

ECLI:NL:RBARN:2012:BV8609

Instantie	Rechtbank Arnhem
Datum uitspraak	07-03-2012
Datum publicatie	13-03-2012
Zaaknummer	213977
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Gedaagen verzetten zich tegen de wijziging van eis gezien de stand waarin de procedure zich bevindt. De rechtbank vat het verweer van gedaagden op als een beroep op strijd met de goede procesorde. Procedure ziet verder op ontbinding koopovereenkomst onroerende zaak i.v.m. gestelde non-conformiteit.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

Vonnis

RECHTBANK ARNHEM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 213977 / HA ZA 11-489

Vonnis van 7 maart 20[gedaagde sub 2]in de zaak van

[eiser]

tegen

[gedaagden]

gedaagden,

advocaat mr. drs. D.J. van den Bosch te Utrecht.

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

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 5 oktober 2011
- de akte tevens houdende wijziging van eis van [eiser]
- de antwoordakte van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2].

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De verdere beoordeling omtrent het verloop van de procedure

2.1. [eiser] heeft met zijn akte van 16 november 2011 zijn vorderingen gewijzigd.

2.2. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] verzetten zich tegen de wijziging van eis gezien de stand waarin de procedure zich bevindt.

2.3. De rechtbank overweegt als volgt. Artikel 130 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) bepaalt kort gezegd dat, zolang de rechter nog geen eindvonnis heeft gewezen, de eiser bevoegd is zijn eis of de gronden daarvan te veranderen of te vermeerderen en dat de gedaagde daartegen bezwaar kan maken op grond dat de vermeerdering in strijd is met een goede procesorde. Van strijd met een goede procesorde is onder meer sprake als de eisvermeerdering of verandering leidt tot een onredelijke vertraging van het geding en of tot de bemoeilijking van de verdediging van de gedaagde (o.m. Hoge Raad 12 oktober 1990, NJ 1991, 186).

2.4. De rechtbank vat het verweer van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op als een beroep op strijd met de goede procesorde.

2.5. De rechtbank is van oordeel dan niet kan worden gezegd dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] in hun verdediging worden bemoeilijkt, nu de feitelijke grondslagen van de vorderingen gelijk blijven. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] hebben ook niet aangevoerd dat zij bemoeilijkt zouden worden in hun verdediging.

2.6. Dat de procedure door de eiswijziging zou worden vertraagd is naar het oordeel van de rechtbank evenmin het geval. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] hebben immers reeds op de feitelijke grondslagen van de te wijzigen vordering gereageerd en de wijziging maakt het niet noodzakelijk dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] hun verweer aanpassen. Inhoudelijk hebben [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] in hun antwoordakte eveneens reeds gereageerd. Met het toestaan van de eiswijziging wordt de procedure dus niet vertraagd. Dat [eiser] zijn eis niet eerder heeft vermeerderd doet aan het voorgaande niet af, nu de wet tot uitgangspunt neemt dat de eiser in beginsel deze bevoegdheid heeft tot eindvonnis is gewezen. De rechtbank zal de eiswijziging dan ook toestaan en daarop recht doen.

2.7. [eiser] vordert samengevat:

primair: de veroordeling van [gedaagde sub 1] tot betaling aan hem van 172.810,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 2 november 2011, met veroordeling van [gedaagde sub 1] in de proceskosten waaronder de nakosten;

subsidiar: te verklaren voor recht dat de koopovereenkomst gedeeltelijk is ontbonden, althans de gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst, zodanig dat de koopprijs wordt verminderd met een door [gedaagde sub 1] aan [eiser] te betalen bedrag van 172.810,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 2 november 2011, met veroordeling van [gedaagde sub 1] in de proceskosten waaronder de nakosten.

2.8. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] voeren verweer. Op de stellingen van partijen zal de rechtbank hierna, voor zover van belang, nader ingaan.

3. De verdere beoordeling van het geschil

3.1. De rechtbank blijft bij hetgeen zij heeft overwogen en beslist in het tussenvonnis van 5 oktober 2011.

3.2. [eiser] is in de gelegenheid gesteld een akte te nemen over hetgeen is vermeld onder 4.9, 4.13, 4.14, 4.16, 4.19 en 4.20 van het tussenvonnis van 5 oktober 2011.

3.3. De thans nog resterende vorderingen van [eiser] zullen hierna puntsgewijs worden besproken.

De gestelde asbestverontreiniging(en)

3.4. Wat betreft de door [betrokkene] in het najaar 2008 uitgevoerde sanering wordt het volgende overwogen. Niet in discussie is dat [betrokkene] in opdracht van [gedaagde sub 2] een maaiveldinspectie naar asbestverdacht materiaal en een sanering door middel van handpicking heeft uitgevoerd op het terrein van de hoeve. Nu [eiser] niet stelt dat [betrokkene] de saneringsopdracht ondeugdelijk heeft uitgevoerd, gaat de rechtbank ervan uit dat die opdracht deugdelijk is uitgevoerd.

3.5. [eiser] stelt zich primair op het standpunt dat het niet van belang is of [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op de hoogte waren van eventuele asbestvervuiling omdat [gedaagde sub 1] vanwege de met asbest verontreinigde grond haar garantie in artikel 5.3 van de koopakte heeft geschonden.

3.6. De rechtbank overweegt als volgt. [gedaagde sub 1] heeft bij [eiser] in artikel 5.4.3 van de koopakte en artikel 6 lid 4 van de leveringsakte uitdrukkelijk onder de aandacht gebracht dat de aanwezigheid van asbest haar onbekend was. Ook de in het geding gebrachte rapportages van in het verleden uitgevoerde en ten tijde van de koop aan [eiser] beschikbaar gestelde bodemonderzoeken geven geen uitsluitend over de aanwezigheid van asbest in de grond van de hoeve. Dit geldt eveneens voor het in het kader van de verbouwing van de hooiberg in 2007 uitgevoerde archeologisch onderzoek waarbij diverse gaten zijn gegraven zonder dat asbest is aangetroffen. [eiser] mocht er naar het oordeel van de rechtbank dan ook niet zonder meer op vertrouwen dat de grond van de hoeve ten tijde van de koop vrij van asbest zou zijn. Onder deze omstandigheden ligt het risico van de aanwezigheid van asbest in de grond op grond van artikel 5.1 van de koopakte bij [eiser] en is er daarom in beginsel geen sprake van non-conformiteit. Dit is alleen anders indien [gedaagde sub 1] zoals is overwogen onder 4.7 van het tussenvonnissen informatie had moeten geven over mogelijke asbestverontreiniging.

3.7. [eiser] stelt subsidiair dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op de hoogte waren of behoorden te zijn van de door de hovenier gevonden asbestverontreiniging omdat een maand nadat hij in de hoeve was gaan wonen stukken asbest op het maaiveld zijn aangetroffen en het gelet op de aard en de omvang van die verontreiniging onaannemelijk is dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] gedurende de jaren dat zij de hoeve hebben bewoond nooit asbest hebben opgemerkt. Bovendien heeft [gedaagde sub 2] in 2006 asbest aangetroffen in de gemeentebem nabij het toegangshek van de hoeve en heeft hij daarvan melding gemaakt bij de gemeente. Nadat de gemeente had zorg gedragen voor de sanering van de berm, hadden [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] er volgens [eiser] rekening mee moeten houden dat de verontreiniging in de berm doorliep op het terrein van de hoeve en daar een onderzoek naar moeten instellen, althans [gedaagde sub 1] had [eiser] moeten melden dat [gedaagde sub 2] in 2006 asbest in de berm heeft aangetroffen, aldus [eiser].

3.8. Naar het oordeel van de rechtbank geven de door [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] gemotiveerd weersproken stellingen van [eiser] geen aanleiding om aan te nemen dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op de hoogte waren of behoorden te zijn van asbestverontreiniging op het terrein van de hoeve. De stelling dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] wisten of behoorden te weten van de asbestverontreiniging is gebaseerd op niet meer dan een vermoeden op basis van de omstandigheid dat Eremita in het najaar van 2008 asbesthoudend materiaal in de tuin heeft aangetroffen. Zonder (nadere) toelichting, die ontbreekt, kan [eiser] niet in dit vermoeden worden gevolgd. Ook aan de suggestie, dat de aard en de omvang van de asbestverontreiniging destijds zodanig waren dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] er wel van op de hoogte moesten zijn, wordt voorbijgegaan. Immers, niet in geschil is dat slechts drie asbestverdachte plaatmaterialen zijn aangetroffen bij de door [betrokkene] in opdracht van [gedaagde sub 2] uitgevoerde sanering, terwijl [eiser] niet stelt dat [betrokkene] die saneringsopdracht ondeugdelijk heeft uitgevoerd. Daarbij komt dat de in het voorjaar 2009 op het perceel gevonden stukken asbest daar pas zijn aangetroffen nadat de hovenier van [eiser] de grond had omgeploegd, terwijl niet is gesteld of gebleken dat in de periode dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] de hoeve bewoonden de grond van de hoeve ingrijpend is bewerkt.

3.9. Wat betreft de omstandigheid dat [gedaagde sub 1] niet heeft gemeld dat in 2007 de gemeenteberm is gesaneerd, is het de vraag of terzake een mededelingsplicht bestond. Nu de gesaneerde berm geen onderdeel uitmaakt van het terrein van de hoeve, rustte naar het oordeel van rechtbank in beginsel geen mededelingsplicht op [gedaagde sub 1].

3.10. De vraag is wel of [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] er rekening mee hadden moeten houden, zoals [eiser] stelt, dat de verontreiniging in gemeenteberm zich mogelijk uitstreckte tot het perceel van de hoeve. Is dat niet het geval dan rustte hiervan geen mededelingsplicht op [gedaagde sub 1] en was zij ook niet gehouden daar een onderzoek naar in te stellen. Het enkele feit dat de gemeenteberm met asbest was verontreinigd en dat er 35 m³ grond is gesaneerd, is onvoldoende voor het oordeel dat [gedaagde sub 1] bedacht moest zijn op de mogelijkheid dat ook het terrein van de hoeve met asbest verontreinigd zou kunnen zijn. [eiser] heeft hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld onder 4.14 van het tussenvonnis niet of onvoldoende concreet onderbouwd feiten of omstandigheden gesteld waaruit volgt hoe ver de vervuiling in de gemeenteberm zich heeft uitgestrekt en of [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] na de sanering ervan uit mochten gaan dat er geen sprake meer was van verontreiniging. Daarbij komt dat volgens de Situatieschets met de saneringslocatie nabij de [adres] in de proefsleuf nabij het toegangshek van de hoeve geen asbestverontreiniging is aangetroffen. Daarom is de rechtbank van oordeel dat niet is komen vast te staan dat [gedaagde sub 1] een mededelings- of onderzoeksplicht heeft geschonden. Aan dit oordeel doet niet af dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] na de sanering geen schone grondverklaring hebben gehad, nu [eiser] onbetwist heeft gesteld dat na een asbestsanering geen garantie wordt afgegeven dat er geen asbest meer in de grond aanwezig is. Bovendien betreft de gesaneerde berm gemeentegrond.

3.11. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat [eiser] onvoldoende heeft gesteld om te kunnen concluderen dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op de hoogte waren of behoorden te zijn van asbestverontreiniging op het terrein van de hoeve. Het bewijsaanbod op dit punt wordt daarom gepasseerd. Het gedeelte van de vorderingen dat betrekking heeft op de gestelde asbestverontreiniging is derhalve niet toewijsbaar. Dit gedeelte van de vorderingen wordt dan ook afgewezen.

De overige gestelde gebreken

De gestelde gebreken aan de openhaard en de houtkachel

3.12. Onder 4.16 van het tussenvonnis is overwogen dat de geschillen betreffende de openhaard en de houtkachel zijn te herleiden tot de lijst van resterende werkzaamheden. Zowel [eiser] in zijn akte als [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] in hun antwoordakte geven aan dat dit onjuist is. De rechtbank ziet hierin aanleiding terug te komen op haar beslissing op dit punt. De gestelde gebreken aan de openhaard en de houtkachel zullen dan ook worden beoordeeld in het kader van het beroep van [eiser] op non-conformiteit.

3.13. Wat betreft de openhaard en de houtkachel voeren [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] ten eerste als verweer aan dat [eiser] niet heeft voldaan aan de klachtplicht van artikel 7:23 BW. Zij stellen dat [eiser] hen voor het eerst in oktober 2009 van de beweerde gebreken op de hoogte heeft gesteld, terwijl die al ruim een jaar zichtbaar zouden moeten zijn geweest.

3.14. De vraag of [eiser] binnen bekwame tijd bij [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] heeft geklaagd, dient te worden beoordeeld onder afweging van alle betrokken belangen en met inachtneming van alle relevante omstandigheden. Daarbij heeft voorts te gelden dat op [eiser] als koper in verband met het bepaalde in artikel 7:23 BW de verplichting rust te stellen en zo nodig te bewijzen dat en op welke wijze hij tijdig en op voor de verkoper kenbare wijze heeft geklaagd over de tekortkoming (Hoge Raad 23 november 2007, NJ 2008, 552).

3.15. [eiser] stelt dat sprake is van ernstige rookhinder, stankoverlast, brandgevaar en gezondheidsrisicos, terwijl volgens hem zijn woning vooral wordt warm gestookt met behulp van de openhaard en de

houtkachel. De door [eiser] ingeschakelde deskundige vermeldt in zijn e-mail van 8 oktober 2009 onder meer dat de diameter van het rookkanaal van de openhaard aan de krappe kant is en dat de sierkap van de schoorsteen de wind verstoort om een goede onderdruk te genereren. Voorts wordt in genoemde e-mail aangegeven dat het dubbelwandige gedeelte van de schoorsteen van de houtkachel verstopt is.

3.16. De rechtbank gaat, gelet op deze bevindingen en de onweersproken omstandigheid dat de woning vooral wordt verwarmd door de openhaard en de houtkachel, ervan uit dat de staat van de openhaard en de houtkachel ook reeds in 2008 voor [eiser] kenbaar was, althans had moeten zijn. Gesteld noch gebleken is dat [eiser] zijn klachten over de openhaard en de houtkachel eerder dan in oktober 2009 heeft gemeld bij [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2]. De rechtbank is daarom van oordeel dat de termijn tussen het moment waarop de gestelde gebreken aan de openhaard respectievelijk houtkachel voor [eiser] kenbaar waren dan wel hadden moeten zijn en het klagen hierover bij [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] dermate lang is, immers in ieder geval meer dan negen maanden, dat niet gezegd kan worden dat [eiser] binnen bekwame tijd heeft geklaagd in de zin van artikel 7:23 BW. De vordering is op deze onderdelen dan ook niet toewijsbaar.

De gestelde lekkages in de carport en de hooiberg

3.17. [eiser] stelt in zijn akte dat hij [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] in de brief van 6 juli 2010 heeft geïnformeerd over de beweerde lekkages in de carport en de hooiberg en dat hij hen de gelegenheid heeft geboden tot herstel daarvan. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] voeren aan dat zij niet in gebreke zijn gesteld en niet in de gelegenheid zijn gesteld de vermeende gebreken te verhelpen.

3.18. De rechtbank is van oordeel dat uit de brief van 6 juli 2010 niet blijkt dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] in gebreke zijn gesteld voor de gestelde lekkages in de carport en de hooiberg. In deze brief wordt niet gesproken over de carport, terwijl wat betreft de hooiberg slechts aan de orde wordt gesteld dat de muur zou zijn verzakt of gescheurd en de wanden niet goed zouden zijn dichtgezet. Artikel 6:82 lid 1 BW bepaalt dat verzuim intreedt, wanneer de schuldenaar (hier: [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2]) in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, en nakoming binnen deze termijn uitblijft. Niet is gebleken dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op de door de wet voorschreven wijze in gebreke zijn gesteld. Ook is niet gesteld of gebleken dat het verzuim zonder ingebrekestelling zou zijn ingetreden. Daarom is niet komen vast te staan dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] jegens [eiser] in verzuim zijn geraakt. Het verweer van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] op dit punt slaagt. [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] kunnen derhalve niet aansprakelijk worden gehouden voor de gestelde lekkages aan de carport en de hooiberg. De vordering op deze onderdelen wordt dan ook afgewezen.

De gestelde scheuren in de wand van de hooiberg

3.19. [eiser] is in het tussenvonnis in de gelegenheid gesteld aan te geven in welk opzicht [gedaagde sub 1] tekortgeschoten is in de nakoming van de overeenkomst tot het verrichten of laten verrichten van de werkzaamheden in verband met de gestelde scheuren in de wand van de hooiberg. In zijn akte heeft [eiser] enkel herhaald dat sprake is van scheuren in de wand van de hooiberg en dat het herstel wordt geschat op 750,00. De rechtbank is van oordeel dat [eiser] niet kan volstaan met de herhaling van zijn standpunt zonder dit te nader concretiseren of te onderbouwen. Van [eiser] had mogen worden verwacht dat hij inzichtelijk had gemaakt wat de aard en ernst van de scheuren is en concreet had aangegeven in welk opzicht sprake is van een tekortkoming aan de kant van [gedaagde sub 1]. Dit heeft [eiser] nagelaten. Gezien het voorgaande zal de vordering op dit punt dan ook worden afgewezen.

De gestelde lekkage in de serre

3.20. Bij de koop van een woning is het niet zo dat elke onvolkomenheid daaraan maakt dat het gekochte niet aan de overeenkomst beantwoordt. De koper van een bestaande woning zal, afhankelijk van ouderdom en prijs daarvan, tot op zekere hoogte rekening moeten houden met een bepaalde mate van

achterstallig onderhoud en aanpassing aan de eisen van de tijd ook al was de noodzaak daartoe ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet direct zichtbaar. De vraag is of de gestelde lekkage in de serre zodanig ernstig is dat gesproken kan worden van een wezenlijk gebrek aan de woning dat aan normaal gebruik in de weg staat.

3.21. [eiser] stelt dat de lekkage in de serre al veel eerder dan 3 mei 2009 is gemeld. Uit zijn stellingen volgt dat deze nog steeds niet is verholpen, terwijl hij de herstelkosten begroot op 297,50. Onder deze omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat niet gezegd kan worden dat sprake is van een wezenlijk gebrek. In het midden kan dan ook blijven of over de lekkage in de serre binnen bekwame tijd is geklaagd, omdat de vordering reeds op grond van hetgeen hiervoor is overwogen moet worden afgewezen.

Proceskosten

3.22. [eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] worden begroot op:

- griffierecht 1.414,00

- salaris advocaat 3.552,50 (2,5 punt × tarief 1.421,00)

Totaal 4.966,50

4. De beslissing

De rechtbank

4.1. wijst de vorderingen af,

4.2. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] tot op heden begroot op 4.966,50,

4.3. verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.D.A. den Tonkelaar en in het openbaar uitgesproken op 7 maart 2012.

coll.: SJM