

ECLI:NL:RBNNE:2023:5594

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	05-12-2023
Datum publicatie	03-07-2024
Zaaknummer	10468923 \ CV EXPL 23-2641
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig Proceskostenveroordeling Schadevergoedingsuitspraak Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Nakoming koopovereenkomst, beroep op verrekening en vordering in reconventie
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Civiel recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Groningen

Zaaknummer: 10468923 \ CV EXPL 23-2641

Vonnis van 5 december 2023

in de zaak van

[eiser] ,
te [woonplaats 1],
eisende partij,
hierna te noemen: [eiser],
gemachtigde: P. de Ruijter,

tegen

[gedaagde] ,

te [woonplaats 2],
gedaagde partij,
hierna te noemen: [gedaagde],
procederend in persoon.

1 De procedure

- 1.1. Op grond van het tussenvonnis van 15 augustus 2023 heeft op 31 oktober 2023 een mondelinge behandeling plaatsgevonden, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt. Hierbij is van de zijde van [eiser] niemand verschenen. Aan de andere zijde is [gedaagde] verschenen. [gedaagde] heeft ter zitting zijn standpunten nader toegelicht. De griffier heeft hier aantekeningen van gemaakt.
- 1.2. Ten slotte is opnieuw vonnis bepaald.

2 De feiten

In conventie en in reconventie

- 2.1. Het volgende staat tussen partijen vast en acht de kantonrechter van belang.
- 2.2. Tussen [eiser] als verkoper en [gedaagde] als koper is een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning aan de [woning] (hierna: de woning). De overeengekomen koopprijs bedraagt 175.000,00, waarvan 10.000,00 in contanten zal worden voldaan.
- 2.3. Punt 3 van artikel 2 van de koopovereenkomst luidt voor zover van belang:

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken), vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
- 2.4. Verder bevat artikel 20 van de koopovereenkomst een ouderdomsclausule:

Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 100 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert de verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect in verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed.
- 2.5. [gedaagde] heeft op 22 juni 2022 een bedrag van 2.000,00 contant aan [eiser] betaald. De resterende 8.000,00 aan contanten is onbetaald gebleven.
- 2.6. [eiser] heeft meerdere keren aan [gedaagde] en aan de vader van [gedaagde] verzocht om het openstaande bedrag te voldoen.
- 2.7. Op 10 januari 2023 heeft de vader van [gedaagde] aan [eiser] meegedeeld dat er sprake is van gebreken aan de woning en dat [gedaagde] daarom het openstaande bedrag niet zal voldoen. [gedaagde] is gestuit op kort gezegd een gebrekkige keukenvloer, verrotte voorkozijnen, een lekkend pannendak, niet werkend(e) afvoeren/riool en een ondeugdelijke verwarming.
- 2.8. Vervolgens heeft [eiser] [gedaagde] gewezen op het feit dat [gedaagde] de woning heeft aanvaard in de feitelijke staat waarin de woning zich bij het sluiten van de koopovereenkomst bevond en op de ouderdomsclausule.
- 2.9. Omdat de betaling uitbleef, heeft [eiser] een incassogemachtigde ingeschakeld.
- 2.10. Namens [eiser] zijn er meerdere sommaties naar [gedaagde] gestuurd. [gedaagde] heeft daar geen gehoor aan gegeven, waarna hij in rechte is betrokken.

3 Het geschil

In conventie en in reconventie

- 3.1. [eiser] vordert - samengevat - een bedrag van 8.000,00 in hoofdsom, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 1 januari 2021 tot de dag der algehele voldoening, alsmede de incassokosten van 937,75, de proceskosten en de nakosten.
- 3.2. [eiser] legt aan haar vordering ten grondslag dat [gedaagde] tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst door een bedrag van 8.000,00 onbetaald te laten.
- 3.3. [gedaagde] erkent dat hij het bedrag onbetaald heeft gelaten, maar voert aan dat de kosten voor de noodvoorzieningen van in totaal 4.600,00 op de vordering in mindering moeten worden gebracht. Verder beroept [gedaagde] zich op verrekening met de vordering in reconventie.
- 3.4. In reconventie vordert [gedaagde] een schadevergoeding van 37.566,87 incl. btw in verband met gebreken aan de woning. Ter onderbouwing van deze vordering heeft [gedaagde] een begroting van schadeherstel van Bouwbedrijf [bedrijfsnaam] overgelegd.
- 3.5. [eiser] heeft, hoewel daartoe behoorlijk in de gelegenheid te zijn gesteld, geen conclusie van antwoord in reconventie genomen.
- 3.6. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling

In conventie en in reconventie

- 4.1. Gelet op de onderlinge samenhang zullen de vorderingen in conventie en in reconventie hierna gezamenlijk worden behandeld.
- 4.2. De vraag die in conventie aan de kantonrechter ter beoordeling ligt is of [gedaagde] ter nakoming van de koopovereenkomst het openstaande bedrag van 8.000,00 moet betalen. [gedaagde] betwist niet dat hij dit bedrag nog moet betalen, maar beroept zich - zo begrijpt de kantonrechter - op verrekening met de kosten voor de noodvoorzieningen en de vordering die hij in reconventie stelt te hebben op [eiser]. De vraag die in reconventie voorligt is of [eiser] aansprakelijk kan worden gehouden voor de gebreken die er volgens [gedaagde] aan de woning zijn en of zij op grond daarvan een schadevergoeding aan [gedaagde] moet betalen.
- 4.3. De kantonrechter stelt bij de beoordeling voorop dat op grond van artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bij koop het geleverde aan de overeenkomst dient te beantwoorden. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen. Partijen zijn vrij om van de wettelijke regeling af te wijken. Dit hebben zij gedaan door in de koopovereenkomst op te nemen dat gebreken die het gewone gebruik in de weg staan en verband houden met de ouderdom uit te sluiten (hierna: de ouderdomsclausule). Wel blijft de verkoper een mededelingsplicht houden ten aanzien van alle gebreken die hem bekend zijn of die hij vermoedt.
- 4.4. Hieronder zal de kantonrechter de verschillende gebreken die zijn gesteld door [gedaagde] behandelen. De kantonrechter zal niet beslissen over de kosten voor het riool van 895,00 en de verwarming van 4.300,00, omdat [gedaagde] deze kosten wel ter toelichting van de producties heeft genoemd, maar niet heeft gevorderd.

Gebrek 1: Keukenvloer

4.5. [gedaagde] stelt dat de keukenvloer wordt gedragen door een autokrik en dat de draagmuren voor de draagbalken zijn afgebrokkeld. [gedaagde] heeft een foto overgelegd van de autokrik. Ter zitting heeft [gedaagde] toegelicht dat de ex-partner van [eiser] aan [gedaagde] heeft meegedeeld dat hij wist van de gebreken en dat hij de autokrik heeft geplaatst. Omdat [eiser] samen met haar ex-partner in de woning leefde, gaat [gedaagde] ervan uit dat [eiser] ook van deze gebreken op de hoogte moet zijn geweest. De kosten voor de opbouw van de keukenvloer inclusief materialen bedragen volgens de begroting van Bouwbedrijf [bedrijfsnaam] 12.008,00 excl btw. [eiser] heeft geen verweer gevoerd en de kantonrechter gaat er daarom van uit dat de autokrik door de ex-partner van [eiser] is geplaatst en dat [eiser] van de gebreken op de hoogte is geweest. Om deze reden kan geen beroep worden gedaan op de ouderdomsclausule. De vordering tot betaling van 12.008,00 excl. btw ligt voor toewijzing gereed. Verder stelt [gedaagde] dat hij noodvoorzieningen heeft moeten treffen om te voorkomen dat de keukenvloer in zou storten en dat hij hier een bedrag van 2.800,00 voor heeft betaald. De kantonrechter gaat ervan uit dat dit bedrag inclusief btw is, omdat [gedaagde] dit niet expliciet heeft genoemd. [eiser] heeft deze schade niet betwist, zodat ook deze kosten worden toegewezen.

Gebrek 2: Pannendak

4.6. [gedaagde] stelt dat er aan beide zijden van het dak lekkages zijn. [gedaagde] stelt dat [eiser] van deze gebreken op de hoogte is geweest, omdat haar ex-partner dat ook was. Ter onderbouwing heeft [gedaagde] een WhatsAppbericht met de ex-partner van [eiser] overgelegd waarin de ex-partner verklaart bekend te zijn met de lekkages. De kosten voor het vernieuwen van het dak/kapconstructie inclusief hout en materialen bedragen volgens de begroting van Bouwbedrijf [bedrijfsnaam] 18.170,00 excl btw. [eiser] heeft ook hiertegen geen verweer gevoerd. De kantonrechter gaat er door de overgelegde WhatsAppberichten met de ex-partner van [eiser] van uit dat [eiser] op de hoogte is geweest van de lekkages en dat [eiser] daarom geen beroep kan doen op de ouderdomsclausule. De vordering tot betaling van 18.170,00 excl. btw ligt daarom voor toewijzing gereed. Verder stelt [gedaagde] dat hij noodvoorzieningen heeft moeten treffen in verband met lekkages aan de achterzijde van de woning en dat hij daar een bedrag van 1.800,00 voor heeft betaald. De kantonrechter gaat ervan uit dat dit bedrag inclusief btw is, omdat [gedaagde] dit niet expliciet heeft genoemd. [eiser] heeft deze schade niet betwist, zodat deze kosten worden toegewezen.

Gebrek 3: Kozijnen

4.7. [gedaagde] stelt dat de kozijnen aan de voorzijde verrot zijn. De kosten voor het leveren en plaatsen van nieuwe voorkozijnen inclusief Hr++ glas bedragen volgens de door [gedaagde] overgelegde begroting van Bouwbedrijf [bedrijfsnaam] 869,00 excl. btw. Ter zitting heeft [gedaagde] aangevoerd dat de ex-partner en de burens van [eiser] bekend waren met dit gebrek. De ex-partner van [eiser] heeft daarnaast aan hem verklaard dat de kozijnen 20 jaar geleden al aan vervanging toe waren. [eiser] heeft hiertegen evenmin verweer gevoerd. Om deze reden gaat de kantonrechter uit van de juistheid van de stellingen van [gedaagde] dat de kozijnen verrot zijn en dat [eiser] daarvan op de hoogte is geweest. [eiser] kan daarom geen beroep doen op de ouderdomsclausule. De vordering tot betaling van 869,00 excl. btw ligt voor toewijzing gereed.

Conclusie

4.8. Uit het voorgaande volgt het volgende. In conventie is [gedaagde] in beginsel een bedrag van 8.000,00 verschuldigd. Deze vordering wordt afgewezen, omdat [gedaagde] een geslaagd beroep heeft gedaan op verrekening met de vorderingen die hij heeft op [gedaagde] met betrekking tot de getroffen noodvoorzieningen en de schadevergoeding. De vordering met betrekking tot de noodvoorzieningen bedraagt (2.800,00 + 1.800,00) 4.600,00 en de vordering tot schadevergoeding (12.008,00 + 18.170,00 + 869,00) 31.047,- excl. btw, dus 37.566,87 incl. 21 % btw. Na verrekening resteert nog een bedrag van 34.166,87 dat [eiser] aan [gedaagde] dient te betalen. In zoverre ligt de vordering in reconventie voor toewijzing gereed.

4.9. Omdat de vordering in conventie tot betaling van de hoofdsom wordt afgewezen, worden ook de vorderingen tot betaling van rente en buitengerechtigde incassokosten afgewezen.

Proceskosten in conventie en in reconventie

4.10. [eiser] is de partij die ongelijk krijgt en zij zal daarom in de proceskosten worden veroordeeld. De proceskosten aan de zijde van [gedaagde] worden vastgesteld op 100,00 voor het tweemaal verschijnen ter zitting.

5 De beslissing

De kantonrechter

In conventie

5.1. wijst de vordering van [eiser] af;

In reconventie

5.2. veroordeelt [eiser] om aan [gedaagde] te betalen een bedrag van 34.166,87;

5.3. wijst het meer of anders gevorderde af;

In conventie en in reconventie

5.4. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot dit vonnis vastgesteld op 100,00.

Dit vonnis is gewezen door mr. M. Haisma en in het openbaar uitgesproken op 5 december 2023.

59501