IBR Tracker

Dit document is afgedrukt via IBRTracker op 12-6-2020 en uitsluitend bedoeld voor licentiehouder info@shadv.nl.

Deel deze actualiteit (https://twitter.com/intent/tweet?text=Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit%20&via=Instituut_BR&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669) (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669&title=Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit%20&source=IBR Tracker) (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669&t=IBR Tracker%20Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit%20) (mailto:?subject=IBR Tracker Actualiteit delen&body=Ik vond deze actualiteit in IBR Tracker:%0D%0Ahttp://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669)

Actualiteiten Bouwrecht
Jurisprudentie privaatrecht

Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit

Publicatiedatum: 12-04-2018

De Staat heeft in 2010 besloten om het Noordsingelcomplex in Rotterdam te verkopen. Het Noordsingelcomplex bestaat onder andere uit een voormalig Penitentiaire Inrichting, een voormalig gerechtsgebouw en een voormalig notarieel archiefgebouw. Het doel van de verkoop is de herontwikkeling van het complex door een marktpartij. De Staat heeft voor deze verkoop een openbare verkoopprocedure opgestart en heeft daartoe een biedboek opgesteld. In dit biedboek zijn procedurevoorschriften, bijlagen en informatie over het complex opgenomen. Ook was een data room ingericht. De koper stelt dat hij na de koop verschillende gebreken aan het Noordsingelcomplex heeft ontdekt, variërend van problemen op het gebied van fundering, vocht, vloerbelasting, asbest en riolering.

Primair is er volgens koper sprake van non-conformiteit. Het Noordsingelcomplex voldoet niet aan eigenschappen die koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Subsidiair doet de koper een beroep op dwaling, nu hij ten aanzien van de gebreken een onjuiste voorstelling van zaken had.

De rechtbank stelt vast dat de Staat in zijn verweer tegen het beroep van koper op non-conformiteit verwijst naar artikel 3 uit de akte van levering. In artikel 3 staat dat de koper het gekochte aanvaardt in de feitelijke staat waarin het zich bevindt. Dergelijke bedingen worden vaak opgenomen in koopovereenkomsten dan wel aktes van levering. Het beding kan een beroep van koper op non-conformiteit uitsluiten, maar dit is afhankelijk van de uitleg die in de gegeven omstandigheden aan het beding gegeven dient te worden. De Staat stelt dat artikel 3 van de akte van levering aangemerkt dient te worden als exoneratiebeding waardoor een beroep van de koper op artikel 7:17 BW uitgesloten is.

De rechtbank volgt de Staat in zijn stelling dat artikel 3 van de akte van levering een exoneratiebeding inhoudt. Voor de uitleg van het beding acht de rechtbank verschillende omstandigheden van belang. Allereerst overweegt de rechtbank dat het contract gesloten is tussen twee professionele partijen, en dat aan

de taalkundige betekenis groot gewicht moet worden toegekend. Daarnaast dient het beding uitgelegd te worden tegen de achtergrond van de inhoud van het biedboek. In dit biedboek is onder meer de bepaling opgenomen dat de door de Staat verstrekte informatie de kopers niet van hun onderzoeksplicht ontheft. Tevens is vermeld dat de door de Staat gegeven informatie geen enkele vorm van garantie aan de koper biedt. In het biedboek is voorts bepaald dat de herontwikkeling van het Noordsingelcomplex voor eigen rekening en risico komt van de koper.

Hoewel de Staat via de projectvisie van de koper wist dat deze het Noordsingelcomplex een woon- en kantoorbestemming zou gaan geven, was in de koopovereenkomst geen specifieke bestemmingsclausule in die zin opgenomen. De rechtbank overweegt vervolgens dan ook dat de verwijzing door de koper naar de door hem beoogde bestemming in relatie tot de “non-conformiteit” niet opgaat. De woon- en kantoorbestemming is geen specifieke eigenschap waarover het complex op grond van de overeenkomst zou moeten beschikken. De aanvaarding van het Noordsingelcomplex van koper op grond van artikel 3 akte van levering is dan ook niet beperkt tot een bepaalde bestemming.

Op grond van die omstandigheden concludeert de rechtbank dat duidelijk uit de tekst van het beding volgt dat de Staat een beroep op artikel 7:17 BW wilde uitsluiten. Die bedoeling volgt eveneens uit de verklaring die namens de Staat tijdens de comparitie is gegeven. Hoewel niet expliciet in de overwegingen van de rechtbank meegewogen lijkt ook een rol te spelen dat de Staat genoegen nam met een lage(re) koopprijs, juist omdat een “probleem” verkocht werd.

Naar het oordeel van de rechtbank heeft de koper die verklaring onvoldoende weersproken, en overigens onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld die tot een andere uitleg van het beding uit de akte van levering zouden moeten leiden. Op grond van het exoneratiebeding worden de vorderingen van de koper afgewezen. Het beroep op non-conformiteit faalt.

De rechtbank geeft eveneens (ten overvloede) een oordeel over de subsidiaire grondslag. De rechtbank bespreekt per gebrek het beroep op dwaling. Naar het oordeel van de rechtbank is er geen sprake van dwaling.

In artikel 9 van de akte van levering staat dat asbest aanwezig is in het complex. Ook dit artikel heeft volgens de rechtbank het karakter van een exoneratie. Het risico van de aanwezigheid van asbest dan wel asbesthoudende materialen komt op grond van die bepaling volledig bij koper te liggen.

Het door de Staat overgelegde rapport waarin de fundering was onderzocht, betrof slechts een globale, visuele inspectie van het Noordsingelcomplex. Het was geen uitvoerig rapport gericht op de woon- en kantoorbestemming die de koper aan het complex wilde geven. Ook de ouderdom van het complex en de professionele hoedanigheid van de koper speelden een rol bij het oordeel van de rechtbank dat de koper haar onderzoeksplicht met betrekking tot de fundering had geschonden.

Het is volgens de rechtbank tevens niet vast komen te staan dat de Staat van de vocht- en rioleringsproblemen afwist. Van de koper mocht ook hier nader onderzoek naar deze gebreken verwacht worden. De rechtbank overweegt dat voor de koper tijdens diens 4 bezichtigingen van het complex de aanwezigheid van kunststof op de wanden had moeten opvallen, en haar op het spoor van mogelijke vochtproblemen had moeten brengen.

De koper had volgens de rechtbank tijdens diezelfde bezichtigingen kunnen vaststellen dat de glazen vloerdelen waar de problemen met de vloerbelasting zich voordeden door middel van hekjes waren afgezet. Dit gegeven had de koper op het spoor van die problemen moeten brengen.

De rechtbank oordeelt dat de koper zijn onderzoeksplicht heeft geschonden. Van de koper mocht verwacht worden dat hij nader onderzoek naar het complex zou doen vóór hij het Noordsingelcomplex kocht, of de Staat nadere en andere vragen zou stellen. De rechtbank overweegt dat de koper daarvoor ook voldoende mogelijkheid heeft gehad.

R.M.P. (Rixt) Holsbrink
Severijn Hulshof Advocaten (www.severijnhulshof.nl)

Voor de volledige tekst van deze uitspraak klik hier. (http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBDHA:2018:3081)

Bron: Rb. Den Haag 14 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:3081

Brondatum: 14-04-2018

Deel deze actualiteit (https://twitter.com/intent/tweet?text=Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit%20&via=Instituut_BR&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669) (https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669&title=Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit%20&source=IBR Tracker) (https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669&t=IBR Tracker%20Koper Noordsingelcomplex Rotterdam doet beroep op non-conformiteit%20) (mailto:?subject=IBR Tracker Actualiteit delen&body=Ik vond deze actualiteit in IBR Tracker:%0D%0Ahttp://www.ibrtracker.nl/actualiteit/32669)