

DIENSTWONING



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Beste Lezer,

Weet u hoe een dienstwoning er uit ziet ?

Ik in ieder geval niet maar het is wel van belang om te weten of het pand dat u koopt een “burgerwoning” of dienstwoning is. Want een dienstwoning kent belangrijke beperkingen in het gebruik.

Ik kom hierop vanwege een uitspraak van de [Rechtbank Arnhem](#) van 10 oktober 2012.

De situatie

In 2001 koopt X een woning van Y. Er wordt verder niets vermeld over beperkingen in het gebruik. Dus X denkt een “gewone” woning te kopen.

Negen (!) jaar later ontvangt X een schrijven van de gemeente. In die brief meldt de gemeente dat het pand volgens het bestemmingsplan een dienstwoning is en dat omzetting van de bestemming niet zal plaatsvinden.

In deze situatie hield de bestemming dienstwoning in dat de koper er alleen mocht wonen als deze in een (dienst)betrekking stond tot het bedrijf dat er naast lag. Of X daaraan voldoet kan ik niet helemaal achterhalen, maar dat is minder relevant. Want hoe dan ook wil X geld zien van Y omdat X schade lijdt.

Belangrijk voor u om te weten

Ik sla hier de behandeling van argumenten van de wederzijdse advocaten over.

De Rechtbank Arnhem is van mening dat het hier niet gaat om een feitelijk gebrek maar om een bijzondere last of beperking.

Daaruit volgt dat op de koper of door hem ingeschakelde deskundigen **geen** onderzoeksplicht rust. De koper en zijn deskundigen hoeven dus ook niet het bestemmingsplan te bekijken.

De koper kan alleen gebonden zijn aan deze bijzondere lasten of beperkingen als deze **expliciet** door hem worden aanvaard.

Wordt in de koopovereenkomst alleen in algemene (standaard) termen iets gesteld over dit soort lasten en beperkingen, dan is de **verkoper in gebreke** en dus schadeplichtig.

Ook houdt de uitspraak in dat de koper op ieder moment na de levering nog kan klagen bij de verkoper over dit soort voor hem onbekende lasten en beperkingen. Dus ook na 9 (!) jaar nog (toen de koper door de brief van de gemeente pas vernam dat er een dienstwoning en niet een “burgerwoning” was overgedragen).

De Rechtbank veroordeelde de verkoper tot betaling van de schade van de koper.

Check het bestemmingsplan

De Rechtbank Arnhem is dus van mening dat u als koper geen onderzoek hoeft te doen naar het geldende bestemmingsplan. Toch raad ik u aan om dat wel te doen.

Want voordat X in het gelijk was gesteld, heeft het wel vele slapeloze nachten, onrust en kosten van de advocaat gekost. Een kleine check had dat kunnen voorkomen.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

