

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 447676 / HA ZA 10-56

Vonnis van 19 december 2012

in de zaak van

1. de vereniging
VERENIGING VAN EIGENAARS "DISTELDORP",
gevestigd te Amsterdam,
2. de vereniging
VERENIGING VAN EIGENAARS "VOGELDORP",
gevestigd te Amsterdam,
eiseressen,
advocaat mr. drs. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam,

tegen

de stichting
WOONSTICHTING LIEVEN DE KEY,
gevestigd te Amsterdam,
gedaagde,
advocaat mr. drs. E. Goemans te Amsterdam.

Partijen zullen hierna de VvE's en De Key worden genoemd.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de dagvaarding van 24 december 2009,
 - de akte overlegging producties,
 - de conclusie van antwoord, met producties,
 - het tussenvonnissen van 26 mei 2010 waarin een comparitie is bepaald,
 - het proces-verbaal van de op 3 juni 2011 gehouden comparitie van partijen, met de daarin genoemde processtukken,
 - de conclusie van repliek tevens akte houdende wijziging van eis, met producties,
 - de conclusie van dupliek tevens conclusie naar aanleiding wijziging eis, met producties,
 - de akte uitlatingen producties,
 - het extract uit de minuten berustende ter griffie van deze rechtbank van 22 februari 2012, waarbij pleidooi is toegestaan,
 - het proces-verbaal van het op 8 mei 2012 gehouden pleidooi, met de daarin vermelde processtukken,
 - de akte overlegging producties van de VvE's, met producties,
 - de akte van De Key.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. De Key heeft op 2 februari 1999 het voortdurend recht van erfpacht van de percelen grond gelegen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp in Amsterdam en de rechten op de daarop gebouwde opstallen in eigendom verkregen.

2.2. De gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan ook De Key deel uitmaakt, hebben op 4 maart 2002 het tweede "Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" (hierna: het convenant) gesloten.

2.3. Artikel 6 van het convenant luidt als volgt, voor zover hier relevant:

*"(...) Kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop
(...) 2. De splitsingsvergunning wordt niet verleend als de indeling en staat van het onderhoud van het gebouw niet ten minste in overeenstemming zijn met:
a voor wat betreft de gemeenschappelijke delen van het gebouw, een kwaliteitsniveau zoals omschreven in de bijlage Minimaal kwaliteitsniveau. (...)
4. Woningen die in het kader van dit convenant worden verkocht, zonder dat een splitsingsvergunning vereist is, zullen voldoen aan de in lid 2 van dit artikel gestelde kwaliteitseisen. (...)"*

2.4. De minimale kwaliteitseisen, zoals bedoeld in artikel 6 onder 2a van het convenant, houden volgens de artikelsgewijze toelichting op het convenant onder meer in, kort weergegeven, dat de fundering en het casco in een zodanige staat zijn dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord is, dat dakbedekking, goten en ramen goed functioneren en dat de gas- en elektrische installatie veilig zijn.

2.5. In 2002 heeft De Key onderhoud gepleegd aan de gebouwen bestaande uit 194 eengezinswoningen, 7 bedrijfsruimten en bergingen in Disteldorp en 264 eengezinswoningen, 3 kantoor- en winkelruimten, 1 atelierwoning, 4 ateliers en 25 bergingen in Vogeldorp.

2.6. Bij splitsingsakten van 1 mei 2003 zijn de erfpachtrechten en de opstallen in de wijken Disteldorp en Vogeldorp in Amsterdam gesplitst in 197 respectievelijk 270 appartementsrechten.

2.7. Na de splitsingen in appartementsrechten is De Key overgegaan tot verkoop en levering van 49% van de appartementsrechten in Disteldorp en Vogeldorp aan de huidige leden/bewoners van de VvE's. De Key heeft 51% van de appartementsrechten in eigendom behouden. Die woningen verhuurt De Key.

2.8. De VvE's zijn bij de hiervoor onder 2.5. genoemde splitsingsakten opgericht. De Key heeft 51% van de stemmen in de VvE's. In de splitsingsakten is het Modelreglement 1992 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: MR) van toepassing verklaard op de VvE's. Verder is in de splitsingsakten onder VI bepaald:

“VI. vast te stellen dat de erfpachter, Woonstichting De Key, heeft verklaard dat de woningen in het bij deze akte gesplitste complex, die in het kader van het “Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007” verkocht zullen worden, op het moment van verkoop (...) aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee (...) voldoen.”

Het hiervoor onder VI genoemde besluit van Burgemeester en Wethouders (B&W) verwijst naar twee checklisten waarin onder meer is opgenomen dat de aanvrager van de splitsingsvergunning, zijnde de corporatie, verklaart dat de fundering en het casco in goede staat verkeren, alsmede dat het niet te verwachten is dat de fundering of het casco binnen 25 jaar een voorziening behoeven. Dezelfde verklaring doet de corporatie ten aanzien van de dakbedekking, goten en ramen van het betreffende gebouw.

2.9. De koopovereenkomsten bevatten de navolgende bepalingen, voor zover hier relevant:

“(...) Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voorzover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken.

(...)

Opgaven door verkoper

Artikel 2

Verkoper garandeert:

(...) d. (...)

Met betrekking tot de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw wordt ten deze nadrukkelijk verwezen naar de door verkoper verstrekte informatiebrochure omtrent de bouwstatus van het onderhavige project, waarvan het verkochte deel uitmaakt.

(...)

Verklaringen van koper

Artikel 6

Koper verklaart:

(...)

c. **Dat hij een kopie/afschrift van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten heeft ontvangen.**

d. **Koper verklaart de in artikel 2 onder d. vermelde informatiebrochure te hebben ontvangen en van de consequenties daarvan bewust te zijn en zich conform de daarin vermelde advisering te zullen gedragen.**

(...)

Verder bijzondere bepalingen

Artikel 15

(...)

Tevens is door bouwadviesbureau Strackee B.V. een funderingsverklaring opgesteld de dato 6 januari 2003, waarvan aan koper een kopie is overhandigd. (...)

2.10. De door De Key aan de kopers verstrekte informatiebrochure luidt als volgt, voor zover hier relevant:

“VOORAF

*U woont in een bijzonder huis. Het is in 1918 gebouwd als semi-permanente woning.
(...) Uw huis staat er nog steeds, al meer dan tachtig jaar. En het is opgeknapt en aangepast
zodat het zeker weer 25 jaar mee kan.
(...)*

DE RENOVATIE: (...)

*Bij de renovatie in 2001/2002 is onder andere gezocht naar oplossingen voor vocht en kou
in de woningen. Tijdens de renovatie is er van alles aan uw woning verbeterd en vernieuwd.
We hebben maatregelen genomen die zomer en winter zorgen voor een behaaglijke
temperatuur, zonder dat het in huis benauwd of vochtig wordt. We hebben uw woning
kortom weer veilig en gezond gemaakt. Eigenlijk hebben we aan de oorspronkelijke
bouwconstructie niets veranderd. Wel zijn er reparaties uitgevoerd waar de constructie
kapot was. De belangrijkste vernieuwing is de modernisering van de ventilatie en de
verwarming in uw woning. (...)*

FUNDERINGSPLAAT

*Uw huis staat op een betonnen funderingsplaat. (...) Tijdens de renovatie hebben we
scheuren en afgeslagen hoeken gerepareerd. Indien nodig hebben we in huis de betonnen
plaat hersteld. Er mag niet aan de plaat worden geknutseld. (...) Er kunnen geen zware
uitbouwen aan de huizen worden gemaakt. Dan zouden ze na verloop van tijd scheef zakken.
De vernieuwde uitbouwjes bij de laagbouw zijn daarom uitgevoerd in een lichte
constructie. (...)”*

2.11. De in de koopovereenkomst genoemde funderingsverklaring van Strackee BV
Bouwadviesbureau (hierna: Strackee) luidt als volgt, voor zover hier relevant:

“1. INLEIDING

*Het werk betreft een beperkte renovatie van 315 woningen in Vogeldorp en 223
woningen in Disteldorp te Amsterdam Noord.
(...)*

3. SAMENVATTING

- De woningen zijn gefundeerd op een ongewapende betonplaat;
- Scheurvorming in metselwerk en betonplaat zijn ontstaan door ongelijke zettingen;
- Zettingen nemen in de tijd af, de verwachting voor de eerstkomende tijd is 1 mm op jaarbasis;
- Niet kan worden uitgesloten dat er plaatselijk scheurvorming in gevels en betonplaat ontstaan; (...)

2.12. De leveringsakten bevatten de navolgende bepalingen, voor zover hier relevant:

“(...) Verkoper en koper hebben verklaard: (...)

*Op voormeld recht van erfpacht (...) wordt verwezen: naar (...)
tenslotte naar de Algemene en bijzondere bepalingen, zoals vermeld in voormelde akte
houdende (...) splitsing in appartementsrechten (...), waarin ondermeer woordelijk staat
vermeld:*

*“I. aan voornoemde Woonstichting De Key, met ingang van ‘**één januari
tweeduizend drie** toestemming (...) te verlenen tot voormelde horizontale splitsing in (...)
appartementsrechten, zulks met inachtneming van het “Convenant Splitsing en Verkoop
Sociale Huurwoningen 2002-2007” (...)*

VI. vast te stellen dat de erfpachter, Woonstichting De Key, heeft verklaard dat de woningen (...) die in het kader van het "Convenant (...)" verkocht zullen worden (...) aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee (...) voldoen (...)

INFORMATIEBROCHURE

Koper verklaart de in artikel 2 van het koopcontract onder d. vermelde informatiebrochure te hebben ontvangen, de inhoud daarvan te kennen en van de consequenties daarvan bewust te zijn en zich conform de daarin vermelde advisering te gedragen.

De bepalingen van vorenbedoelde informatiebrochure zijn de navolgende, woordelijk luidende:

*"(...) **Geschiedenis***

U gaat wonen in een bijzonder huis. Het is in 1917 gebouwd als semi-permanente woning. (...) Uw woning staat er inmiddels ruim tachtig jaar en is gerenoveerd zodat het weer voor lange tijd in gewoond kan worden. (...)"

2.13. De VvE's hebben geconstateerd dat zich diverse gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de complexen Disteldorp en Vogeldorp voordoen. De gebreken betreffen onder meer scheurvorming, verzakkingen en vochtproblematiek aan de funderingen, een gebrekkige afvoer van hemelwater, houtrot aan de kozijnen, gebreken aan de potdekseldelen en lekkages bij de dakkapellen.

2.14. Medio 2009 hebben partijen overeenstemming bereikt over een gezamenlijk bouwkundig onderzoek naar de gebreken in de woningen door TNO Bouw en Ondergrond (hierna: TNO) in opdracht en voor rekening van De Key.

2.15. Bij beschikkingen van de kantonrechter te Amsterdam van 22 mei 2012 is onder meer een vervangende machtiging verleend om de advocaatkosten in 2012 in de onderhavige procedure door de VvE's ieder voor de helft te laten betalen. Tegen deze beschikkingen is geen hoger beroep ingesteld.

3. Het geschil

3.1. De VvE's vorderen na wijziging van eis bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, enigszins kort weergegeven:

- I. een verklaring voor recht dat op de onderhavige splitsingen het convenant van toepassing is en dat de gemeenschappelijke gedeelten van de betrokken woningen aan het minimale kwaliteitsniveau, zoals omschreven in artikel 6 van het convenant en de bijbehorende Bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets, dienen te voldoen;
- II. een verklaring voor recht dat De Key op grond van het in het convenant vastgestelde minimale kwaliteitsniveau, althans ex artikel 6:162 BW, aansprakelijk is voor de bouwkundige gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen;
- III. veroordeling van De Key om over te gaan tot herstel van de gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten met inachtneming van de aanbevelingen van TNO, en deze werkzaamheden voortvarend en ononderbroken voort te zetten en deze naar de eisen van goed en deugdelijk werk af te ronden, op straffe van verbeurte van dwangsommen;
- IV. De Key te verbieden om, behoudens de werkzaamheden sub III., zonder hun toestemming werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten, op straffe van verbeurte van dwangsommen;

V. een verklaring voor recht dat De Key gehouden is de door de VvE's geleden en nog te lijden schade als gevolg van de gebreken te vergoeden, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

VI. veroordeling van De Key in de kosten van deze procedure.

3.2. De VvE's leggen aan hun vordering samengevat het volgende ten grondslag. Op de onderhavige horizontale splitsing van de woningen in Vogeldorp en Disteldorp is het convenant van toepassing. Dit brengt mee dat de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen dienen te voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn neergelegd in de Bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorende bij het convenant. Daaraan voldoen de woningen thans niet. Geconstateerd is dat de funderingen gebreken vertonen, bestaande uit onder meer scheurvorming, verzakkingen en vochtproblematiek. Verder is er sprake van een gebrekkige afvoer van hemelwater, waardoor vocht in de (binnen)muren optrekt, en van houtrot aan de kozijnen. Voorts dient een groot aantal potdekseldelen te worden vervangen en zijn er lekkages bij de dakkapellen geconstateerd als gevolg van het ontbreken van kitwerk in de sponningen. Vanwege de ernst en de omvang van de geconstateerde gebreken moet worden aangenomen dat de gebreken reeds ten tijde van de splitsing aanwezig waren. Om die reden had De Key ten tijde van de splitsing niet kunnen althans mogen verklaren dat de woningen voldeden aan de kwaliteitseisen van het convenant. De Key heeft dan ook onrechtmatig jegens de VvE's gehandeld door zich ten tijde van de splitsing niet voor een periode van 25 jaar garant te stellen voor de funderingen van de woningen. Daarom kan De Key aansprakelijk worden gehouden voor de gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten. Verder heeft De Key jegens de individuele eigenaren van de VvE's onrechtmatig gehandeld door woningen te verkopen waarvan de staat van het casco en de fundering niet voldoen aan de in het convenant neergelegde kwaliteitseisen.

3.3. De Key heeft de vordering gemotiveerd weersproken. Haar verweer zal, voor zover van belang, hierna aan de orde komen.

4. De beoordeling

4.1. Gelet op de inhoud van de beschikkingen van de kantonrechter te Amsterdam van 22 mei 2012 gaat de rechtbank er vanuit dat de VvE's in deze procedure bevoegd zijn namens de gezamenlijke eigenaars op te treden.

4.2. Naar aanleiding van het overleg met partijen ter gelegenheid van het pleidooi zal de rechtbank uit proceseconomisch oogpunt eerst beslissen over de toepasselijkheid van het convenant en op de vraag of, en zo ja in hoeverre, De Key tot herstel gehouden is van de door de VvE's gestelde gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen.

derdenbeding

4.3. Aan de orde is allereerst de vraag of de VvE's rechtstreeks rechten kunnen ontfemen aan het convenant, hoewel zij niet als partij bij het convenant worden genoemd. De VvE's hebben gesteld rechten aan dat convenant te kunnen ontfemen omdat de in het convenant opgenomen verplichting van De Key om te voldoen aan de kwaliteitseisen moet worden opgevat als een derdenbeding ten gunste van de VvE's in de zin van artikel 6:253 BW. De VvE's nemen in dit kader een zelfstandige rechtspositie in, aldus de VvE's.

4.4. Naar het oordeel van de rechtbank gaat die stelling niet op. De VvE's kunnen niet meer rechten jegens De Key uitoefenen dan de appartementseigenaars die zij vertegenwoordigen. Zij hebben geen zelfstandige rechtspositie. Daarnaast geldt, zoals De Key terecht betoogt, dat het convenant een bestuursrechtelijk kader schept voor de beoordeling door de gemeente van een vergunningaanvraag door de betrokken corporaties. Niet gebleken is dat het convenant als doel of strekking heeft rechtstreeks afdwingbare rechten voor de VvE's te vestigen. Dat (delen van) het convenant van toepassing worden verklaard in de aktes van splitsing en levering, en het convenant bepalingen bevat die feitelijke belangen van de door de VvE's vertegenwoordigde eigenaars beschermen is niet genoeg om aan te nemen dat er sprake is van een derdenbeding met de inhoud als door de VvE's gesteld. Dit brengt mee dat de VvE's geen rechtstreeks beroep op het convenant toekomt.

aanvulling rechtsgronden

4.5. De VvE's hebben subsidiair aangevoerd dat De Key een onrechtmatige daad heeft gepleegd. De feitelijke grondslag van deze vordering komt erop neer dat de woningen wat betreft de kwaliteitseisen niet voldoen aan hetgeen aan de kopers/eigenaars geleverd diende te worden, althans niet voldoen aan de bij de koop door De Key te dien aanzien bij de eigenaars/kopers gewekte verwachtingen. Aldus ziet de grondslag van de vordering erop dat de afgeleverde zaken niet aan de koopovereenkomst beantwoorden, ofwel dat sprake is van non-conformiteit. De rechtbank zal de juridische grondslag van de vordering van de VvE's met dit beroep op non-conformiteit aanvullen als bedoeld in artikel 25 Rv.

verjaring

4.6. De Key heeft aangevoerd dat de vorderingen van de VvE's zijn vervallen/verjaard op grond van artikel 7:23 BW. Artikel 7:23 lid 1 BW bepaalt dat de koper er geen beroep meer op kan doen dat hetgeen is afgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt, indien hij de verkoper daarvan niet binnen bekwame tijd nadat hij dit heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, kennis heeft gegeven. Ingevolge artikel 7:23 lid 2 BW verjaart een rechtsvordering die is gegrond op non-conformiteit¹ door verloop van twee jaar na die kennisgeving. De rechtbank beslist als volgt op dit verweer.

4.7. De VvE's hebben bij conclusie van repliek, pagina's 23 tot en met 37, een chronologisch overzicht opgesteld van 1998 tot 2007 met betrekking tot de vochtproblematiek aan de funderingen in de onderhavige woningen. De VvE's hebben op grond van dit overzicht geconcludeerd dat De Key reeds vóór de splitsing en verkoop op de hoogte was van de vochtproblematiek, dat De Key er bewust voor gekozen heeft een beperkte renovatie uit te voeren, waarbij de betonplaat, behoudens herstellingen aan de zichtbare randen ervan, ongemoeid is gelaten, dat De Key als beheerder en eigenaar van de dorpen volledig op de hoogte was van de voortdurende problematiek en dat zij onderzoeken heeft opgedragen en werkzaamheden heeft laten uitvoeren ter bestrijding van deze problematiek, dat met de VvE's vanaf 2003 intensief en voortdurend overleg heeft plaatsgevonden over de vochtproblematiek in de dorpen, dat De Key herhaaldelijk toezeggingen heeft gedaan omtrent het aanpakken en herstellen van de gebreken en dat De

¹ Of op onrechtmatige daad, maar feitelijk gebaseerd op non-conformiteit, zie Inno-Sluis HR 21-04-2006, LJN AW2582

Key ook na de splitsing is voortgegaan met het herstellen van de gebreken aan de betonplaten, zij het nu nog slechts aan haar eigen appartementsrechten. Dit overzicht en de daaruit getrokken conclusies heeft De Key naar het oordeel van de rechtbank niet dan wel niet voldoende gemotiveerd weersproken, zodat van de juistheid daarvan zal worden uitgegaan. Al met al staat dan ook voldoende vast dat er tijdig is geklaagd.

Het beroep op verjaring ex artikel 7:23 lid 2 BW gaat ook niet op. Vast staat dat partijen medio 2009 overeenstemming hebben bereikt over een gezamenlijk bouwkundig onderzoek naar de gebreken in de woningen door TNO. Uit het voorgaande volgt dat de verjaringstermijn van twee jaar op zijn vroegst medio 2009 is gestart. Nu de onderhavige dagvaarding is uitgebracht op 24 december 2009, is van verjaring van de onderhavige vordering geen sprake.²

non-conformiteit

4.8. Aan de orde is vervolgens of de woningen ten tijde van de koop de eigenschappen bezaten die voor een normaal gebruik nodig zijn en waarvan de eigenaars/kopers de aanwezigheid niet behoeven te betwijfelen, zoals bedoeld in artikel 7:17 BW. Daarbij is van belang wat de redelijke verwachtingen van de kopers ten tijde van de koop waren. Deze redelijke verwachtingen worden ingekleurd door de verklaringen en gedragingen van partijen en wat zij daaruit in redelijkheid over en weer hebben mogen afleiden. In dit kader zijn de volgende omstandigheden relevant:

- Kopers hebben in artikel 6 onder c van de koopovereenkomst verklaard dat zij een kopie van de splitsingsakte hebben ontvangen. Onder VI van de splitsingsakte staat vermeld dat De Key heeft verklaard dat de woningen ten tijde van de koop voldeden aan de kwaliteitseisen zoals neergelegd in het besluit van B&W van 29 oktober 2002. Het verweer van De Key, dat dit een verklaring van de gemeente betreft, wordt als feitelijk onjuist gepasseerd. Eerder in de splitsingsakte staat immers vermeld dat het een verklaring van koper, De Key, betreft. Dit brengt mee dat kopers mochten afgaan op voornoemde verklaring van De Key, die erop neer komt dat de fundering en het casco in goede staat verkeren en dat het niet te verwachten is dat de fundering of het casco binnen 25 jaar een voorziening behoeven.

- De Key heeft kopers een informatiebrochure verstrekt. Daarin staat vermeld dat de woningen in 2001/2002 beperkt gerenoveerd zijn, dat er toen reeds sprake was van vochtproblemen en dat de woningen na de renovatie 25 jaar mee konden (zie hiervoor onder 2.9.).

- In de leveringsakten staat vermeld dat de woningen na de renovatie lange tijd mee kunnen (zie hiervoor onder 2.11.).

- In artikel 2d van de koopovereenkomst is gewezen op de bouwstatus van de woningen en artikel 15 van de bijzondere bepalingen in de koopovereenkomst maakt melding van de aangehechte verklaring van Strackee. In die verklaring is gewezen op de scheurvorming in de betonplaten en de bouwmuren als gevolg van ongelijke zettingen en is advies gegeven over verbouwingen en graafwerkzaamheden.

4.9. Op grond van de hiervoor genoemde omstandigheden, in samenhang beschouwd, is de rechtbank van oordeel dat kopers redelijkerwijs mochten verwachten dat De Key, mede

² Koppeling aan TNO rapport van 2010 komt een beetje raar over omdat de dv in 2009 is uitgebracht / eens

gelet op de bestaande vochtproblemen ten tijde van de koop, de verbouwing zodanig zou uitvoeren dat de fundering en het casco, alsmede de dakbedekking, goten en ramen weer 25 jaar meekonden. Gelet op de omstandigheid dat voornoemde informatie door De Key aan kopers is verstrekt, kan zij de VvE's niet tegenwerpen dat kopers geen eigen onderzoek hebben verricht. De omstandigheid dat Strackee in zijn verklaring heeft gewezen op de bouwstatus, maakt de verklaring van De Key, dat de woningen voldeden aan de kwaliteitseisen, niet anders.

4.10. De Key heeft ook nog aangevoerd dat de rechtsopvolgers van kopers andere verwachtingen hadden omdat die op de hoogte waren van de gebreken. Dit verweer wordt verworpen. De wetenschap van de opvolgende kopers doet niet af aan de gerechtvaardigde verwachtingen die zij als rechtsopvolgers mochten hebben. In die zin is sprake van een overdracht van verwachtingen van de eerste kopers op hun rechtsopvolgers.

gebreken?

4.11. Vervolgens is de vraag aan de orde wat kopers ten tijde van de koop concreet mochten verwachten in het licht van de door de VvE's gestelde gebreken. Deze gebreken zijn door De Key gemotiveerd betwist. Volgens De Key verkeerden de fundering en het casco ten tijde van de koop in een zodanige staat dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord was. De Key heeft aangevoerd dat het haar ten tijde van de splitsing niet bekend was dat de vochtproblematiek structureel was en wat precies de oorzaak van de problematiek was. De schade aan de funderingsplaten is volgens De Key mogelijk veroorzaakt door graafwerkzaamheden uitgevoerd door derden en/of door de hoge grondwaterstand. Met betrekking tot de gebrekkige afvoer van hemelwater heeft De Key aangevoerd dat verstopping van de afvoeren kan ontstaan indien de goten niet regelmatig worden gereinigd. De VvE's hebben niet onderbouwd waarom sprake zou zijn van gebrekkige hemelwaterafvoeren en ook is niet duidelijk welke woningen dit betreft. Verder heeft De Key aangevoerd dat zij ten tijde van de koop niet bekend was met houtrot aan de kozijnen, dat dit onder normaal onderhoud valt en dat de VvE's hun stelling op dit punt onvoldoende hebben onderbouwd. Dit laatste geldt volgens De Key ook voor de gestelde gebreken aan de potdekseldelen.

4.12. Tegenover deze gemotiveerde betwisting van de gebreken dient de VvE de gestelde gebreken nader toe te lichten en zonodig te bewijzen. Het door de VvE's overgelegde rapport van TNO (fase 1) van 14 april 2010, is daartoe, gelet op de gemotiveerde betwisting van De Key, onvoldoende, want niet concreet toegespitst op de door de VvE gestelde gebreken.

Verder geldt nog het volgende. De stelling van De Key dat zij niet bekend was met structurele vochtproblemen kan haar niet baten. De omstandigheid dat sprake was van vochtoverlast brengt de verplichting voor De Key mee de woningen zodanig te verbouwen dat zij bestendig zijn tegen dit vocht.

4.13 De VvE's zullen in de gelegenheid worden gesteld om zich bij akte nader uit te laten over de concrete gebreken en ten aanzien van welke woningen sprake is van die gebreken. Ook dienen de VvE's bij die akte gemotiveerd te stellen dat en waarom de gebreken niet zijn ontstaan door (werkzaamheden van) derden, zo mogelijk onder overlegging van bewijsstukken. De Key zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld bij antwoordakte hierop te reageren.

4.14. Op grond van het voorgaande zal de gevorderde verklaring voor recht, hiervoor weergegeven onder 3.1.I., worden afgewezen. De gevorderde verklaring voor recht, hiervoor weergegeven onder 3.1.II. zal worden toegewezen als hierna in het dictum is vermeld.

4.15. Mochten de VvE's nog hebben bedoeld te stellen dat zowel van non-conformiteit als onrechtmatig handelen van De Key sprake is dan faalt deze stelling. Het enkele bestaan van non-conformiteit is daarvoor niet genoeg (zie bijvoorbeeld HR 9-12-1952 NJ 1956, 157) en een nadere onderbouwing ontbreekt. Voorzover de vordering tevens mocht zijn gegrond op onrechtmatige daad zal deze worden afgewezen.

4.16. Partijen hebben verzocht om tegen dit tussenvonnis hoger beroep open te stellen. Om redenen van proceseconomische aard zal de rechtbank tussentijds hoger beroep van dit vonnis toestaan.

4.17. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

5. De beslissing

De rechtbank

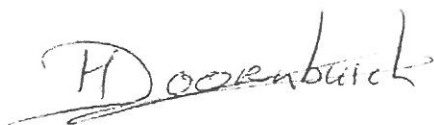
5.1. verklaart voor recht dat de eigenaren/kopers van woningen redelijkerwijs mochten verwachten dat De Key de verbouwing van de woningen zodanig zou uitvoeren dat de fundering en het casco, alsmede de dakbedekking, goten en ramen weer 25 jaar meekonden,

5.2. bepaalt dat de zaak weer op de rol zal komen van 16 januari 2013 voor het nemen van een akte door de VvE's over hetgeen is vermeld onder 4.13., waarna De Key op de rol van 4 weken daarna een antwoordakte kan nemen,

5.3. bepaalt dat van dit vonnis hoger beroep kan worden ingesteld voordat het eindvonnis is gewezen,

5.4. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.W. van der Veen en in het openbaar uitgesproken op 19 december 2012.

H. Doornbluik

