

ECLI:NL:RBROT:2022:3420

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	04-05-2022
Datum publicatie	12-05-2022
Zaaknummer	C/10/626883
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Koop huis. NVM-koopovereenkomst model 2018. Art. 6. Losliggende vloertegels. Lekkage. Non-conformiteit? Uitleg 'normaal gebruik' in de NVM-koopovereenkomst. Mededelingsplicht geschonden? Geen dwaling.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Team haven en handel

Zaak-/rolnummer: C/10/626883 HAZA 21-904

vonnis van de enkelvoudige kamer, zitting houdende te Dordrecht, van 4 mei 2022

in de zaak van

1) **[eiser 1]**,

2) **[eiser 2]**,

beiden wonende te [woonplaats eisers],

eisers,

gemachtigden: mr. H. Othman en mr. G.C. de Koning te Amsterdam,

tegen

1) **[gedaagde 1]**,

2) **[gedaagde 2]**,

beiden wonende te [woonplaats gedaagden],

gedaagden,

gemachtigde: mr. A.J. van der Duijn Schouten.

Partijen worden hierna aangeduid als [eisers] respectievelijk [gedaagden].

1. Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure volgt uit de volgende processtukken, waarvan de rechter kennis heeft genomen:

- het exploit van dagvaarding van 16 september 2021, met producties;
- de akte houdende eiswijziging en tevens overlegging van producties;
- de conclusie van antwoord, met productie;
- de akte tot het in geding brengen van stukken namens [eisers], met productie;
- de aantekening dat de mondelinge behandeling op 21 maart 2022 is gehouden.

2. De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, staat tussen partijen, voor zover van belang, het volgende vast.

2.1 [gedaagden] hebben op 24 juni 2019 hun woning verkocht aan [eisers] voor een bedrag van 242.000,-. Op 19 augustus 2019 is de woning geleverd aan [eisers].

2.2 De schriftelijke koopovereenkomst is opgemaakt volgens het NVM-model 2018.

Artikel 6 van deze overeenkomst luidt, voor zover hier van belang:

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

De onroerende zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met () zichtbare en onzichtbare gebreken (). Koper aanvaardt deze staat ().

()

6.3. De onroerende zaak zal bij de juridische overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woning. ()

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek nieuw voor oud.

Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

2.3 [gedaagden] hebben op de NVM-vragenlijst voor de verkoop van een woning bij vraag 3 met betrekking tot het dak aangegeven dat zij geen last van daklekkages hebben gehad en dat er geen gebreken in de dakconstructie zijn geconstateerd. Bij vraag 5 met betrekking tot de vloeren hebben zij aangegeven dat er geen (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen aan de vloeren aanwezig zijn, dat zich in het verleden geen problemen hebben voorgedaan met de afwerkingen en dat er geen sprake is (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie.

2.4 [eisers] ontdekten op 1 oktober 2019 dat er vloertegels los lagen en omhoog kwamen op de derde verdieping, later dat er ook op de eerste en tweede verdieping vloertegels los liggen.

2.5 Het bedrijf Bureau voor Bouwpathologie heeft op 17 februari 2020 onderzoek gedaan naar de tegels. Het rapport van 18 februari 2020, overgelegd als productie 4 bij dagvaarding, luidt voor zover relevant :

[]

Op de derde verdieping is een deel van de vloertegels omhoog gekomen (circa 11 stuks). Vrijwel alle vloertegels op deze verdieping liggen volledig los van de ondergrond. In de vloer is geen verhoogde vochtigheid gemeten.

Op de eerste verdieping is geconstateerd dat circa 70 tot 75% van het totaal aan vloertegels is losgekomen van de ondergrond, voornamelijk in de woonkamer. Op de begane grond is geconstateerd

dat circa 80% van alle vloertegels is losgekomen van de ondergrond. De verwachting is dat in de toekomst vrijwel alle vloertegels los zullen komen te liggen. Mogelijk dat hierbij ook nog tegels van de ondergrond omhoog zullen komen.

De oorzaak van het losraken van de tegels van de ondergrond is een onvoldoende sterke hechting van de tegels aan de tegellijm in verhouding tot de hoge spanning die in de vloer is ontstaan als gevolg van de verhardings- en drogingskrimp in de ondergrond, het betoncasco. De onvoldoende sterke hechting is het gevolg van de keuze van de lijm en verlijming in combinatie met de tegel. Het betreft een erg harde tegel die gecombineerd met de toegepaste cementgebonden poederlijm geen optimale hechting heeft bereikt. Het hechtvlak had door de wijze van verlijmen (floating en buttering) kunnen/moeten worden vergroot. Daarnaast is het spanningsverschil tussen de ondergrond en het tegelwerk van de vloer ontstaan door de verhardings- en drogingskrimp in het casco van de woning wat gebruikelijk is na nieuwbouw van een woning. De toegepaste tegel krimpt niet, de toegepaste voegen zijn smal, millimeterwerk, waardoor de spanning onvoldoende tot niet kan worden gecompenseerd in het voegwerk met het losgaan van de verbinding tussen tegelwerk en verlijming. Bij het toepassen van een ander uitvoering van de verlijming was de kans op de geconstateerde schade kleiner geweest. De spanning in de vloer was echter gelijk geweest.

[]

Wat een mogelijke trigger kan zijn geweest voor het juist op 1 oktober 2019 ontstaan van de schade, is het in de woning brengen van meer vocht als gevolg van het schilderen en behangen van muren en dat samen met het mogelijk discontinue verwarmen van de woning. Zekerheid over de precieze trigger kan door ondergetekende niet meer worden verkregen daar hiervoor onvoldoende feiten meer beschikbaar zijn en naar de mening van ondergetekende ook niet meer voldoende beschikbaar kunnen worden verkregen uit nader onderzoek.

[]

2.6 Begin maart 2020 is er een lekkage geweest bij het dak. Op 4 september 2020 heeft het Bureau voor Bouwpathologie het dak onderzocht. Het rapport van 27 november 2020, overgelegd als productie 8 bij dagvaarding, luidt voor zover relevant :

[]

Het zogenaamde lessenaars-dak is bedekt met dakpannen, een zogenaamde vlakke pan. Het dak heeft een flauwe hellingshoek van circa 16 graden. Op het pannen dak is een prefab schoorsteen aanwezig en een enkele ventilatie pan, (foto 06 en 07). Ter plaatse van de schoorsteen is aan de hoge zijte van het dak een aluminium klemstrip met dakbedekking en kit aanwezig. Een zeer kwetsbaar detail voor inwatering. Ten eerste verzamelt zich daar

water bij afstroming van dakvlak en de kit op een donker gekleurde metalen bak heeft een zeer beperkte levensduur door de thermische lengteverandering die dit ondergaat bij zonbeschijning en dergelijke. Dit lijkt op een niet originele aansluiting c.q. een later

aangebrachte modificatie. Bijkomend risico is dat bij een dergelijke vlakke pan deze

hellingshoek vraagt om een watervoerende folie op het dakbeschoot. Welke volgens zegge hier niet aanwezig is. Goed mogelijk dat via deze weg water onder de pannen komt en

door het gemis van dakfolie over het dakbeschoot zal dit bij onderbrekingen in de dak elementen (naden en doorvoeren) voor lekkages kunnen zorgen. []

Het dak voldeed naar alle waarschijnlijkheid wel aan de toentertijd geldende regelgeving. Edoch kan dit niet met zekerheid gesteld worden. Waarschijnlijk heeft de pannenfabrikant toentertijd wel een richtlijn gehad om een watervoerende folie toe te passen bij deze flauwe helingshoek.

Het verdient de voorkeur om het dak te voorzien van een waterdichte folie onder de pannen. Daarbij kunnen de doorvoeren en dergelijke eveneens aangepakt worden. Dit is vrij ingrijpend, aangezien de pannen en panlatten verwijderd moeten worden

alvorens de folie geplaatst kan worden. Houdt rekening met aansluitdetails bij belendende daken en boven- en onderzijde dakvlak. Ook vanwege de relatief grote hoogte vormt het noodzakelijke klimmaterieel in deze, een aanzienlijke post.

3. Het geschil

3.1 [eisers] vorderen na wijziging van eis - verkort weergegeven - bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, primair:

- een verklaring voor recht dat [gedaagden] toerekenbaar tekort zijn geschoten in de nakoming van hun verplichtingen uit de koopovereenkomst en dat [gedaagden] uit dien hoofde schadeplichtig zijn, welke schade bestaat uit de kosten voor het herstellen van de gebreken aan de vloeren en het dak van de woning alsmede de kosten voor de uitgevoerde deskundigenonderzoeken;

- een hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] tot betaling van een schadevergoeding bestaande uit herstelwerkzaamheden voor een bedrag van 19.240,75 inclusief BTW inzake de vloeren en 13.642,31 inclusief BTW inzake het dak, beide bedragen te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 17 dan wel 29 april 2020, dan wel een in goede justitie te bepalen bedrag;

subsidiair:

- opheffing van het dwalingsnadeel door vermindering van de koopprijs met 32.883,06 en hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] tot terugbetaling van dit bedrag;

primair en subsidiair:

- een hoofdelijke veroordeling van [gedaagden] in de proceskosten, waaronder nakosten en rente.

3.2 Aan die vordering hebben [eisers] zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang het volgende ten grondslag gelegd. Primair schieten [gedaagden] tekort in de nakoming van de koopovereenkomst door een non-conforme woning te leveren. De gebreken staan een normaal gebruik van de woning in de weg. [gedaagden] hebben hun mededelingsplicht geschonden door geen melding te doen van de gebreken. [gedaagden] zijn gehouden de schade die [eisers] lijden te vergoeden.

Subsidiair is de koopovereenkomst onder invloed van dwaling tot stand gekomen, te weten door onjuiste inlichtingen. Bij een juiste voorstelling van zaken zou de koop niet tot stand gekomen zijn. Indien vast komt te staan dat [gedaagden] nimmer last hebben gehad van de gebreken dan is er sprake van wederzijdse dwaling. Het nadeel door deze dwaling dient te worden opgeheven door de schade die [eisers] lijden in mindering te brengen op de koopprijs.

3.3 [gedaagden] voeren verweer tegen de vordering. Op dit verweer wordt, voor zover dit in deze procedure van belang is, hierna ingegaan.

4. De beoordeling

4.1 Partijen zijn in de standaard NVM-koopovereenkomst afgeweken van de (regelende) wettelijke bepaling over non-conformiteit van artikel 7:17 BW zodat deze niet meer van toepassing is. In artikel 6.3 van de NVM-koop-overeenkomst zijn partijen overeengekomen dat het verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik van het verkochte als woonhuis nodig zijn.

4.2

De Hoge Raad heeft met inachtneming van de Haviltex-maatstaf beslist dat bij de uitleg van het begrip normaal gebruik in de NVM-koopovereenkomst als uitgangspunt geldt wat daaronder naar gangbaar taalgebruik moet worden verstaan¹. Dat betekent onder meer dat in de woning gewoond moet kunnen worden op een voldoende veilige manier, met een redelijke mate van duurzaamheid en zonder dat het woongenot wezenlijk wordt aangetast.

Normaal gebruik

- 4.3 [eisers] hebben in dit verband het volgende gesteld. Door de losliggende en omhoog komende vloertegels op de derde verdieping hebben [eisers] deze verdieping (nog) niet volledig in gebruik kunnen nemen als slaapkamers voor de kinderen nu het niet mogelijk is om hier duurzaam (kinder)meubels op te plaatsen. Op de andere verdiepingen ondervinden [eisers] de negatieve gevolgen van de gebrekkige vloeren met betrekking tot de hygiëne. Door de losliggende en omhoog komende vloertegels komt vuil onder de vloertegels. Hierdoor zou onder andere schimmel kunnen ontstaan. [eisers] zijn genoodzaakt de vloertegels (ook aan de onderzijde) regelmatig te reinigen, wat veel tijd en moeite kost en duur is. Daarnaast geldt voor alle verdiepingen dat de (jonge) kinderen van [eisers] kunnen struikelen over de losliggende en omhoog komende vloertegels en vormen de tegels zo een gevaar voor visite (al dan niet met jonge kinderen) die ondanks waarschuwingen vallen, uitglijden of struikelen. Door de lekkage is waterschade ontstaan aan het plafond van de zolderverdieping en zijn houten elementen onthecht en vervormd geraakt, aldus [eisers]
- 4.4 [gedaagden] betwisten dat een normaal gebruik van de woning niet mogelijk is. Enkel op de zolder is sprake van elf omhoog komende tegels, wat maar een beperkt deel van de (zolder)vloer betreft. Verder vormen losliggende tegels, waarbij betwist wordt dat alle tegels los (gaan) liggen, een relatief klein gebrek dat aan normaal gebruik niet in de weg staat, de tegels zelf zijn niet kapot en er kan gewoon over gelopen worden. De rapportage door Bureau voor Bouwpathologie wordt voorts bestreden, met name de conclusie dat er sprake is van gebrekkige verlijming. Een andere, door [gedaagden] geraadpleegde, deskundige heeft een vermoedingsbreuk geconstateerd, opgetreden na een verandering in temperatuur en luchtvochtigheid. Het moet er dan ook voor gehouden worden dat door gedragingen van [eisers], die na de aankoop drie maanden in het huis geklust hebben, er tegels op de vloeren zijn los geraakt. Daarnaast staat een enkele lekkage bij uitzonderlijke regenval, waarvan hier sprake is, een normaal gebruik van de woning evenmin in de weg, aldus [gedaagden]
- 4.5 Naar het oordeel van de rechtbank maken de elf omhoog komende tegels op de zolderverdieping en de overige losliggende tegels, hoe ongewenst ook, niet dat een normaal gebruik van de woning niet mogelijk is. De zolder wordt kennelijk wel gebruikt maar nog niet in zijn geheel. Niet duidelijk wordt welk deel van de zolder door de elf omhoog komende tegels niet in gebruik is en waarom er op de vloer geen kindermeebels voor een slaapkamer als beoogd geplaatst kunnen worden. Daarnaast blijkt niet dat op andere verdiepingen sprake is van omhoog komende tegels of dat de losliggende tegels een gevaar opleveren, ook niet uit het door [eisers] ingebrachte onder 2.5 genoemde rapport van Bureau voor Bouwpathologie. De door [eisers] gevreesde en niet nader onderbouwde gevolgen, dat vuil onder tegels komt en dat jonge kinderen zullen uitglijden en struikelen, worden door [gedaagden] betwist en komen de rechtbank ook enigszins overdreven voor.
- Voorts staat een eenmalige daklekkage bij een heftige regenbui, de stelling van [eisers] ter zitting dat het vaker lekt kwam laat en is op geen enkele wijze onderbouwd, bij een normaal gebruik van de woning niet zonder meer in de weg. De lekkage op zolder deed zich voor tijdens uitzonderlijke weersomstandigheden, zoals onbetwist aangevoerd door [gedaagden] Uit het rapport volgt evenmin dat de woning/zolder hierdoor onbruikbaar of onveilig zou zijn.
- De primaire vordering van [eisers] wordt dan ook afgewezen.

Mededelingsplicht

- 4.6 [gedaagden] hebben onbetwist aangevoerd dat zij, als eerste bewoners van het huis dat in 2004 is gebouwd, destijds direct de tegelvloeren hebben laten leggen door een professioneel bedrijf. Gedurende de vijftien jaren dat zij er met hun drie kinderen hebben gewoond, is er geen tegel los

gaan liggen of omhoog gekomen. [eisers] hebben de woning diverse keren voor de levering bezichtigd en toen is hen kennelijk niets onwelgevalligs opgevallen aan de vloeren. Tegen deze achtergrond neemt de rechtbank aan dat het [gedaagden] ten tijde van de levering niet bekend was dat er tegels los lagen. Hen treft dus geen verwijt hierover geen mededeling te hebben gedaan.

Hetzelfde geldt voor de daklekkage. Vanaf 2009 hebben [gedaagden] naar eigen zeggen op de zolderverdieping geslapen. Nadien maar ook in de jaren daarvoor heeft zich nooit een lekkage voorgedaan op de zolder. [eisers] hebben verwezen naar een tweetal verklaringen van burens. Hieruit volgt dat ieder van die burens respectievelijk in 2004 en 2006/2007, in ieder geval relatief kort na de oplevering, een lekkage hebben gehad, maar niet dat [gedaagden] een lekkage hebben gehad. Dat [gedaagden] volgens een van de verklaringen, evenmin als de meeste buurtbewoners, hun dak niet hebben laten repareren, is niet van belang.

Dwaling

4.7 Artikel 6:228 aanhef en lid 1 onder a BW bepaalt dat een overeenkomst die tot stand is

gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vernietigbaar is indien de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten.

Zoals onder 4.5 overwogen wisten [gedaagden] niet van een vermeend gebrek aan de tegelvloeren en het dak. Zij hebben het vragenformulier bij de koopakte dan ook niet verkeerd ingevuld en [eisers] niet verkeerd ingelicht.

4.8 Door [eisers] is voorts een beroep gedaan op de wederzijdse dwaling van artikel 6:228 aanhef en lid 1 onder c BW. Dit beroep faalt eveneens. [gedaagden] hadden ook bij een juiste voorstelling van zaken niet behoeven te begrijpen dat [eisers] daardoor van het sluiten van de overeenkomst zouden worden afgehouden of deze op andere voorwaarden zouden willen sluiten.

Zoals door [gedaagden] is aangevoerd, kan een woning van vijftien jaar oud gebreken als de onderhavige vertonen. Daarop moet een koper bedacht zijn. Dit betekent niet zonder meer dat de woning in waarde vermindert. Voorts is wellicht ook een minder rigoureuze oplossing dan gesuggereerd voorhanden, zoals bijvoorbeeld het weer vastlijmen van losrakende bestaande tegels in plaats van het vervangen van alle tegels op de drie verdiepingen. De daklekkage zou geen invloed gehad hebben nu deze slechts eenmaal bij een uitzonderlijke regenval heeft plaatsgevonden, zoals [gedaagden] mogen aannemen. De subsidiaire vordering wordt dan ook eveneens afgewezen.

Overig

4.9 De nevenvorderingen delen het lot van de afwijzing.

4.10 [eisers] worden als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten veroordeeld, tot aan deze uitspraak vastgesteld aan de zijde van [gedaagden] op 952,- aan vast recht en 1.442,- aan salaris voor de gemachtigde.

Dit vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Dit betekent dat wanneer het geschil ook nog aan een hogere rechter wordt voorgelegd, in afwachting van de uitspraak van die hogere rechter voorlopig toch aan dit vonnis moet worden voldaan.

5. De beslissing

De rechter:

wijst af de vorderingen van [eisers];

veroordeelt [eisers] in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van [gedaagden] vastgesteld op 952,- aan verschotten en 1.442,0 aan salaris voor de gemachtigde;

verklaart dit vonnis, voor zover de veroordelingen betreft, uitvoerbaar bij voorraad en wijst af het méér of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. mr. W.P.M. Jurgens en uitgesproken ter openbare terechtzitting.

1411

¹ ECLI:NL:HR:2005: AU2414
