

ECLI:NL:RBROT:2023:4786

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	07-06-2023
Datum publicatie	19-06-2023
Zaaknummer	C/10/622815 / HA ZA 21-671
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Schadebegroting door schatting (art. 6:97 BW). Dat niet meer kan worden vastgesteld dat volledige vervanging van het dak nodig was komt voor rekening en risico van kopers die het dak hebben laten vervangen voordat het deskundigenonderzoek plaatsvond.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/622815 / HA ZA 21-671

Vonnis van 7 juni 2023

in de zaak van

1 [eiser01] ,

2.[eiser02],

beiden wonend in [woonplaats01] ,

eisers,

advocaat mr. H. Romeijn te Rotterdam,

tegen

1 [gedaagde01] ,

2.[gedaagde02],

beiden wonend in [woonplaats02] ,

gedaagden,

advocaat mr. L.A.A. Steehouwer te Rijswijk.

Partijen worden hierna [eiser01] , [eiser02] , [gedaagde01] en [gedaagde02] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 8 februari 2023 (hierna: het vierde tussenvonnissen) en de daaraan ten grondslag liggende processtukken;
- de akte uitlaten na tussenvonnissen van [eiser01] en [eiser02] , met producties;
- de antwoordakte na tussenvonnissen van [gedaagde01] en [gedaagde02] , met producties.

1.2. Daarna hebben partijen vonnis gevraagd.

2 De verdere beoordeling

Wat is er gebeurd in deze zaak?

2.1. [eiser01] en [eiser02] hebben een huis gekocht van [gedaagde01] en [gedaagde02] . Na de levering van het huis hebben [eiser01] en [eiser02] ontdekt dat het dak van het huis niet in orde was. Zij hebben [gedaagde01] en [gedaagde02] hierop aangesproken, maar [gedaagde01] en [gedaagde02] betwisten dat zij aansprakelijk zijn. Daarna zijn [eiser01] en [eiser02] deze procedure begonnen.

2.1.1. In het eerste tussenvonnissen, van 26 januari 2022, heeft de rechtbank geoordeeld dat het huis bij levering niet geschikt was voor normaal gebruik als woning, dat [gedaagde01] en [gedaagde02] artikel 6.3 van de koopovereenkomst niet zijn nagekomen en dat zij aansprakelijk zijn voor de kosten van herstel van het dak. De rechtbank heeft partijen de gelegenheid gegeven om hun standpunt over deze kosten verder te onderbouwen.

2.1.2. In het tweede tussenvonnissen, van 15 juni 2022, heeft de rechtbank het verzoek van [gedaagde01] en [gedaagde02] om terug te komen van het eerste tussenvonnissen afgewezen. In het tweede tussenvonnissen heeft de rechtbank aangekondigd dat zij een deskundige wil benoemen en welke vragen zij aan deze deskundige wil stellen. Partijen hebben hun standpunt hierover naar voren gebracht.

2.1.3. In het derde tussenvonnissen, van 26 oktober 2022, heeft de rechtbank een deskundige benoemd en vragen aan hem gesteld. Bij e-mailbericht van 2 december 2022 heeft de deskundige zijn opdracht teruggegeven. [eiser01] en [eiser02] hebben het dak inmiddels laten herstellen en de deskundige meent dat hij de vragen van de rechtbank daardoor niet goed meer kan

beantwoorden. De rechtbank heeft partijen de mogelijkheid gegeven om te reageren op deze mededeling van de deskundige en op de opgave van de kosten die de deskundige heeft gemaakt.

- 2.1.4. In het vierde tussenvonnissen, van 8 februari 2023, heeft de rechtbank [eiser01] en [eiser02] gevraagd om meer informatie over het herstel van het dak en de kosten daarvan. Die informatie hebben zij verstrekt en daarop hebben [gedaagde01] en [gedaagde02] gereageerd.

[gedaagde01] en [gedaagde02] zijn aansprakelijk voor de herstelkosten

- 2.2. [gedaagde01] en [gedaagde02] blijven bij hun betwisting dat zij aansprakelijk zijn voor de herstelkosten. Omdat [gedaagde01] en [gedaagde02] deze betwisting niet onderbouwen en zij de rechtbank ook niet (opnieuw) vragen om van een eerder tussenvonnissen terug te komen, ziet de rechtbank geen reden om opnieuw in te gaan op deze betwisting.

De hoogte van de herstelkosten

- 2.3. [eiser01] en [eiser02] hebben M&Z Bouw op 3 mei 2022 opdracht gegeven om werkzaamheden te verrichten. De offerte van M&Z Bouw vermeldt een totaalbedrag van 161.319,20 inclusief opslagen (zie 2.7.3 van dit vonnis) en exclusief btw. Dat is ook het totaalbedrag van de facturen van M&Z Bouw inclusief opslagen en exclusief btw. [gedaagde01] en [gedaagde02] betwisten dat alle aangeboden werkzaamheden zijn verricht en betaald. Zij hebben echter niet vermeld en onderbouwd welke werkzaamheden volgens hen niet zijn verricht, zodat de rechtbank aan deze betwisting voorbij gaat. [eiser01] en [eiser02] hoeven niet met bankafschriften te onderbouwen dat zij alle rekeningen van M&Z Bouw hebben betaald. Als zij dat niet hebben gedaan, waar geen aanwijzingen voor zijn, dan moeten zij dat nog doen en zijn de bedragen op de facturen kosten die zij nog moeten maken. Ook aan dit argument van [gedaagde01] en [gedaagde02] gaat de rechtbank dus voorbij.

- 2.4. [eiser01] en [eiser02] stellen dat het dak helemaal vervangen moest worden. Zij onderbouwen deze stelling met een rapport van Solid Services. [gedaagde01] en [gedaagde02] betwisten dat het nodig was om het dak helemaal te vervangen. Zij onderbouwen deze betwisting met een rapport van Bouwkans, waarin staat dat een deel van het dak gerepareerd kan worden.

2.4.1. In het tweede tussenvonnissen heeft de rechtbank aangekondigd dat zij hierover vragen wil stellen aan de door haar te benoemen deskundige. Na het tweede tussenvonnissen hebben [eiser01] en [eiser02] het dak laten vervangen zonder verder te onderbouwen (bijvoorbeeld met fotomateriaal of een aanvullend rapport) dat het nodig was om het hele dak te vervangen. De opdracht aan M&Z Bouw is weliswaar gegeven voordat het tweede tussenvonnissen is geweest, maar de werkzaamheden waren op 15 juni 2022 nog niet begonnen. In het door [eiser01] en [eiser02] overgelegde e-mailbericht van Bureau voor Bouwpathologie wordt niet uitgelegd waarom het hele dak vervangen moest worden, maar wordt op dit punt verwezen naar het rapport van Solid Services. Bureau voor Bouwpathologie heeft geen eigen onderzoek aan het dak verricht en uit zijn e-mailbericht blijkt ook niet dat hij het rapport van Bouwkans bij zijn onderzoek heeft betrokken. De bij het derde tussenvonnissen benoemde deskundige heeft laten weten dat hij de vragen van de rechtbank niet meer kan beantwoorden, waaronder de vraag of het nodig is om het hele dak te vervangen.

2.4.2. De conclusie is dat niet is komen vast te staan dat het nodig was om het hele dak te vervangen en dat dit ook niet meer kan worden aangetoond. Dit komt voor rekening en risico van [eiser01] en [eiser02]. Zij moeten de door hen gevorderde herstelkosten onderbouwen (artikel 150 Rv). [eiser01] en [eiser02] wisten op grond van het tweede tussenvonnissen dat de rechtbank aan een deskundige wilde vragen of het nodig was om het hele dak te vervangen, maar zij hebben na dat vonnis het dak laten vervangen zonder verder bewijsmateriaal te verzamelen en zonder voldoende toe te lichten waarom het onderzoek van de rechtbankdeskundige niet kon worden afgewacht.

- 2.5.

Het voorgaande betekent dat de herstelkosten niet precies meer kunnen worden vastgesteld. De rechtbank zal de door [eiser01] en [eiser02] geleden schade daarom moeten schatten (artikel 6:97 BW).

2.6. Volgens Solid Services vertoonde bijna 50% van de plafonds een ernstig tot zeer ernstig schadebeeld en ongeveer 30% een serieus tot ernstig schadebeeld. Volgens Bouwkans waren deze percentages respectievelijk 42 en 37. Beide deskundigen menen dus dat ongeveer 80% van de plafonds serieus (of ernstiger) beschadigd was. Verder is bij het schatten van de schade van belang dat het repareren van (delen van) een dak goedkoper kan zijn dan het vervangen daarvan, maar reparatie is niet gratis en ook niet zonder meer veel goedkoper dan vervanging. Gelet hierop, omdat niet vaststaat dat het nodig was om het hele dak te vervangen en omdat concrete informatie over de kosten van reparatie ontbreekt, acht de rechtbank het redelijk om in het kader van het schatten van de herstelkosten 15% in mindering te brengen op de offerte van M&Z Bouw, waarna (85% van 161.319,20 is) 137.121,32 (inclusief opslagen en exclusief btw) aan herstelkosten overblijft.

2.7. Volgens [gedaagde01] en [gedaagde02] houden de volgende door M&Z Bouw aangeboden werkzaamheden geen verband met het herstel van het dak:

- a) slopen van schoorstenen;
- b) slopen van een betonplaat onder het dak;
- c) verplaatsen en aanpassen van binnendeuren en binnenwanden;
- d) staalconstructie voor aanpassing keukenruimte;
- e) staalconstructie langs belending.

In verband hiermee moet volgens [gedaagde01] en [gedaagde02] 19.993,70 exclusief opslagen en btw worden afgetrokken van de herstelkosten.

2.7.1. Wat betreft a) en b) zijn [eiser01] en [eiser02] het eens met [gedaagde01] en [gedaagde02].

2.7.2. Voor c), d) en e) geldt dat de rechtbank het standpunt van Bouwkans (en daarmee [gedaagde01] en [gedaagde02]) volgt. Het is begrijpelijk dat [gedaagde01] en [gedaagde02] vraagtekens plaatsen bij het verband tussen deze kosten en het herstel van het dak. Dat geldt ook voor de betwiste kosten voor het niet concreet gemaakte pleisterwerk. In het vierde tussenvonnissen heeft de rechtbank [eiser01] en [eiser02] uitdrukkelijk gevraagd de noodzaak van de gemaakte kosten te onderbouwen. Deze onderbouwing hebben [eiser01] en [eiser02] wat betreft de kostenposten c), d) en e) niet gegeven. Zij hebben weliswaar de offerte van M&Z Bouw en een emailbericht van Bureau voor Bouwpathologie overgelegd, maar daarin wordt niet onderbouwd dat deze werkzaamheden nodig zijn om de schade aan het dak te herstellen.

2.7.3. M&Z Bouw heeft volgens haar offerte opslagen in rekening gebracht voor algemene bouwplaatskosten, algemene kosten, risico en winst. Het totaalbedrag van deze opslagen is (161.319,20 min 131.812,14 is) 29.507,06, dat is (29.507,06 gedeeld door 131.812,14 maal 100% is afgerond) 22,39% van het totaalbedrag van de offerte exclusief btw.

2.7.4. Het bedrag van 19.993,70 (zie 2.7) komt, vermeerderd met 22,39% aan opslagen (zie 2.7.3), uit op (19.993,70 maal 122,39% gedeeld door 100% is) 24.470,29.

2.7.5. Dit betekent dat 24.470,29 moet worden afgetrokken van 137.121,32 (zie 2.6), zodat 112.651,03 aan herstelkosten overblijft.

2.8. Volgens [gedaagde01] en [gedaagde02] hebben sommige werkzaamheden wel te maken met het herstel van het dak, maar gaan deze werkzaamheden verder dan nodig is om de schade te herstellen. Deze werkzaamheden houden een kwaliteitsverbetering in en daarvoor hoeven [gedaagde01] en [gedaagde02] niet te betalen. Het gaat hierbij om:

- a) het ophogen van wanden die niet onderaan tegen het betonnen dak liepen tot aan de onderzijde van het nieuwe dak;

- b) multiplex betimmering tegen opgaand metselwerk dakopstand;
- c) 140 mm PIR isolatie op het dak;
- d) bouwkundige aanpassingen in verband met de extra isolatie op het dak;
- e) het vervangen van de resterende plafonds van gipsplaat;
- f) een niet gespecificeerde stelpost.

In verband hiermee moet volgens [gedaagde01] en [gedaagde02] 28.108,74 exclusief opslagen en btw worden afgetrokken van de herstelkosten.

2.8.1. De rechtbank volgt [gedaagde01] en [gedaagde02] in hun standpunt dat deze werkzaamheden mede een woningverbetering inhouden waaraan zij niet hoeven bij te dragen. In hoeverre dat het geval is, is lastig cijfermatig in te schatten. Omdat de werkzaamheden wel verband houden met noodzakelijk herstel, ligt het niet in de rede om, zoals Bouwkans heeft gedaan, deze kosten vrijwel volledig af te trekken. De rechtbank acht het redelijk om de helft van het door [gedaagde01] en [gedaagde02] bepleite bedrag af te trekken van de herstelkosten, dat wil zeggen 14.054,37 exclusief opslagen en btw.

2.8.2. Het bedrag van 14.054,37 komt, vermeerderd met 22,39% aan opslagen (zie 2.7.3), uit op (14.054,37 maal 122,39% gedeeld door 100% is) 17.201,14.

2.8.3. Dit betekent dat 17.201,14 moet worden afgetrokken van 112.651,03 (zie 2.7.5), waarna 95.449,89 aan herstelkosten overblijft.

2.9. Partijen zijn het erover eens dat een aftrek nieuw voor oud moet plaatsvinden. [eiser01] en [eiser02] bepleiten een aftrek van 7.000,00 tot 8.000,00. [gedaagde01] en [gedaagde02] menen dat deze aftrek 53,8% moet zijn.

2.9.1. Partijen hebben de door hen bepleite aftrek onvoldoende onderbouwd om de aftrek op basis daarvan te kunnen vaststellen. [eiser01] en [eiser02] lichten niet toe waarom deze aftrek alleen op de isolatie betrekking zou moeten hebben, terwijl [gedaagde01] en [gedaagde02] niet hebben onderbouwd dat toepassing van de volgens hen gebruikelijke rekenregels leidt tot een aftrek van 53,8%. Ook hier geldt dus dat de rechtbank een inschatting zal moeten maken. De woning was bij levering meer dan 80 jaar oud en het oorspronkelijke dak zat er toen (grotendeels) nog op. Dit rechtvaardigt in beginsel een forse aftrek. Daarbij moet wel worden bedacht dat [gedaagde01] en [gedaagde02] enkele lekkages hebben gerepareerd en dat [eiser01] en [eiser02] na levering van het huis het bitumen hebben vervangen toen zij nog niet wisten dat het dak ernstige schade had. Wat betreft de gerepareerde onderdelen en het bitumen was het dak dus niet meer dan tachtig jaar oud toen de schade aan het licht kwam. Dit heeft een matigend effect op de aftrek nieuw voor oud.

2.9.2. Alles afwegend zal de rechtbank de aftrek nieuw voor oud vaststellen op 35%. Dit komt neer op een aftrek van (35% van 95.449,89 (zie 2.8.3) is) 33.407,46. Daarmee komen de herstelkosten uit op (95.449,89 min 33.407,46 is) 62.042,43 exclusief btw.

2.10. [gedaagde01] en [gedaagde02] voeren verder aan dat de door M&Z Bouw in rekening gebrachte opslagen extreem hoog zijn en niet volledig aan hen doorberekend kunnen worden. Hierin volgt de rechtbank hen niet. [gedaagde01] en [gedaagde02] hebben onvoldoende onderbouwd dat de opslagen die zij bepleiten redelijk zijn en de opslagen van M&Z Bouw niet, zodat dit niet is komen vast te staan. Bovendien zijn deze opslagen bij [eiser01] en [eiser02] in rekening gebracht en daarmee onderdeel van de herstelkosten die zij hebben gemaakt.

2.11. [eiser01] en [eiser02] kunnen de door M&Z Bouw bij hen in rekening gebrachte btw niet verrekenen en deze btw is dus onderdeel van hun schade.

2.11.1. Over (157.201,53 gedeeld door 161.319,20 maal 100% is afgerond) 97,45% van de aanneemsom is 21% btw gerekend en over de resterende (afgerond) 2,55% van de aanneemsom is 9% btw gerekend. De rechtbank zal ervan uitgaan dat voor de herstelkosten dezelfde verhouding geldt. De voor vergoeding in aanmerking komende herstelkosten komen daarmee uit op (62.042,43 maal 1,21 maal 0,9745 plus 62.042,43 maal 1,09 maal 0,0255 is) 74.881,49.

De beslissing op de vorderingen

2.12. Vordering 1 is een verklaring voor recht dat [gedaagde01] en [gedaagde02] de koopovereenkomst niet zijn nagekomen. In 4.8 van het eerste tussenvonnissen is geoordeeld dat deze vordering toewijsbaar is.

2.13. Vordering 2 gaat over schadevergoeding. Gelet op het voorgaande wordt deze vordering toegewezen tot een bedrag van 74.881,49. De gevorderde wettelijke rente over dit bedrag vanaf 20 juli 2021, de datum van de dagvaarding, is toewijsbaar.

2.13.1. De gevorderde betalingstermijn is gelet op de hoogte van het toegewezen bedrag onredelijk kort. De rechtbank zal de betalingstermijn daarom vaststellen op zes weken na de datum van dit vonnis.

2.14. Vordering 3 gaat over de kosten van de door [eiser01] en [eiser02] ingeschakelde deskundigen. [eiser01] en [eiser02] hebben deze kosten gemaakt ter onderbouwing van hun schade, maar ook (en vooral) om te onderbouwen dat [gedaagde01] en [gedaagde02] aansprakelijk zijn. [eiser01] en [eiser02] hebben voldoende toegelicht dat de door hen geraadpleegde deskundigen vervolgonderzoek hebben geadviseerd. Het inschakelen van de deskundigen en de in verband daarmee gevorderde kosten acht de rechtbank redelijk. Vordering 3 wordt daarom toegewezen en dat geldt ook voor de gevorderde wettelijke rente.

2.15. Vordering 4 gaat over buitengerechtelijke incassokosten. [gedaagde01] en [gedaagde02] wijzen terecht op het ontbreken van een zogenaamde veertiendagenbrief. [eiser01] en [eiser02] hebben weliswaar gesteld dat hun brief van 13 november 2019 op één lijn moet worden gesteld met een veertiendagenbrief, maar dat hebben [gedaagde01] en [gedaagde02] gemotiveerd betwist. Zij merken terecht op dat in de brief van 13 november 2019 niet is aangekondigd dat buitengerechtelijke incassokosten zullen worden gevorderd als niet tijdig op die brief wordt gereageerd. De conclusie is dat niet is komen vast te staan dat [eiser01] en [eiser02] op de vereiste manier hebben aangekondigd dat zij incassokosten in rekening zullen brengen als [gedaagde01] en [gedaagde02] niet bereid zijn de schade te herstellen. Vordering 4 is dan ook niet toewijsbaar.

2.16. Vordering 5 gaat over proceskosten. [eiser01] en [eiser02] hebben deze procedure moeten voeren omdat [gedaagde01] en [gedaagde02] aansprakelijkheid hebben betwist en herstel of schadevergoeding hebben geweigerd. De rechtbank zal [gedaagde01] en [gedaagde02] daarom beschouwen als de in het ongelijk gestelde partijen en hen hoofdelijk veroordelen in de proceskosten, berekend op basis van het tarief dat hoort bij het toe te wijzen bedrag. Deze berekening is als volgt.

dagvaarding 119,21*

griffierecht 1.666,00

salaris advocaat 4.732,00(4 punten** × tarief 1.183,00)

totaal 6.517,21

* Misschien heeft de deurwaarder onderaan de dagvaarding willen opmerken dat de kosten hoger waren, maar die opmerking is onvoldoende duidelijk om een hoger bedrag toe te kennen.

** 1 punt voor de dagvaarding, 1 punt voor de mondelinge behandeling, 0,5 punt voor de akte van 23 februari 2022, 0,5 punt voor de akte van 12 juli 2022, 0,5 punt voor de akte van 10 augustus 2022 en 0,5 punt voor de akte van 14 maart 2023.

De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten is toewijsbaar.

2.17. Vordering 6 gaat over nakosten. Uit het arrest van 10 juni 2022 van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2022:853), onder 2.3, leidt de rechtbank af dat in dit vonnis geen aparte beslissingen hoeven te worden genomen over nakosten en wettelijke rente daarover.

Wie moet de kosten van de rechtbankdeskundige betalen?

2.18. In het vierde tussenvonnis zijn de kosten van de rechtbankdeskundige vastgesteld op 1.406,30. Dat bedrag is aan de deskundige betaald. De rest van het door [gedaagde01] en [gedaagde02] betaalde voorschot is of wordt op grond van het vierde tussenvonnis aan hen terugbetaald. Daarmee blijft de vraag over welke partijen het door [gedaagde01] en [gedaagde02] voorgeschoten bedrag van 1.406,30 moeten betalen.

2.18.1. In het tweede tussenvonnis is de benoeming van een deskundige aangekondigd en is duidelijk gemaakt welke vragen de rechtbank aan deze deskundige wilde stellen. Na dit tussenvonnis hebben [eiser01] en [eiser02] hun dak laten vervangen zonder dit te laten weten aan de rechtbank. De rechtbank was hiervan dus niet op de hoogte toen zij bij het derde tussenvonnis een deskundige benoemde en vragen aan hem stelde. Vervolgens heeft de deskundige voorbereidende werkzaamheden verricht, om vervolgens te constateren dat het dak al volledig was vervangen. Toen werd duidelijk dat een onderzoek dat had kunnen leiden tot beantwoording van de vragen van de rechtbank niet meer mogelijk is. Het komt in deze situatie voor rekening en risico van [eiser01] en [eiser02] dat de rechtbankdeskundige de door hem gemelde kosten heeft gemaakt. [eiser01] en [eiser02] worden daarom veroordeeld om 1.406,30 aan [gedaagde01] en [gedaagde02] te betalen.

3 De beslissing

De rechtbank:

- 3.1. verklaart voor recht dat [gedaagde01] en [gedaagde02] tekort zijn geschoten in de nakoming van de koopovereenkomst en dat zij de schade moeten vergoeden die [eiser01] en [eiser02] daardoor hebben geleden;
- 3.2. veroordeelt [gedaagde01] en [gedaagde02] hoofdelijk om binnen zes weken na dit vonnis 74.881,49 aan herstelkosten aan [eiser01] en [eiser02] te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf 20 juli 2021 tot de dag van volledige betaling;
- 3.3. veroordeelt [gedaagde01] en [gedaagde02] hoofdelijk om 8.203,99 aan deskundigenkosten aan [eiser01] en [eiser02] te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf 20 juli 2021 tot de dag van volledige betaling;
- 3.4. veroordeelt [gedaagde01] en [gedaagde02] hoofdelijk in de kosten van het geding, aan de zijde van [eiser01] en [eiser02] tot op heden vastgesteld op 6.517,21, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf de vijftiende dag na dit vonnis tot de dag van volledige betaling;
- 3.5. veroordeelt [eiser01] en [eiser02] om 1.406,30 aan [gedaagde01] en [gedaagde02] te betalen in verband met de door [gedaagde01] en [gedaagde02] voorgeschoten kosten van de

rechtbankdeskundige;

3.6. verklaart dit vonnis tot zo ver uitvoerbaar bij voorraad;

3.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. B. van Velzen, rechter, in aanwezigheid van mr. M. WelterDekkers, griffier. Het vonnis is op 7 juni 2023 uitgesproken in het openbaar.

3194/3268