

De burens breiden uit

De wereld staat nooit stil, hij verandert voortdurend. Dat geldt ook voor woonomgevingen. Viseur weet daar alles van. Toch verkreeg hij de grootste problemen met de kopers van een door zijn bemiddeling verkocht landhuis. Konden zij Viseur een verwijt maken?

PRIVACY

Viseur had de opdracht gekregen om een vrijstaande woning in een rustige buurt te verkopen. De woning lag aan een lommerrijke laan bestond uit drie bouwlagen. De naastgelegen woningen waren bungalows. Niet alleen het woonhuis mocht er zijn, ook de tuin was prachtig aangelegd. De totale oppervlakte bedroeg maar liefst 1500 m².

Één van de kandidaat kopers waren de heer en mevrouw Slot. Zij waren meteen helemaal weg van het huis. Er volgden binnen vier dagen zes bezichtigingen. De woonkamer werd opgemeten, in allerlei boekjes werden prijs en kwaliteit van het parket nagezocht, ieder plantje in de tuin werd aan een nadere inspectie onderworpen en meneer Slot nam bij één van de bezoeken ook een dakdekker mee die hem vergezelde tijdens een expeditie naar het dak van de woning. Kortom: Slot werkte snel en voortvarend maar ook intensief aan het onderzoek van de woning. Tijdens vrijwel elk bezoek vertelde mevrouw Slot dat zij privacy één van de belangrijkste aspecten van een woning vond. Viseur kon inmiddels het betoog van mevrouw Slot wel dromen dat steevast eindigde in een met stelligheid en op een hoge toon uitgesproken cliché: "*My home is my castle*". Ja ja, dat wist Viseur inmiddels wel.

Tijdens het laatste bezoek van het echtpaar Slot, toen meneer en mevrouw vrijwel zeker tot aankoop zouden overgaan, werd door meneer Slot gevraagd naar het bestemmingsplan. Viseur vertelde dat dat in deze wijk natuurlijk uitstekend in orde is. Het perceel kent een woonbestemming en dat gold voor de hele straat. Bouwen mocht natuurlijk niet in het tuingedeelte en was beperkt tot de thans

bestaande bebouwde oppervlakten. Mevrouw Slot vertelde naar aanleiding van dit gesprek dat zij de tuin zo schitterend vond en dat je je niet alleen volledig onbespied waande maar zelfs ook daadwerkelijk volledig onbespied wàs. Achter de tuin lag een openbaar park. Slot vroeg of dat park niet bebouwd zou gaan worden. Viseur had echter informatie ingewonnen bij de gemeente en gebleken was dat op dat grondstuk de bestemming "recreatie" rustte. Viseur herinnerde zich een artikel in het maandblad van zijn beroepsorganisatie waarin de lotgevallen werden beschreven van mensen die ook naast een recreatieterrein woonden en waarbij de recreatie leidde tot de nodige geluidsoverlast. Dat vond Slot allemaal niet zo problematisch. "Als er maar geen flatgebouw achter onze tuin kan worden geplaatst", aldus Slot. Viseur beklemtoonde dat dat op grond van het bestaande bestemmingsplan niet mogelijk is. Toen heer en dame Slot ook op deze vragen hen welgevallige antwoorden kregen kwam de koopovereenkomst vlot tot stand.

EEN ETAGE

Reeds 5 dagen na de overdracht kreeg Ad een telefoontje van een zeer boze mevrouw Slot. Tegelijkertijd met het arriveren van hun verhuishagen arriveerde ook een ploeg bouwvakkers bij de burens. In een zeer vlot tempo werden steigers rond de bungalow gebouwd en houten peilbalken werden op de hoeken van de muren geplaatst waaruit kon worden afgeleid welke bouwplannen er bestonden bij de burens. Navraag bij de burens leerde dat zij een vergunning hadden om de bungalow te verhogen met een extra bouwlaag en een puntdak met dakkapel. Slot mocht de bouwplannen inzien. Tot verbijstering van Slot zouden er in de verdiepingslaag en op het dak ramen worden geplaatst die een riant uitzicht boden op hun eigen tuin. Daar ging hun privacy in rook op! Nu wilden de heer en mevrouw Slot van Viseur weten waarom hij hun dit ellendige voornemen van de burens niet heeft verteld. Welnu, daar kon Viseur kort over zijn: hij wist het eenvoudigweg niet. Hij had niet gesproken met de burens over hun eventuele uitbreidingsplannen.

VEROORDELING?

De heer en mevrouw Slot pikten een dergelijk antwoord niet. Zij gingen naar de rechter en vorderden jegens makelaar Viseur een verklaring

voor recht dat hij onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld. Het echtpaar Slot wenste het huis op stel en sprong te verkopen en de kans was groot dat dit met verlies gepaard zou gaan. Slot stelde daarbij dat Viseur hen op het verkeerde been heeft gezet door geen melding te maken van de uitbreidingsplannen van de burens. Het feit dat Viseur dat niet wist kon hem volgens Slot niet baten: hij had dan daarover een voorbehoud moeten maken of navraag moeten doen bij de burens. Het is begrijpelijk dat Viseur zich ongemakkelijk voelde bij dit verwijt. Achteraf gezien lijkt het immers niet onlogisch om niet alleen een onderzoek te verrichten naar bestemmingsplannen maar ook eens bij de burens te gaan informeren. Maar ja, dat had Viseur nu eenmaal niet gedaan. Sterker nog: hij had er niet eens over gedacht om het wèl te doen.

In zijn vonnis zette de rechter echter de verantwoordelijkheden van partijen keurig op hun plaats. Vastgesteld werd, dat Viseur verkopend makelaar is en daarom ook niet gehouden is om als een zogenaamd "goed opdrachtnemer" te handelen ten behoeve van de kopers. Viseur zou slechts zelf aansprakelijk zijn als hij onrechtmatig had gehandeld. Dat vereist een grotere mate van onzorgvuldigheid. De rechter stelde vast dat van de verkopend makelaar niet gevergd behoeft te worden dat hij zich wendt tot de burens van het te verkopen object met de vraag of er verbouwingsplannen zijn. Bovendien behoorden de kopers zich te realiseren dat binnen de grenzen van een bestaand bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat dat er verbouwingen of uitbreidingen plaatsvinden van woonhuizen. Dat gold in het onderhavige geval temeer nu het door Slot zelf gekochte huis ook uit drie bouwlagen bestond en ook andere woningen in dezelfde straat aanzienlijk hoger zijn dan de naastgelegen bungalows. Ad was natuurlijk blij met de uitspraak hoezeer ook hij de ontwikkelingen voor de heer en mevrouw Slot bijzonder sneu vond. Maar ja, heeft hij niet altijd al gezegd dat niets bij het oude blijft?

(De namen zijn, zoals altijd, gefingeerd).

mr J.A.M. van de Sande, advocaat te Rotterdam

Telnr.: 010 - 436 51 51

Faxnr.: 010 - 436 02 72