

ECLI:NL:RBGEL:2016:2955

Instantie Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak 02-06-2016
Datum publicatie 08-06-2016
Zaaknummer C/05/301293 / KZ ZA 16-103
Rechtsgebieden Civiel recht
Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie

Eisers hebben een woning met gastenverblijf gekocht van gedaagde. Eisers vorderen een voorschot op de schadevergoeding wegens gebreken aan de woning en het gastenverblijf.

De voorzieningenrechter oordeelt dat aannemelijk is dat gedaagde is tekortgeschoten in zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en wijst een voorschot op de schadevergoeding ten bedrage van € 118.569,57 toe.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Zutphen

zaaknummer / rolnummer: C/05/301293 / KZ ZA 16-103

Vonnis in kort geding van 2 juni 2016

in de zaak van

1 [eiser sub 1] ,

en

2. [eiseres sub 2],

beiden wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. B.M.C. Stenden te Waalwijk,

tegen

[gedaagde],

wonende te [woonplaats] ,

gedaagde,

verschenen in persoon.

Partijen zullen hierna [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] respectievelijk [gedaagde] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding;
- de akte inbreng producties van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] ;
- de mondelinge behandeling;
- de pleitnota van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] ;
- de pleitnota van [gedaagde] .

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 23 februari 2012 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] enerzijds en [gedaagde] en mevrouw [naam ex-partner] (hierna: [naam ex-partner]), de ex-partner van [gedaagde] , anderzijds een koopovereenkomst gesloten, inhoudende de verkoop aan [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] van een perceel met daarop een landhuis (hierna: de woning), een gastenverblijf, dubbele carport en een tuinhuis, staande en gelegen aan de [adres] te [plaats] , tegen een koopsom van € 615.000,00. De koopovereenkomst houdt onder meer het volgende in:

"Artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik

5.1. *De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.*

(...)

5.3. *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **particuliere woning.** (...)*

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de aanwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

(...)

Artikel 21 Bouwkundige keuring

*Indien uit het te verrichten bouwkundig onderzoek mocht blijken dat bouwkundige constructieve gebreken, anders dan normaal waar te nemen onderhoudswerkzaamheden aanwezig zijn, dan hebben de kopers de mogelijkheid deze overeenkomst van koop en verkoop kosteloos te ontbinden op uiterlijk **8 maart 2012** per aangetekend schrijven aan verkopers.*

2.2. [gedaagde] heeft tussen 2010 en 2012 in eigen beheer uitgebreide bouw/verbouwingswerkzaamheden aan de woning verricht en het gastenverblijf gebouwd.

2.3. Op 7 maart 2012 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] een bouwkundige inspectie laten uitvoeren door de heer [naam inspecteur] (hierna: [naam inspecteur]). In het inspectierapport zijn het landhuis en het gastenverblijf op vrijwel alle punten met 'goed' gewaardeerd.

2.4. Op 1 juni 2012 is het gekochte perceel met de opstallen aan [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] geleverd.

2.5. In juli 2014 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] het Bureau voor Bouwpathologie BB (hierna: BvB) te Montfoort opdracht gegeven een bouwtechnisch onderzoek te doen in en aan de woning en het gastenverblijf. Op 14 juli 2014 heeft een onderzoek plaatsgevonden "(...)naar de oorzaak van diverse gebreken in en aan de woning en het bijbehorende gastenverblijf (...)", zoals de opdracht wordt omschreven in het door BVB uitgebrachte briefrapport van 9 maart 2015. Dit briefrapport bevat de volgende passage:

"RESUME

Op basis van bovenstaande opsomming kan worden gesteld dat zowel de woning en de bijgebouwen vele en ook zware gebreken kennen, welke niet verwacht mogen worden van een nieuwbouwproject. De verwijtbaar gestelde gebreken als gevolg van de uitvoering door de wederpartij ondermijnen onder andere de constructieve, brandveilige, waterdichte en isolerende waarde van de woning en de bijgebouwen. Tevens kan worden beschouwd dat de in deze rapportage vermelde gebreken niet eindig lijken te zijn. In de onderhavige rapportage zijn slechts de meest opvallende gebreken behandeld, maar uit voortschrijdend inzicht alsmede nader destructief onderzoek van de reeds bekende gebreken, is het aannemelijk dat er nieuwe aanvullende gebreken aan de orde zullen zijn."

2.6. In oktober 2014 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] de woning laten inspecteren door Pheidius B.V. (hierna: Pheidius) te Zwolle, die haar bevindingen heeft vastgelegd in een rapport van 12 maart 2015. In het rapport is de volgende conclusie opgenomen:

"Bij aankomst hebben we een esthetisch zeer fraaie woning met bijgebouwen aangetroffen. Echter bouwkundig gezien zijn er vanuit onze bevindingen veel en zeer ernstige gebreken aangetroffen. Een woning mag geen gevaar opleveren voor bewoners daarom heeft de overheid in het bouwbesluit voorschriften voor (brand)veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd. Een woning moet altijd voldoen aan die voorschriften. Het is duidelijk dat woning en bijgebouw op deze aspecten niet voldoen.

Het is zeer waarschijnlijk dat door de ondeugdelijke wijze waarop is gebouwd er nieuwe gebreken aan het licht zullen komen als (constructieve) zaken aangepast en hersteld gaan worden, alsmede het ontstaan van gevolgschade.

Voor een woning die nauwelijks drie jaar geleden is gerealiseerd zijn veel en ernstige gebreken geconstateerd. Het woongebouw is zeer slecht geïsoleerd, meerdere constructieve gebreken, brandonveilig, ondeugdelijk veiligheidsbeslag, aantastingen, lekkages, ondeugdelijk schilderwerk, gebreken gevelbekleding, ondeugdelijke riolering en diverse bouwfysische problemen. Verder zijn er diverse gezondheidsrisico's geconstateerd, zoals gevaarlijke aanleg haard, riooldampen, schimmels en ongedierte. Gezien de ernst en veelheid van de geconstateerde gebreken is het ons inziens de vraag of herstel conform bouwaanvraag een reële optie is.

Voor het bijgebouw/gastenverblijf, het tuinhuis en het speelhuis is het gezien de ernst van de bouwkundige gebreken en aantastingen de vraag of herstel nog mogelijk is. Onze verwachting is dat

herstelkosten en aanpassingen, om te voldoen aan regelgeving en tekeningen, dermate hoog uitvallen dat sloop en herbouw eerder aan de orde zullen zijn.

Gezien er geen berekeningen zijn gemaakt en/of ingediend, niets is onderbouwd en/of uitgevoerd conform regelgeving en zonder vakdeskundigheid is gebouwd, is duidelijk dat hier op geen enkele wijze aan kwalificatie voor het realiseren van gebouwen, bedoeld voor bewoning, is voldaan."

- 2.7. Bij brief van 7 mei 2015 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] [gedaagde] medegedeeld dat er een aantal nieuwe gebreken waren ontdekt en hebben zij een opgave gedaan van die gebreken. In de brief melden [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] onder meer – kort gezegd – dat sprake is van een gebrekkige dakconstructie, een ondeugdelijke fundering en een ondeugdelijke verdiepingsvloer, en dat een deugdelijke isolatie in de woning en in het gastenverblijf ontbreekt.
- 2.8. In mei 2015 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] ten laste van [gedaagde] conservatoir beslag doen leggen onder diverse banken tot zekerheid van verhaal van de door hen gepretendeerde schadevordering op [gedaagde]. De beslagen hebben voor een bedrag van € 118.569,57 doel getroffen.
- 2.9. In juni 2015 hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] [gedaagde] en [naam ex-partner] gedagvaard in een bodemprocedure bij deze rechtbank. Op 20 april 2016 heeft de rechtbank een tussenvonnis gewezen, waarin partijen zijn verzocht om nadere inlichtingen te verstrekken en de zaak is verwezen naar de rolzitting van 15 juni 2016. Voorts heeft de rechtbank in rechtsoverweging 6.9. van dat vonnis als volgt overwogen:
- "De rechtbank sluit niet uit dat zij, na te hebben vastgesteld voor welke van de gestelde gebreken aansprakelijkheid bestaat, het nodig zal achten met het oog op de vaststelling van de omvang van de schade een deskundige te benoemen. (...)."*
- 2.10. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hebben Aannemingsbedrijf Mulder B.V. (hierna: Mulder) te Apeldoorn verzocht een begroting te maken van de herstelkosten van de woning en het gastenverblijf. Mulder heeft vervolgens een prijsopgave gedaan, die op het volgende uitkomt:
- Totaalprijs herstelwerk woning exclusief B.T.W. € 264.000,00
 Totaalprijs herstelwerk gastenverblijf exclusief B.T.W. € 125.000,00
 Totaal (excl. B.T.W.) € 389.000,00
 21 % B.T.W. € 81.690,00
 Totaal (excl. B.T.W) € 470.690,00

3 Het geschil

- 3.1. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] vorderen dat de voorzieningenrechter bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:
1. [gedaagde] zal veroordelen om binnen veertien dagen na betekening van het te wijzen vonnis te betalen een voorschot op de schadevergoeding in de bodemzaak met zaaknummer: C/05/283049/KZ RK 15/74 primair ten bedrage van € 315.762,13 en subsidiair ten bedrage van € 118.569,57, althans een in goede justitie te bepalen voorschot;
 2. te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van het te wijzen vonnis tot aan de dag der algehele voldoening, althans een in goede justitie te bepalen datum en rentevergoeding;
 3. [gedaagde] zal veroordelen in de kosten van het geding en in de nakosten.
- 3.2. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hebben aan hun vorderingen ten grondslag gelegd dat [gedaagde] is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst. Volgens [gedaagde] bezit de woning niet de eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn is sprake van non-conformiteit. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hebben gesteld dat de tekortkomingen aan [gedaagde] krachtens schuld kunnen worden toegerekend, aangezien hij de woning in eigen beheer heeft gebouwd en op een groot aantal punten zijn mededelingsplicht heeft geschonden door [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] niet en onjuist te informeren over de afwijkingen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning,

de bouwtekeningen, de verkoopvragenlijst en de brochure. Verder hebben [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] aangevoerd dat voor zover de tekortkomingen niet aan [gedaagde] krachtens schuld kunnen worden toegerekend, die gebreken aan [gedaagde] toerekenbaar zijn krachtens rechtshandeling, aangezien de koopovereenkomst in artikel 5.3 een garantie bevat voor zover het de eigenschappen betreft die nodig zijn voor een normaal gebruik van de woning.

[gedaagde] is aansprakelijk voor de schade c.q. de herstelkosten. Deze zijn begroot op een bedrag van € 470.690,00. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] vorderen in de onderhavige procedure een vergoeding van de schade betreffende de vijf grootste gebreken, zijnde de ondeugdelijke dakconstructies van de woning en het gastenverblijf, de ondeugdelijke constructie van de verdiepingsvloer van de woning, de ondeugdelijke isolatie van de woning en het gastenverblijf, de ondeugdelijke fundering van de veranda en het gastenverblijf en de ondeugdelijke riolering, neerkomend op een bedrag van € 315.762,13, en subsidiair een voorschot ten bedrage van € 118.569,57, zijnde het bedrag waarvoor de gelegde conservatoire beslagen doel hebben getroffen.

3.3. [gedaagde] voert verweer.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. Met betrekking tot een voorziening in kort geding, bestaande in veroordeling tot betaling van een geldsom, is terughoudendheid op zijn plaats. De rechter zal daarbij niet alleen hebben te onderzoeken of het bestaan van een vordering van de eiser op de gedaagde voldoende aannemelijk is, maar ook of daarnaast sprake is van feiten en omstandigheden die meebrengen dat uit hoofde van onverwijlde spoed een onmiddellijke voorziening is vereist, terwijl de rechter in de afweging van de belangen van partijen mede zal hebben te betrekken de vraag naar - kort gezegd - het risico van onmogelijkheid van terugbetaling, welk risico kan bijdragen tot weigering van de voorziening.

4.2. [gedaagde] heeft het verweer gevoerd dat op [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] een verzwaarde onderzoeksplicht rust en dat zij deze niet zijn nagekomen. In het tussenvonnis van 20 april 2016 heeft de rechtbank geoordeeld dat uit artikel 21 van de koopovereenkomst niet het bestaan van een verzwaarde onderzoeksplicht kan worden afgeleid. De rechtbank heeft daartoe het volgende overwogen:

"(...) Dit artikel geeft [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] slechts het recht om de koopovereenkomst kosteloos te ontbinden indien uit het te verrichten bouwkundig onderzoek mocht blijken dat bouwkundige constructieve gebreken, anders dan normaal waar te nemen onderhoudswerkzaamheden, aanwezig zijn. [eiser sub 1] heeft als koper wel een onderzoeksplicht en daaraan heeft zij voldaan door opdracht te geven tot het onderzoek van [naam inspecteur] en de taxatie door Mensink. Dat later aan het licht gekomen gebreken toentertijd niet zijn ontdekt, betekent niet dat [eiser sub 1] c.s. niet aan haar onderzoeksplicht heeft voldaan. (...)"

Gelet hierop wordt aan voormeld verweer van [gedaagde] voorbij gegaan.

4.3. [gedaagde] heeft verder het verweer gevoerd dat de gebreken in overleg zijn verholpen en dat de huidige staat van de woning in grote delen wordt bepaald door slecht onderhoud. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hebben betwist dat [gedaagde] de gebreken ten aanzien waarvan zij in deze procedure een (voorschot op de) schadevergoeding vorderen, heeft hersteld. Aangezien [gedaagde] zijn stelling op geen enkele wijze heeft onderbouwd, is onvoldoende aannemelijk geworden dat de gebreken ten aanzien waarvan in deze procedure een (voorschot op de) schadevergoeding wordt gevorderd, zijn hersteld.

4.4. De door BvB en Pheidius uitgebrachte rapporten geven een gedetailleerde beschrijving van de geconstateerde gebreken. Uit de rapporten blijkt dat de woning en het gastenverblijf op diverse punten niet voldoen aan de bouwtechnische tekeningen en de geldende regelgeving. Dit betreffen voor een groot deel constructieve gebreken, waarvan niet aannemelijk is dat die door slecht onderhoud zijn ontstaan. Uit de rapporten van BvB en Pheidius volgt dat bij de inspectie (ernstige) gebreken zijn geconstateerd met betrekking tot onder meer de dakconstructie en de verdiepingsvloer van de woning,

de fundering van het gastenverblijf, de isolatie van de woning en het gasten verblijf en de riolering. De bevindingen zijn uitgebreid weergegeven in voormelde rapporten. De dakconstructie, de verdiepingvloer en de isolatie wijken af van hetgeen in de bouwkundige tekeningen en/of in het Bouwbesluit is opgenomen. [gedaagde] heeft aangevoerd dat [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] op de hoogte waren van de afwijkingen van de bouwtechnische tekeningen en regelgeving. Nu [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] dit hebben betwist en [gedaagde] zijn stelling dienaangaande niet nader heeft onderbouwd, is voorshands onvoldoende aannemelijk geworden dat zij op de hoogte waren – laat staan hebben ingestemd – met de afwijkingen van de bouwtechnische tekeningen en regelgeving.

4.5. De verzakking van het gastenverblijf en de veranda heeft volgens [gedaagde] te maken met een lekkage die [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hebben gehad. [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hebben betwist dat de lekkage de oorzaak is van de verzakking. Nu een nadere onderbouwing door [gedaagde] van zijn stelling ontbreekt, en daarentegen in de rapporten van BvB en Pheidius is uiteengezet dat geen sprake is van een deugdelijke fundering omdat – in strijd met de bouwkundige tekeningen – geen vulzand is toegepast maar zwarte grond, waardoor de ondergrond onvoldoende draagkrachtig is om de bebouwing te kunnen dragen, moet voorshands worden aangenomen dat geen sprake is van een deugdelijk aangelegde fundering onder het gastenverblijf.

4.6. Uit de rapporten van BvB en Pheidius volgt verder dat de problemen met de riolering (stankoverlast en lekkages) te maken hebben met ondeugdelijk aangelegde aansluitingen van vuilwaterafvoeren. [gedaagde] heeft betwist dat de afvoeren niet goed zijn aangelegd, maar zijn betwisting op geen enkele wijze onderbouwd. Voorshands moet dan ook worden uitgegaan van de bevindingen in de twee rapporten, inhoudende dat de afvoeren ondeugdelijk zijn aangelegd.

4.7. Gelet op het vorenstaande is voorshands voldoende aannemelijk dat voormelde gebreken een normaal gebruik van de woning in de weg staan en dat [gedaagde] is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst. De door [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] ingeschakelde aannemer heeft de kosten van herstel van alle geconstateerde gebreken begroot op totaal € 470.690,00. Volgens [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] komt de schade van de vijf hiervoor vermelde gebreken neer op een bedrag van

€ 315.762,13. [gedaagde] heeft de hoogte van dit bedrag betwist. Nu in deze procedure geen ruimte bestaat voor nadere bewijslevering, kan niet zonder meer van de juistheid van laatstgemeld bedrag worden uitgegaan. Gelet op het voorgaande is evenwel aannemelijk dat in de bodemprocedure zal worden geoordeeld dat [gedaagde] schadeplichtig is jegens [eiser sub 1] en [eiseres sub 2]. Gezien de ernst van de gebreken en de omstandigheid dat aannemelijk is dat het woongenot van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] daardoor (ernstig) wordt verstoord, is het spoedeisend belang bij de vordering gegeven. Met het oog op enerzijds belang van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] bij het op korte termijn de beschikking krijgen over een bedrag waarmee zij een aanvang kunnen maken met het herstel van de gebreken, en anderzijds de door [gedaagde] gestelde – en door [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] niet weersproken – moeilijke financiële waarin hij verkeert, zal als voorschot op de schadevergoeding worden toegewezen een bedrag van € 118.569,57, zijnde het bedrag waarvoor de bankbeslagen doel hebben getroffen.

4.8. De gevorderde wettelijke is onweersproken en zal eveneens worden toegewezen.

4.9. [gedaagde] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

De kosten aan de zijde van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] worden begroot op:

- dagvaarding € 97,73
- griffierecht 1.548,00
- salaris advocaat 816,00

Totaal € 2.461,73

4.10. Nu [gedaagde] in het ongelijk is gesteld en ten voordele van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] een kostenveroordeling zal worden uitgesproken, zullen ook de door [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] gevorderde – onweersproken – nakosten worden toegewezen als na te melden.

5**5. De beslissing**

De voorzieningenrechter

- 5.1. veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] te betalen een bedrag van € 118.569,57 (éénhonderdachtttienduizendvijfhonderdnegeenzestig euro en zevenenvijftig eurocent), vermeerderd met de wettelijke rente over het toegewezen bedrag met ingang van 2 juni 2016 tot de dag van volledige betaling;
- 5.2. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] tot op heden begroot op € 2.461,73;
- 5.3. veroordeelt [gedaagde] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 131,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [gedaagde] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 68,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak;
- 5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- 5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. S.A.M. Vrendenbarg-Elsbeek en in het openbaar uitgesproken op 2 juni 2016.

sa/vr