

## **ONGEHOORD VLIEGTUIGLAWAAI**

Arjan Bregman, Regina Koning en Hugo Strang

In de omgeving van Schiphol worden bestaande en nieuwbouw woningen te koop aangeboden. Uit onderzoek van het IBR in opdracht van de provincie Noord-Holland blijkt dat rondom de verkoop van deze woningen misverstanden kunnen ontstaan op korte of langere termijn. Het beeld dat uit de notitie ontstaat is dat uit reclame-uitingen, zoals verkoopbrochures – bewust of onbewust – wordt nagelaten potentiële kopers te wijzen op (mogelijke) hinder door vliegtuiglawaai. Uit gesprekken die in het kader van het schrijven van de notitie zijn gevoerd bleek ook dat er makelaars waren die bezichtigingen van de te verkopen woningen zo mogelijk lieten plaatsvinden op een tijdstip dat de geluidsbelasting minimaal was. Daarvoor werd dan actief informatie ingewonnen over het baangebruik op de luchthaven Schiphol.

Dat je als nieuwe bewoner in de Schipholregio te maken krijgt met geluid van vliegtuigen, lijkt voor de hand te liggen. Het komt blijkbaar toch regelmatig voor, dat nieuwe bewoners in de Schipholregio pas nadat zij de koopwoning hebben betrokken, zich realiseren dat ze in de buurt van een grote luchthaven zijn gaan wonen en hinder van vliegverkeer ondervinden. De vraag die dan opkomt is of de diegene, de koper, hiervan voorafgaand aan de koop op de hoogte gesteld had moeten worden door de verkoper (de deskundige makelaar die de verkoper bijstaat). Over de reikwijdte van deze informatieplicht leven in de praktijk nog steeds vragen. Vandaar dit artikel.

### **Mededelingsplicht en onderzoeksplicht**

De vraag die hier aan de orde is, is welke informatie de verkopende partij dient te geven aan de koper van een woning die is of zal worden gebouwd op een plek waar sprake is van vliegtuiglawaai.

Het is mogelijk dat de koper op het verkeerde been is gezet door de verkoper omdat er geen of onjuiste informatie is verstrekt door de verkoper.

Ligt er op de koper, als tegenhanger van een mededelingsplicht van de verkoper, in die gevallen een onderzoeksplicht? Met andere woorden, had de koper niet beter moeten weten? De vakliteratuur erop naslaand, blijkt dat het uitgangspunt is dat in het geval er door de verkoper niet aan zijn mededelingsplicht is voldaan, deze verkoper de koper niet kan tegenwerpen dat hij zelf geen onderzoek heeft verricht. Dat zou zijn als de pot die de ketel verwijt dat hij zwart ziet.

Als een verkoper de informatieplicht schendt, kan er sprake zijn van zowel dwaling als non-conformiteit. Dwaling en non-conformiteit zijn twee verschillende juridische verschijnselen. Een gezamenlijk kenmerk van beide is dat de koper zich vaak zowel op dwaling als op non-conformiteit kan beroepen, wanneer de verkoper door het achterwege laten van informatie

of het verstrekken van onjuiste informatie een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven met betrekking tot de eigenschappen van het gekochte. Er bestaat wel een verschil tussen de benadering van een informatieprobleem bij dwaling enerzijds en non-conformiteit anderzijds. Een koper die zich op dwaling beroept, wil van het koopcontract af omdat hij het contract sloot zonder een juiste voorstelling van zaken. Een koper die zich beroept op non-conformiteit klaagt erover dat de koopovereenkomst die hij sloot niet correct wordt nagekomen: hij heeft niet datgene ontvangen waarop hij of zij op grond van het koopcontract recht had.

Verder geldt dat op een deskundige eerder een mededelingsplicht rust en dat – omgekeerd – ten opzichte van een deskundige minder snel een mededelingsplicht geldt. Bij koopwoningen hebben we vaak te maken met een deskundige verkoper (een makelaar namens een ontwikkelaar of bouwer) van een (nieuwbouw)woning en een (ondeskundige) consument-koper.

Wat de mededelingsplicht en onderzoeksplicht in die situatie betekenen, komt in de volgende paragraaf aan de orde. In het algemeen geldt dat verschillende omstandigheden een rol kunnen spelen bij de beoordeling van de mededelings- en onderzoeksplicht: het type partijen dat betrokken is, het type informatie waarop de informatieplichten betrekking hebben en de bij de informatieplichten betrokken belangen.

### **Mededelingsplicht bij de verkoop van woningen rondom Schiphol**

In het geval een verkoper of verkopende makelaar in een verkoopbrochure aangeeft dat de woning is gesitueerd in een mooie groene omgeving die rust en ruimte uitstraalt, en de locatie en/of woning (toevallig?) wordt bezocht op een moment dat er juist geen vliegtuiglawaai waarneembaar is, komt de koper dan een beroep toe op dwaling of non-conformiteit?

Voor het antwoord op die vraag is onder meer van belang wat er precies in zo'n brochure staat. Hoe concreter de uitlatingen en informatie in de brochure, hoe groter de kans dat de koper op de juistheid van die informatie mocht vertrouwen en er sprake is van schending van de informatieplicht door verkoper als na de koop blijkt dat er een verkeerde voorstelling van zaken is gegeven in de brochure en tijdens de bezichtiging(en).

In dit verband is het interessant om te lezen hoe te verkopen nieuwbouwwoningen in de omgeving van Schiphol in reclame-uitingen met enige regelmaat worden getypeerd. Zo staat in een brochure bijvoorbeeld: *“In het hart van de Randstad, biedt [...] u een wonderbaarlijk rustige woonomgeving (...) door de gunstige ligging ten opzichte van de landingsbanen merkt u weinig of niets van de luchthaven Schiphol”*. Een ander bericht bevat de tekst: *“[...] één van de kleinere kernen in het zuiden van Haarlemmermeer, ligt in het Groene Hart van de Randstad. Het is een rustige omgeving waar het heerlijk wonen is. (...) In feite valt wonen in [...] te vergelijken met wonen op het platteland.”*. In een andere advertentie stelt de lezer

een vraag en biedt meteen ook een antwoord daarop: *“Wilt u comfortabel, rustig en riant wonen, midden in de Randstad? Dat is mogelijk in [...], gemeente Haarlemmermeer.”*

In bovenstaande voorbeelden worden potentiële kopers – uitdrukkelijk of vager - voor ogen gesteld dat zij met het kopen van een aangeboden woning kiezen voor ‘rustig wonen’, ‘landelijk wonen’. De koper wordt voorgespiegeld dat hij of zij gaat wonen in een omgeving met een sfeer waarin vliegtuiglawaai, dat door veel bewoners als een verstoring van het woongenot wordt ervaren, niet past. Kopers van woningen die met het voorgehouden beeld een woning hebben gekocht (en ook nadien niet juist zijn geïnformeerd) en die na de koop een ander woonklimaat waarnemen dat niet met dat beeld overeenkomt vanwege vliegtuiglawaai, zouden zich mogelijk kunnen beroepen op dwaling en non-conformiteit.

Verkopers van (nieuwbouw)woningen die (via makelaars) een onvolledig beeld schetsten van het woongenot van woningen in de nabijheid van de luchthaven Schiphol, nemen daarmee een juridisch risico. Zo kan aan ongehoord vliegtuiglawaai een prijskaartje komen te hangen.

Kopers die zich laten bijstaan door een deskundige, meestal een makelaar, moeten bedenken dat zij het risico lopen dat zij geen beroep op dwaling dan wel non-conformiteit kunnen doen, omdat hun deskundige adviseur zelf op onderzoek had moeten gaan. Makelaars in de regio zijn op de hoogte van het vliegtuiglawaai in de geluidszone en dienen hun klanten die hen vragen om naar aan geschikte woning om te zien daarvan op de hoogte te brengen. Meer informatie is te vinden op de website van Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS): [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl). Dit artikel is gebaseerd op: A.G. Bregman en A.Z.R. Koning, “Notitie: Uitvoering artikel 4.3. (informatieverstrekking Convenant Omgevingskwaliteit Middellange Termijn”, IBR, 2010.