

ECLI:NL:RBZWB:2014:9441

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	02-04-2014
Datum publicatie	20-10-2015
Zaaknummer	C/02/266372 / HA ZA 13-506
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Koper/eigenaar van landhuis spreken taxateur aan die het landhuis i.v.m. de aankoop destijds heeft getaxeerd. De taxatie kan te hoog zijn geweest. Rechtbank oordeelt dat het beroep dat de taxateur doet op het niet tijdig klagen door eisers slaagt. Ook overigens wordt de vordering op inhoudelijke gronden afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK Zeeland-West-Brabant

Handelsrecht

Zittingsplaats Middelburg

zaaknummer / rolnummer: C02/266372 / HA ZA 13-506

Vonnis van 2 april 2014

in de zaak van

1 [eiser sub 1] ,

2. [eiser sub 2] ,

wonende te [adres] ,

eiser,

advocaat mr. M. Neve-van der Leden te Middelburg,

tegen

1. De vennootschap onder firma

[gedaagde sub 1] ,

handelende onder de naam **[gedaagde sub 1] ,**

2. **[gedaagde sub 2] ,**

vennoot van gedaagde 1,

3. **[gedaagde sub 3] ,**

vennoot van gedaagde 1,

gevestigd/wonende te [adres] ,

gedaagden,

advocaat mr. F.A.M. Knüppe te Arnhem.

Partijen zullen hierna [eiser] (mannelijk enkelvoud) en [gedaagde] (mannelijk enkelvoud) genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 12 februari 2014
- het proces-verbaal van comparitie van 19 februari 2014.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [gedaagde] heeft in opdracht van [eiser] een landhuis met 02.03.30 ha grond gelegen aan de [adres] getaxeerd. Het landhuis c.a. stond op dat moment te koop voor 1.435.000,=. [eiser] was geïnteresseerd in de aankoop en wilde met de taxatie een beeld van de reële waarde verkrijgen.

2.2. [gedaagde] heeft in zijn taxatierapport van 14 augustus 2007 de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik getaxeerd op 1.250.000,= en de executiewaarde op 1.100.000,=.

2.3. Op 29 oktober 2007 heeft [eiser] het landhuis c.a. gekocht voor 1.100.000,=. De levering vond plaats op 11 juli 2008.

2.4. In 2008 dan wel 2009 heeft de gemeente de WOZ-waarde voor het landhuis c.a. per peildatum 1 januari 2008 vastgesteld op 1.088.000,=. [eiser] heeft hiertegen bezwaar gemaakt. In de beslissing op bezwaar is de WOZ-waarde verlaagd naar 998.000,=. In de toelichting schrijft de WOZ-taxateur onder meer:

Belanghebbende beschikt zelf over een taxatierapport waarin de waarde van het object is vastgesteld op 1.250.000,=. () Ik ben van mening dat deze vastgestelde waarde aan de hoge kant is, gelet op het feit dat de woning van belanghebbende een geruime tijd te koop heeft gestaan. Bij de hertaxatie naar aanleiding van het bezwaarschrift heb ik geconstateerd dat de grond voor een te hoog bedrag is meegenomen, omdat de grondstaffel niet correct is toegepast. Het toepassen van de grondstaffel wil zeggen dat de prijs per m2 afneemt bij een grotere perceeloppervlakte. Deze staffel wordt toegepast omdat bij grote percelen grond niet het gehele perceel hetzelfde nut oplevert. De overgrond vertegenwoordigt een lagere waarde dan de basiskavel. Dit geeft daarom aanleiding de vastgestelde WOZ waarde van het object [adres] te verlagen naar 998.000,=.

- 2.5. Bij brief van 7 september 2011 heeft [eiser] [gedaagde] onder verwijzing naar de WOZ-taxatie en de toelichting van de WOZ-taxateur medegedeeld dat hij van mening is dat de door [gedaagde] uitgevoerde taxatie gebrekkig is. Voorts heeft [eiser] [gedaagde] aansprakelijk gesteld voor de door hem als gevolg daarvan geleden schade. In de brief schrijft [eiser] onder meer:

() Het vage gevoel na aankoop van onze woning dat uw taxatie niet reëel is geweest en dat wij als gevolg daarvan te veel betaald en geleend hebben, is door de gemeentelijke taxaties en de opmerkingen van de gemeentelijke taxateur versterkt. Wij hebben naar aanleiding van die twijfel navraag gedaan bij de gemeentelijke taxateur. Wij vernamen recent dat alle taxateurs (NVM- en WOZ-taxateurs) geacht worden om met dergelijke staffels te werken. De genoemde staffels zijn gebaseerd op cijfermatige informatie van het kadaster.(.)

- 2.6. [eiser] heeft in 2012 opdracht gegeven aan [de heer A] , als makelaar en register taxateur werkzaam bij [makelaarskantoor] , het landhuis c.a. te taxeren naar de waarde per 14 augustus 2007. In zijn taxatierapport van 18 april 2012 heeft [de heer A] de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik per peildatum getaxeerd op 940.000,= .

3. Het geschil

- 3.1. [eiser] vordert samengevat - veroordeling van [gedaagde] tot betaling van:
1. een bedrag van 517.285,25 dan wel 490.041,24, vermeerderd met rente,
 2. een bedrag van 2.215,68 dan wel 1.315,75 per maand vanaf 11 april 2013 tot het moment dat het onder 1 gevorderde bedrag zal zijn voldaan, vermeerderd met rente,
 3. een bedrag van 5.309,00 dan wel 4.036,00, zijnde de kosten van voortijdige aflossing,
 4. een bedrag van 5.160,00 aan buitengerechtelijke kosten,
- met veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.
- 3.2. De vordering van [eiser] is gebaseerd primair op wanprestatie, subsidiair op onrechtmatige daad. [eiser] stelt daartoe dat de door [gedaagde] in zijn opdracht in 2007 uitgevoerde taxatie van de woning aan de [adres] niet deugdelijk was en [gedaagde] bij deze taxatie niet heeft gehandeld als een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur. Als gevolg daarvan stelt hij schade te hebben geleden en te lijden welke [gedaagde] aan hem dient te vergoeden.
- 3.3. [gedaagde] voert verweer.
- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. Als meest verstrekkend verweer heeft [gedaagde] aangevoerd, dat [eiser] niet tijdig heeft geklaagd over de gestelde ondeugdelijkheid van de uitgevoerde taxatie.
- 4.2.

Artikel 6:89 BW bepaalt dat de schuldeiser op een gebrek in de prestatie geen beroep meer kan doen, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijze had moeten ontdekken, bij de schuldenaar ter zake heeft geprotesteerd. De bewijslast dat tijdig is geklaagd rust op de schuldeiser (in casu [eiser]).

- 4.3. Aangezien [eiser] de WOZ-aanslag (per waarderingsdatum 1 januari 2008) en de beslissing op bezwaar tegen de WOZ-aanslag niet heeft overgelegd, kan het moment waarop hij kennis nam van deze stukken niet worden vastgesteld. Uitgaande van de brief d.d. 7 september 2011 waarin [eiser] [gedaagde] aansprakelijk heeft gesteld (dagvaarding, productie 6) is de WOZ-aanslag in 2008 ontvangen. Rekening houdend met de gebruikelijke beslistermijnen zal [eiser] de beslissing op bezwaar uiterlijk medio 2009 hebben ontvangen.
- 4.4. Zoals uit de brief van 7 september 2011 volgt, vormden de gemeentelijke taxaties en de kritische uitlatingen van de gemeentelijke taxateur een bevestiging van de reeds bij [eiser] levende twijfels over de taxatie van [gedaagde] . Uit de brief blijkt voorts, dat [eiser] vervolgens nog aanvullend onderzoek heeft verricht. De aard en omvang van dit onderzoek rechtvaardigen echter niet, dat het nog tot 7 september 2011 heeft geduurd voordat [eiser] [gedaagde] op de hoogte heeft gebracht van de gestelde ondeugdelijkheid van zijn taxatie. De aansprakelijkheidstelling c.q. klacht is in de kern genomen immers gebaseerd op informatie waarover [eiser] reeds circa twee jaar beschikte. Met inachtneming van de omstandigheid dat [eiser] het gebrek waarop hij zich in de aansprakelijkheidstelling c.q. klachtbrief heeft beroepen veel eerder had waargenomen en de omstandigheid dat [eiser] niet als ondeskundige leek kan worden aangemerkt (eisers zijn beiden jurist en één van hen is advocaat) is er voldoende grond voor de conclusie, dat niet binnen bekwame tijd als bedoeld in artikel 6:89 BW is geklaagd. Daarbij is mede in aanmerking genomen, dat [gedaagde] zich terecht op het standpunt heeft gesteld, dat hij door het niet tijdige klagen in zijn belangen is geschaad. Naarmate de tijd verstrijkt wordt de reconstructie van de situatie op de peildatum steeds meer beïnvloed door kennis achteraf. Te meer daar de situatie op de woningmarkt in de betrokken periode sterk is gewijzigd. In dit verband is illustratief dat de via reconstructie tot stand gekomen taxatie van [de heer A] met een getaxeerde waarde van 940.000,= nog fors lager uitkomt dan de (volgens [eiser]) in 2007 geldende WOZ-waarde van 974.000,=. Dit terwijl, zoals [gedaagde] onweersproken heeft gesteld, de WOZ-waarden in het algemeen lager liggen (rb: althans destijds lager lagen) dan de verkoopwaarden en gesteld noch gebleken is dat dit in de betrokken periode in de gemeente [adres] anders was.
- 4.5. Het voorgaande brengt de rechtbank tot de conclusie dat het beroep op de klachtplicht slaagt. Doch ook overigens komen de vorderingen niet voor toewijzing in aanmerking. Aangenomen al dat geen redelijk handelend en redelijk bekwaam taxateur tot de door [gedaagde] getaxeerde waarden zou zijn gekomen, hetgeen [gedaagde] voldoende gemotiveerd heeft betwist, heeft [eiser] onvoldoende gesteld om als vaststaand te kunnen aannemen dat de beweerdelijk onjuiste taxatie tot de gestelde schade heeft geleid. Bepalend daarbij is, dat de door [eiser] gestelde feiten onvoldoende grondslag bieden voor zijn stelling, dat de taxatie van [gedaagde] van doorslaggevende betekenis is geweest bij de beslissing om het landhuis c.a. voor 1.100.000,= te kopen. [eiser] heeft zich naar eigen zeggen al vóór de taxatie georiënteerd omtrent de mogelijkheden tot aankoop van het landhuis c.a.. In dat verband heeft hij ook zijn financiële mogelijkheden onderzocht. Daarbij kwam hij uit op een beschikbaar budget in de orde van grootte van 900.000,= tot 1.000.000,=. Anders dan [eiser] stelt te hebben gehoopt (dagvaarding, sub 10) kwam het taxatierapport van [gedaagde] uit op een waarde aanzienlijk boven het geschatte budget. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, is niet inzichtelijk gemaakt dat dit voor [eiser] teleurstellende rapport desondanks toch doorslaggevend is geweest voor de aankoopbeslissing. Te minder daar de door [gedaagde] getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik kennelijk geen enkele rol meer heeft gespeeld. Er is immers voor een aanzienlijk lager bedrag overeenstemming bereikt. Dat dit bedrag overeenkomt met de door [gedaagde] getaxeerde executiewaarde duidt er veeleer op dat het [eiser] er om te doen was op een bedrag uit te komen waarvoor hij de financiering met de bank rond zou kunnen krijgen. Vast staat dat de taxatie van [gedaagde] daarvoor in ieder

geval geen belemmering heeft opgeleverd. Voorts is belang dat [eiser] geen feiten en omstandigheden heeft gesteld waaruit zou kunnen volgen dat hij de verkopende partij met een in zijn ogen juist taxatierapport tot een lagere koopprijs zou hebben kunnen bewegen. Uitgaande van de uit zijn handelwijze blijkende intentie om bij voldoende mogelijkheden tot financiering tot aankoop van het landhuis c.a. over te gaan had dat wel voor de hand gelegen. Van een voldoende causaal verband tussen de gestelde onjuiste taxatie en gevorderde schade is onder deze omstandigheden geen sprake.

4.6. De slotsom is dat de vorderingen zullen worden afgewezen. [eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op:

- explootkosten 00,00
- griffierecht 3.715,00
- getuigenkosten 0,00
- deskundigen 0,00
- overige kosten 0,00
- salaris advocaat 5.160,00 (2 punt × tarief VII 2.580,00)

Totaal 8.875,00

5 De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [eiser] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op 8.875,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

5.3. veroordeelt [eiser] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op 131,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [eiser] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van 68,00 aan salaris advocaat en de explootkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van vijftiende dag na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

5.4. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.K.B. van Daalen en in het openbaar uitgesproken op 2 april 2014.