

# ECLI:NL:RBHAA:2005:AU0169

Instantie	Rechtbank Haarlem
Datum uitspraak	14-07-2005
Datum publicatie	27-07-2005
Zaaknummer	265554 CV EXPL 05-1027
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Verkopers recreatiewoning aansprakelijk voor rottend dak, hoewel zij dit niet wisten bij verkoop en levering. Art.5.3 standaard NVM contract betreft een garantieverplichting. Een recreatiewoning met een rottend dak is niet geschikt voor normaal gebruik als zodanig. Korting oud voor nieuw, omdat een oud dak door een geheel nieuw dak is vervangen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

Rechtbank Haarlem  
Sector Kanton Locatie Zaandam

Zaak-/rolnummer: 265554 CV EXPL 05-1027

datum uitspraak: 14 juli 2005

Vonnis

De kantonrechter in de rechtbank Haarlem, locatie Zaandam, heeft het volgende vonnis gewezen in de zaak van:

1. [eiser 1],  
2. [eiseres 2],  
te [woonplaats],  
gemachtigde: mr. S. Schuurman,  
verder te noemen: [eisers],

tegen

1. [gedaagde 1],  
2. [gedaagde 2],  
te [woonplaats],  
gemachtigde: mr. L.J.L. Verberne,  
verder te noemen: [gedaagden].

BESLISSING.

[gedaagden] worden veroordeeld om aan [eisers] te betalen de somma van 4.648,55 met de wettelijke rente over 4.000,-- vanaf 16 juni 2004 tot de dag dat alles betaald is.

Iedere partij draagt de eigen proceskosten.

Dit vonnis wordt uitvoerbaar verklaard bij voorraad.

Het meer of anders gevorderde wordt afgewezen.

\*\*\*\*\*

Verloop van de Procedure.

[eisers] hebben op gronden zoals in de dagvaarding vermeld een vordering ingesteld tegen [gedaagden].

Hierop hebben [gedaagden] geconcludeerd voor antwoord.

Vervolgens zijn partijen ter terechtzitting verschenen voor het geven van inlichtingen en het beproeven van een schikking. Daarvan zijn door de griffier aantekeningen gemaakt die zo nodig in de vorm van een proces-verbaal worden uitgewerkt.

Tenslotte is de uitspraak op vandaag bepaald.

De inhoud van alle processtukken, waaronder begrepen de mogelijk door partijen overgelegde producties, wordt als hier overgenomen beschouwd.

Beoordeling van het geschil.

De vordering.

[eisers] vorderen dat de kantonrechter, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, [gedaagden] zal veroordelen aan [eisers] te betalen de somma van 8.959,34 met rente en kosten, dit bij wijze van schadevergoeding, dan wel een evenredige vermindering van de koopprijs gelijk aan de herstelkosten, dan wel ter opheffing van geleden nadeel na vernietiging wegens dwaling, vermeerderd met buitengerechtelijke kosten.

Het verweer.

Het verweer strekt tot gehele of gedeeltelijke afwijzing van de vordering.

Oordeel van de kantonrechter.

In deze zaak mag worden uitgegaan van de volgende feiten, omdat deze niet dan wel onvoldoende gemotiveerd zijn weersproken.

1. Ingevolge een op 27 maart 2004 gesloten koopovereenkomst hebben [gedaagden] op 28 april 2004 aan [eisers] in eigendom overgedragen de recreatiewoning met aanhorigheden gelegen te [adres].
2. Ingevolge artikel 5.1 van de koopakte kregen [eisers] het gekochte in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich bij de koop bevond, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Ingevolge artikel 5.3 mochten [eisers] er echter op rekenen dat de woning de feitelijke eigenschappen zou bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik.

1. Kort na levering van de woning is gebleken dat het dakbeschot, vanwege een ondeskundig gemaakte dakisolatie, ernstig was gaan rotten. Vervolgens is het hele dak van de woning, die toen ongeveer 13 jaar oud was, vervangen, met inbegrip van de dakbedekking. Daarmee was een bedrag groot 8.170,37 gemoeid.

Partijen twisten over het antwoord op de vraag of [gedaagden] de kosten van vervanging van het dak moeten dragen en zo ja, in welke mate.

Daarover oordeel ik als volgt.

Er is geen enkel bewijs dat [gedaagden] wisten dat het dak van de recreatiewoning aan het rotten was. Aangenomen moet worden dat zij daarover even onaangenaam verrast waren als [eisers].

Dat kan [gedaagden] echter niet helpen, nu zij ingevolge het bepaalde in artikel 5.3 van de koopakte garant stonden voor de afwezigheid van gebreken die in de weg staan aan het normaal gebruik als vakantiewoning. Welnu, een rottend en daardoor lekkend dak maakt een dergelijke woning inderdaad ongeschikt voor normaal gebruik als zodanig.

Dat betekent dat [gedaagden] gehouden zijn de kosten te dragen die gemoeid waren met herstel van dat dak. Daarbij dient echter rekening te worden gehouden met het feit dat het betreffende dak reeds 13 jaar oud was en dat in elk geval de dakbedekking de grens van zijn levensduur zowat had bereikt. Ik oordeel het onder deze omstandigheden redelijk dat [gedaagden] slechts hoeven bij te dragen in het nieuwe dak tot een bedrag groot 4.000,--.

Daarbij komen dan nog de bij dat bedrag behorende buitengerechtelijke kosten ad 648,55.

In totaal moeten [gedaagden] dus betalen de somma van 4.648,55.

Proceskosten.

Omtrent de proceskosten moet worden beslist zoals hiervoor bij de beslissing is bepaald.

Dit vonnis is gewezen door mr. F.M.Visser, kantonrechter, en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 14 juli 2005, in tegenwoordigheid van de griffier.