

ECLI:NL:RBOVE:2018:4003

Instantie	Rechtbank Overijssel
Datum uitspraak	25-09-2018
Datum publicatie	23-10-2018
Zaaknummer	6780006 \ CV EXPL 18-1638
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Non-conformiteit koopwoning (artikel 7:17 BW). Drie gebreken aan de woning die (grooten)deels veroorzaakt zouden zijn door een hennepkwekerij in de woning. Het is volgens de kantonrechter niet zo dat de (kortstondige) aanwezigheid van een hennepkwekerij in een woning kort voor de verkoop als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt op grond waarvan de verkoper een mededelingsplicht heeft. Zodra door de hennepkwekerij ernstige gebreken aan de woning zijn ontstaan die een normaal gebruik van de woning in de weg staan, dan moet de verkoper daarvan mededeling doen. Ten aanzien van één gebrek (doorgebrande groepen in de meterkast) oordeelt de kantonrechter dat sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik van de woning in de weg staat, aangezien daardoor een brandgevaarlijke situatie in de woning is ontstaan. De kantonrechter begroot de schade en wijst de vorderingen voor het overige af.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK OVERIJSEL

Team kanton en handelsrecht
Zittingsplaats Zwolle

Zaaknummer : 6780006 \ CV EXPL 18-1638

Vonnis van 25 september 2018

in de zaak van

1 [eiseres] ,

2. [eiser],

beiden wonende te [woonplaats 1] ,

eisende partij, hierna (in enkelvoud) te noemen: [eiseres] ,
gemachtigde mr. L. Ramdani,

tegen

1 [gedaagde 1] ,

2. [gedaagde 2],

beiden wonende te [woonplaats 2] ,
gedaagde partij, hierna (in enkelvoud) te noemen: [gedaagde 1] ,
gemachtigde mr. R.J.B. Baarspul.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 8 mei 2018
- de akte overlegging producties d.d. 9 augustus 2018 van eiser
- het proces-verbaal van de comparitie van partijen d.d. 23 augustus 2018 en het daaraan gehechte faxbericht van mr. Ramdani van 11 september 2018.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2

2. De feiten

2.1. In een woning aan de [adres] te [plaats] (hierna: de woning) is op 24 maart 2016 een hennepkwekerij aangetroffen in een slaapkamer en de aangrenzende wasruimte. De hennepkwekerij is ontmanteld. De woning was destijds in eigendom van [gedaagde 1] en aan derden verhuurd.

2.2. Op 20 februari 2017 heeft [eiseres] van [gedaagde 1] het recht van erfpacht op het perceel grond met de woning en verdere aanhorigheden gekocht tegen een koopsom van € 365.000,00 kosten koper. De akte van levering is gepasseerd op 21 april 2017.

2.3. In de koopovereenkomst staat onder meer vermeld:

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

(...)

6.3

De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis.

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen

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

(...)

- 2.4. Op 22 februari 2017 heeft een bouwkundige keuring plaatsgevonden. Het inspectierapport van Het Inspectiehuis B.V. vermeldt voor zover van belang het volgende:

- onder de kopjes "Overige" en "opmerkingen eigenaar" op pagina 3:

De verkoopmakelaar heeft op verzoek van de inspecteur de eigenaar gebeld om informatie te verkrijgen omtrent de navolgende zaken:

- het voegwerk aan de achtergevel van de woning is gerepareerd, dit was als gevolg van schade veroorzaakt door begroeiing met Hedera. (...)

- onder punt 01 "Gevels"

Tijdens de inspectie is het gevelmetselwerk aan de voor- en achtergevel beoordeeld. Er is herstelwerk aan het voegwerk aan de achtergevel zichtbaar, de wijze van repareren lijkt op scheurvorming. Bij navraag is deze reparatie uitgevoerd i.v.m. schade welke veroorzaakt is door begroeiing met Hedera. Er is geen breuk aan de gevelstenen waargenomen. Het voegwerk vertoont in het algemeen geen slijtage en/of uitspoeling. (...)

- onder punt 44 "Elektrische installaties" (pagina 13):

Meterkast

Tijdens de inspectie zijn er geen gebreken aan het elektra, water en gas zichtbaar.

Tijdens de inspectie is de installatie visueel geïnspecteerd.

De aanwezige systemen vertonen geen zichtbare gebreken. (...)

- 2.5. Bij brief van 16 mei 2017 heeft [eiseres] [gedaagde 1] gesommeerd om een aantal gebreken in de woning te herstellen, waaronder scheuren in de muur van de slaapkamer, schade aan de zekeringkast en een scheur in de buitenmuur.
- 2.6. Bij Whatsapp bericht van 17 mei 2017 heeft [gedaagde 1] aangekondigd dat er op zondag iemand zal langskomen bij [eiseres] voor reparatie van de groepenkast.
- 2.7. [eiseres] is met het voorstel van [gedaagde 1] niet akkoord gegaan en heeft [gedaagde 1] nogmaals bij brief van 18 mei 2017 gesommeerd om voornoemde gebreken binnen acht dagen te herstellen, bij gebreke waarvan [eiseres] zelf de gebreken zal laten herstellen en de kosten op [gedaagde 1] zal verhalen.
- 2.8. Bij brief van 27 mei 2017 heeft [gedaagde 1] alle aansprakelijkheid voor de door [eiseres] gestelde gebreken afgewezen.
- 2.9. Op 27 september 2017 heeft de advocaat van [eiseres] [gedaagde 1] gesommeerd tot betaling van vervangende schadevergoeding ter hoogte van de reeds gemaakte en nog te maken herstelkosten. [gedaagde 1] heeft daarop nogmaals de aansprakelijkheid afgewezen en de kosten niet betaald.

3 Het geschil

- 3.1. [eiseres] vordert - samengevat - hoofdelijke veroordeling van [gedaagde 1] tot betaling van schadevergoeding ten bedrage van € 4.428,00, althans een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente en met veroordeling van [gedaagde 1] in de proceskosten en de nakosten.
- 3.2. [eiseres] legt aan haar vordering - kort samengevat - ten grondslag dat sprake is van drie gebreken aan de woning: (1) meerdere groepen in de meterkast zijn doorgebrand, (2) er is sprake van scheurvorming in het stucwerk van de slaapkamer die grenst aan de waskamer als gevolg van gaten in de badkamer en wasruimte en (3) een scheur in het metselwerk van de buitenmuur. Door de aanwezigheid van het gebrek aan de meterkast kon de woning niet normaal worden gebruikt als woonhuis, omdat hierdoor een brandgevaarlijke situatie is ontstaan. [gedaagde 1] heeft ten aanzien van alle gebreken zijn mededelingsplicht geschonden en heeft ten onrechte niet medegedeeld dat in de woning een hennepkwekerij was aangetroffen. De kosten voor het herstel bedroegen € 4.113,40 inclusief btw voor de meterkast en de binnenmuren en voor het gebrek aan de buitenmuur worden de kosten geraamd op € 314,60 inclusief btw.
- 3.3. [gedaagde 1] voert verweer. Hij concludeert - kort samengevat - tot afwijzing van de vordering. [gedaagde 1] betwist de door [eiseres] gestelde gebreken en is van mening dat de gebreken niet in de weg staan aan een normaal gebruik van de woning. De gaten in de muren van de slaapkamer/waskamer als gevolg van de hennepkwekerij zijn met gibo blokken hersteld en gestukt. Voorts stelt [gedaagde 1] zich op het standpunt dat hij geen mededelingsplicht had ten aanzien van de kortstondige aanwezigheid van een hennepkwekerij in de woning. De scheuren zijn nauwelijks zichtbare haarscheuren en waren niet aanwezig bij de verkoop. Volgens [gedaagde 1] zijn de gebreken aan de meterkast en de binnenmuren veroorzaakt door de verbouwingswerkzaamheden van [eiseres]. De stroom is ten tijde van de hennepkwekerij niet rechtstreeks vanuit de stroomgroep afgetapt, maar van buiten de meterkast. De scheur in de buitenmuur is volgens [gedaagde 1] reeds bij de bouw van de woning ontstaan en destijds hersteld. Vervolgens is er door de groei van hederia een scheur ontstaan. Voorts betwist [gedaagde 1] de hoogte van de gevorderde schadevergoeding, onder andere vanwege kosten die [eiseres] reeds moest maken in verband met de geplande verbouwing. Ten aanzien van de kosten voor de meterkast is volgens [eiseres] sprake van schuldeisersverzuim.

4 De beoordeling

Tekortkoming

- 4.1. [eiseres] heeft haar vordering gebaseerd op een tekortkoming in de nakoming aan de zijde van [gedaagde 1]. [gedaagde 1] heeft volgens [eiseres] namelijk niet datgene geleverd wat partijen in de koopovereenkomst zijn overeengekomen. [eiseres] heeft daarom schadevergoeding gevorderd.
- 4.2. De kantonrechter stelt voorop dat bij de koop van een woning het niet zo is dat elke onvolkomenheid aan de woning maakt dat het gekochte niet aan de overeenkomst beantwoordt. Bovendien hoeft een verkoper niet uit eigen beweging elke onvolkomenheid te melden, maar - als hem ernaar wordt gevraagd - mag hij daarover geen onjuiste mededelingen doen. Gaat het om ernstige gebreken die een normaal gebruik van de woning in de weg staan, dan moet de verkoper - indien hij daarvan op de hoogte is - daarover in het algemeen ook ongevraagd mededelingen doen. Het is echter naar het oordeel van de kantonrechter niet zo dat de (kortstondige) aanwezigheid van een hennepkwekerij in een woning kort voor de verkoop als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt op grond waarvan de verkoper een mededelingsplicht heeft. Zodra door de hennepkwekerij ernstige gebreken aan de woning zijn ontstaan die een normaal gebruik van de woning in de weg staan, dan moet de verkoper daarvan mededeling doen. Of dat het geval is, zal hieronder per gesteld gebrek worden besproken.

4.3. [eiseres] beroept zich op artikel 6.3 van de koopovereenkomst, op grond waarvan zij mocht verwachten dat de woning de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Deze bepaling moet volgens vaste jurisprudentie worden uitgelegd aan de hand van de zogenoemde Haviltex-maatstaf (HR 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU2414). Kort gezegd houdt die maatstaf in dat de vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld, niet kan worden beantwoord op grond van alleen maar een zuiver taalkundige uitleg van de bepalingen van dat contract, maar dat ook van belang is wat de bedoeling van de contracterende partijen is. Het ligt op de weg van de koper om feiten en omstandigheden te stellen waaruit volgt dat de verkoper in het gegeven geval - in afwijking van artikel 7:17 lid 2 BW - met artikel 6.3 van de koopakte heeft willen garanderen dat de woning over de feitelijke eigenschappen beschikt die nodig zijn voor een normaal gebruik. In het onderhavige geval heeft [eiseres] ten aanzien van de drie gestelde gebreken geen feiten en omstandigheden aangevoerd waaruit zou volgen dat van een garantie sprake was, zodat een garantie dat de gestelde gebreken afwezig zouden zijn niet kan worden aangenomen. Gelet op het vorenstaande moet de kantonrechter aan de hand van artikel 5.3 beoordelen of sprake is van een tekortkoming, hetgeen inhoudelijk bezien neerkomt op het criterium als vermeld in artikel 7:17 lid 2 BW.

Meterkast

- 4.4. Ten aanzien van de meterkast geldt dat [eiseres] voldoende heeft onderbouwd dat sprake is van doorgebrande groepen in de meterkast. Uit een (aanvullende) verklaring van de elektriciens die de werkzaamheden aan de meterkast heeft verricht, volgt dat er sprake was van een defect verdeelblok en dat drie groepen zijn uitgevallen door verbrande contacten. Volgens de elektriciens zijn door vermoedelijke overbelasting in het verleden of onjuist gemonteerde componenten contactpunten verbrand. Tevens heeft dit brandgevaar opgeleverd, aldus de elektriciens. Hij sluit daarbij uit dat het doorbranden is ontstaan door de verbouwingen in opdracht van [eiseres] , gelet op de aard van het defect en het aantal groepen dat is doorgebrand. [gedaagde 1] heeft hiertegen ingebracht dat ten tijde van de hennepkwekerij de stroom van buiten de meterkast is afgetapt, zodat dit aftappen niet kan leiden tot doorgebrande groepen. [gedaagde 1] heeft dit verweer echter niet van enige onderbouwing voorzien, terwijl dit wel op zijn weg lag. Vaststaat immers dat met de elektriciteit is 'geknoeid' ten behoeve van de hennepkwekerij. Weliswaar heeft [gedaagde 1] aangevoerd dat Stedin de meters zou hebben hersteld, maar hij heeft ook te kennen gegeven dat het heel goed mogelijk is dat Stedin de doorgebrande groepen niet heeft gezien, omdat dit zonder de meterkast te verwijderen niet zichtbaar was.
- 4.5. Voorts heeft [eiseres] aan de hand van de verklaring van de elektriciens voldoende onderbouwd dat als gevolg van de doorgebrande groepen een onveilige, brandgevaarlijke situatie is ontstaan. Het bestaan van een brandgevaarlijke situatie in de woning brengt met zich dat sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik van de woning in de weg staat, zodat sprake is van een tekortkoming in de nakoming. Deze tekortkoming is ook toerekenbaar aan [gedaagde 1] . In beginsel dient [gedaagde 1] dan ook de schade die als gevolg hiervan is ontstaan aan [eiseres] te vergoeden.
- 4.6. [eiseres] heeft [gedaagde 1] bij brief van 16 mei 2017 gesommeerd om onder meer het gebrek aan de meterkast te doen herstellen. Vervolgens heeft [gedaagde 1] per WhatsApp enkel ten aanzien van de meterkast aangegeven dat er "iemand" zou langskomen op zondag voor reparatie van de groepenkast. Hoezeer [gedaagde 1] hier mogelijk goede en oplossingsgerichte bedoelingen mee heeft gehad, zonder een nadere toelichting hoefde [eiseres] dit bericht niet aan te merken als een deugdelijk aanbod tot herstel en levert de reactie van [eiseres] bij brief van 18 mei 2017 geen schuldeisersverzuim op zoals bedoeld in artikel 6:58 BW. Het lag op de weg van [gedaagde 1] om (alsnog) een deugdelijk aanbod tot herstel te doen. Dat heeft hij vervolgens nagelaten.
- 4.7. [eiseres] heeft een bedrag van € 1.334,63 inclusief btw gevorderd wegens kosten voor het herstel van de meterkast, bestaande uit het "veiligstellen meterkast - nalopen installatie/afsluiten

groepen/vervangen groep” ad € 695,75 en “vervangen meterkast - vervangen omkasting/groepen/aanpassen bekabeling” ad € 638,88, op basis van een factuur van haar aannemer. Volgens [gedaagde 1] moesten deze kosten sowieso gemaakt worden, omdat [eiseres] een omvangrijke verbouwing wilde doorvoeren en extra groepen nodig had. Naar het oordeel van de kantonrechter omvatten de door [eiseres] genoemde schadeposten inderdaad onderdelen die [eiseres] van plan was om te vervangen vanwege de gewenste extra groep. De kantonrechter zal daarom de geleden schade schatten op grond van artikel 6:97 BW. De kosten van Stedin voor de aanpassing voor een extra groep heeft [eiseres] niet als schade gevorderd. Volgens [eiseres] zou de geplande aanpassing door de elektriciën voor de extra groep met beperkte kosten gepaard gaan, hetgeen door [gedaagde 1] onvoldoende is weersproken. De kantonrechter ziet daarom aanleiding de kosten te schatten op 75% van het gevorderde bedrag, afgerond een bedrag van € 1.000,00 inclusief btw. Dit bedrag zal worden vermeerderd met de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW vanaf de dag van verzuim, volgens [eiseres] (onbetwist) 4 oktober 2017.

Scheuren stucwerk binnenmuren

- 4.8. Voor wat betreft de haarscheuren in het stucwerk van de binnenmuren geldt dat dergelijke scheuren niet in de weg staan aan het normaal gebruik van de woning. Evenmin is sprake van schending van de mededelingsplicht: een algemene mededelingsplicht over een voormalige hennepkwekerij in de woning kan - zoals hiervoor is overwogen - niet worden aangenomen. Dat zou anders kunnen zijn indien zou komen vast te staan dat [gedaagde 1] de gevolgen van de hennepkwekerij niet deugdelijk zou hebben hersteld en hij daarover bewust geen mededelingen aan [eiseres] heeft gedaan.
- 4.9. [gedaagde 1] stelt dat hij de betreffende gaten met Gibo blokken door een aannemer heeft laten herstellen. Ter zitting heeft [eiseres] niet betwist dat de foto's met het met piepschuim gevulde gat (productie 4 bij dagvaarding) foto's van de badkamer zijn, terwijl de scheuren in de slaapkamer grenzend aan de waskamer aangetroffen zijn. Bij aanvullende productie 21 heeft [eiseres] foto's van de “dichtgemaakte gaten” in de binnenmuren van de waskamer overgelegd. Die foto's ondersteunen echter eerder de stelling van [gedaagde 1] dat de gaten met Gibo blokken zijn hersteld. Gebruik van piepschuim is op die foto niet waar te nemen. Daarmee is onvoldoende gebleken dat [gedaagde 1] de gaten als gevolg van de hennepkwekerij onvoldoende zou hebben hersteld waardoor scheuren zouden zijn ontstaan, laat staan dat hij daarover onjuiste mededelingen zou hebben gedaan. Van een tekortkoming in de nakoming is geen sprake, zodat de gevorderde schade voor wat betreft de binnenmuren zal worden afgewezen.

Scheur voegwerk gevel

- 4.10. Ten aanzien van de scheur in het voegwerk in de buitenmuur is niet gesteld of gebleken dat deze in de weg staat aan het normaal gebruik van de woning. Volgens [eiseres] is sprake van schending van de mededelingsplicht.
- 4.11. De vraag is wat [eiseres] op basis van de mededelingen van [gedaagde 1] mocht verwachten. [gedaagde 1] heeft over de scheur - naar aanleiding van vragen van de bouwkundig inspecteur - medegedeeld dat het voegwerk is gerepareerd en dat heda de schade had veroorzaakt. Dit betekent echter niet dat [eiseres] mocht verwachten dat er daarna geen sprake meer zou zijn van scheurvorming. Dat [gedaagde 1] in deze procedure aan zijn eerdere mededelingen heeft toegevoegd dat er bij de oplevering van het pand in 2000 reeds een scheur zat in het voegwerk en dat dit in 2001 is hersteld door de toenmalige aannemer, levert geen schending van de mededelingsplicht op, mede gelet op het tijdsverloop. Naar het oordeel van de kantonrechter heeft [gedaagde 1] met zijn mededeling over het (recente) ontstaan van de scheur (hedera) voldoende aan zijn mededelingsplicht voldaan. Van een tekortkoming is om die reden geen sprake.

Conclusie en proceskosten

- 4.12. De kantonrechter concludeert dat ten aanzien van de meterkast sprake is van een tekortkoming en dat in dat kader [gedaagde 1] een vergoeding van € 1.000,00 moet voldoen aan [eiseres]. Het

restant van de gevorderde schadevergoeding wordt afgewezen.

4.13. Hoewel [eiseres] voor een groot deel in het ongelijk gesteld is, heeft zij [gedaagde 1] terecht gedagvaard om haar schade aan de meterkast vergoed te krijgen. De kantonrechter ziet daarin aanleiding om [gedaagde 1] in de proceskosten te veroordelen, maar enkel op basis van het toegewezen bedrag. De proceskosten worden op die basis tot op heden aan de zijde van [eiseres] begroot op € 527,81:

€ 101,81 voor explootkosten

€ 200,00 voor salaris gemachtigde (2 punten x tarief € 100,00)

€ 226,00 voor griffierecht.

4.14. De nakosten worden begroot op een bedrag van € 50,00 (een half punt van het liquidatietarief met een maximum van € 100,00).

5 De beslissing

De kantonrechter

5.1. veroordeelt [gedaagde 1] aan [eiseres] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, te betalen een bedrag van € 1.000,00 wegens schadevergoeding, te vermeerderen met de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW vanaf 4 oktober 2017 tot de dag van algehele voldoening;

5.2. veroordeelt [gedaagde 1] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten en de nakosten, tot op heden aan de zijde van [eiseres] begroot op € 577,81, te vermeerderen met de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW vanaf veertien dagen na heden;

5.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

5.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. S.J.S. Groeneveld-Koekkoek, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 25 september 2018. (SG)