

## DIENSTWONING



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

Beste Lezer,

Weet jij hoe een dienstwoning er uit ziet ?

Ik in ieder geval niet maar het is wel van belang om te weten of een pand dat jij in de verkoop hebt een “burgerwoning” of dienstwoning is. Want wil je problemen en schadeclaims voorkomen, dan zul je de koper duidelijk moeten opleggen dat deze de beperkingen aanvaardt die bij een dienstwoning horen.

Ik kom hierop vanwege een uitspraak van de [Rechtbank Arnhem](#) van 10 oktober 2012 en neem graag met je door wat daar speelde.

### **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.

Kennelijk betekent in deze situatie de bestemming dienstwoning dat het gebruik van het pand beperkt is. Ik vermoed dat je er alleen mag wonen als je in een

(dienst)betrekking staat tot het bedrijf dat er naast ligt. Hoe dan ook wil X geld zien van Y omdat X schade lijdt.

Juridisch is interessant aan de situatie dat er verschillende wetsartikelen worden aangehaald door de partijen om de rechter te overtuigen van ieders gelijk. Voor de liefhebbers: artikelen [15](#), [17](#) en [23](#) van Boek 7 en artikel [101](#) van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek passeren de revue.

### **Belangrijk voor jou om te weten**

Ik sla de behandeling van die wetsartikelen over en ga door naardatgene waarvan ik denk dat het voor jou van belang is.

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 als achteraf blijkt dat er toch dit soort zaken spelen.

Ook houdt het 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 je werkwijze**

Voor zover je het al niet doet, raad ik je aan om als verkopend makelaar het bestemmingsplan te controleren op het moment dat je de bemiddelingsopdracht krijgt.

Kom je beperkingen of lasten tegen, dan moet je die expliciet opnemen in de koopovereenkomst. Ik zou je aanraden om die ook al te vermelden in je verkoopbrochure.

Vergeet je die controle of neem je de lasten en beperkingen niet expliciet op in de koopovereenkomst en ontstaan er later problemen, dan zal de verkoper schadeclaims op jou proberen af te wentelen.

Liever nu twee extra vakjes opnemen op je checklist bij verkoop, dan over vele jaren problemen.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

