mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier. Tegen het forwarden van de nieuwsflits in zijn geheel aan derden bestaat geen bezwaar, mits dit gebeurt in ongewijzigde vorm, zonder commentaar en met volledige bronvermelding (bestaande uit: "Nieuwsflits Onroerendgoedrecht KienhuisHoving N.V., 16 februari 2009, www.kienhuishoving.nl").

De informatie in deze nieuwsflits, die kosteloos wordt verspreid, is bedoeld ter voorlichting van cliënten en andere relaties en kan niet worden gebruikt als advies in individuele situaties. In die gevallen kan vanzelfsprekend een op de specifieke situatie toegesneden deskundig advies worden gegeven.

Hoewel deze nieuwsflits met de grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand is gekomen, aanvaardt KienhuisHoving geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of andere onjuistheden (of de gevolgen daarvan).

© 2009 KienhuisHoving N.V.