

Essentie: *Garantiegeschil. Hoger beroep. Gebreken.*

Nr. 89075

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS

in een geschil in hoger beroep tussen

1. A. en
 2. B.,
- hierna te noemen "verkrijgers",

a p p e l l a n t e n,

gemachtigde: mr. E. Pimentel, advocaat te Schiedam,

en

de besloten vennootschap

C.,
hierna te noemen "aanneemster",

g e ï n t i m e e r d e n,

gemachtigde: mr. J.J. Spronk, advocaat te Almelo.

HET SCHEIDSGERECHT

1. Ondergetekenden, MR. DR. G. VAN RIJSSEN, lid-jurist van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (voorheen geheten Raad van Arbitrage voor de Bouw), hierna: "RvA", IR. G.H. DE BOER en IR. J.D. WESTERDUIN, beiden lid-deskundige van dit College, zijn overeenkomstig het Woningborg Geschillenreglement 2015 benoemd tot scheidslieden in dit geschil in hoger beroep. Appellarbiters hebben hun benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief van 17 januari 2023 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Aan het appelscheidsgerecht is toegevoegd mr. C.F. van Spanje-van Klaveren, secretaris.

DE PROCEDURE

2. Bij memorie van grieven van 29 augustus 2022, met producties 1 tot en met 16, binnengekomen bij het secretariaat van de RvA op diezelfde datum, zijn verkrijgers in hoger beroep gekomen van het scheidsrechterlijk vonnis van 30 mei 2022, nummer 82091, gewezen door ir. H.C.M. van Egmond, lid van het College van Arbiters van de RvA, in het geschil tussen verkrijgers en aanneemster. Verkrijgers hebben het procesdossier van het geschil in eerste aanleg

overgelegd. Het daar deel van uitmakende waarborgcertificaat van Woningborg heeft nummer D..

3. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:
 - de memorie van antwoord, met producties 17 tot en met 24;
 - de akte vermeerdering van eis, tevens aanlevering productie van verkrijgers, met producties 17 tot en met 32;
 - de e-mail van (of namens) mr. Spronk van 23 maart 2023, met producties 25 en 26;
 - de pleitaantekening van mr. Pimentel;
 - de pleitnota van mr. Spronk.
4. De mondelinge behandeling van dit geschil heeft plaatsgevonden op maandag 27 maart 2023.
5. Het werk is tijdens de mondelinge behandeling bezichtigd.

DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

de bevoegdheid

6. De bevoegdheid van appellarbiters tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast.
7. De memorie van grieven is binnen drie maanden na datum van het beroepen vonnis binnengekomen bij het secretariaat van de RvA, zodat verkrijgers in zoverre ontvankelijk zijn in hun appel.

het geschil in eerste aanleg

8. In eerste aanleg vorderden verkrijgers herstel van een aantal oplever-, onderhouds- en verborgen gebreken. Het dictum van het vonnis in eerste aanleg luidt als volgt:

DE BESLISSING

Arbiter, rechtdoende naar de regelen des rechts:

VERSTAAT dat de vordering ter zake gebrek 9.8 Raamrubber los in slaapkamer, is ingetrokken;

VEROORDEELT aannemster tot herstel binnen twee maanden na betekening van dit vonnis van de gebreken 7.4 Leidingwerk in meterkast ondegdelijk, 8.3 Lekkage achterzijde aanbouw, 8.5 Gebarsten tegels in

badkamers, 9.9 Thermostaten badkamer verkeerd geplaatst en 9.12 Ventilatie in berging ondeugdelijk (ontbrekend ventilatieventiel), een en ander met inachtneming van wat in dit vonnis is overwogen, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 200,00 (tweehonderd euro) per dag dat aanneemster deze veroordeling niet nakomt, met een maximum van € 3.000,00 (drieduizend euro);

STELT VAST dat verkrijgers ten aanzien van klachten 7.4 Leidingwerk in meterkast ondeugdelijk, 8.3 Leckage achterzijde aanbouw, 8.5 Gebarsten tegels in badkamers, 9.9 Thermostaten badkamer verkeerd geplaatst en 9.12 Ventilatie in berging ondeugdelijk (ontbrekend ventilatieventiel) jegens aanneemster herstel op basis van de Woningborg regeling toekomt;

VERKLAART dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

WIJST het meer of anders gevorderde AF.

het geschil in appel

9. Verkrijgers hebben zes grieven geformuleerd tegen het vonnis. Zij vorderen (na wijziging van eis), bij vonnis in hoger beroep, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, het vonnis van 30 mei 2022 van de RvA in eerste aanleg in de zaak gewezen tussen verkrijgers als eisers en aanneemster als verweester en met kenmerk 82091, te vernietigen op de in de memorie van grieven aangevoerde gronden, en opnieuw rechtdoende:
 - A. aanneemster te veroordelen tot vergoeding van schade van € 3.222,08 vanwege het kleiner zijn geworden van het perceel van verkrijgers door het foutief uitzetten van de perceelgrenzen;
 - B. aanneemster te veroordelen tot betaling van schadevergoeding van € 6.796,08 ter compensatie van de onder grief II beschreven klacht ter zake de zonnepanelen;
 - C. aanneemster te veroordelen tot betaling van schadevergoeding ten bedrage van € 1.833,33 ter compensatie aangaande de lekkage aan de buitengevel van de garage als omschreven onder grief III;
 - D. aanneemster te veroordelen tot betaling van schadevergoeding ten bedrage van € 9.321,44 ter compensatie van het verplaatsen van de warmtepomp van verkrijgers en de warmtepomp van de burens, familie E., wonende op F.;

- E. aanneemster te veroordelen tot betaling van schadevergoeding ten bedrage van € 9.746,55 incl. btw ter compensatie van het ontbreken van de na-regeling warmtepomp als omschreven onder grief V;
 - F. aanneemster te veroordelen tot betaling van schadevergoeding ten bedrage van € 9.507,13 incl. btw ter compensatie van de herindeling van technische ruimte;
 - G. aanneemster te veroordelen in de kosten van het geding van beide instanties.
10. Aanneemster voert gemotiveerd verweer. Zij verzoekt de grieven af te wijzen en het vonnis te bevestigen, met – zo mogelijk - veroordeling van verkrijgers in de kosten van het hoger beroep, waaronder begrepen een redelijke tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van aanneemster.

de feiten

11. Tegen de in eerste aanleg vastgestelde feiten hebben partijen niet gegriefd of anderszins bezwaren geuit, zodat die feiten ook in hoger beroep het uitgangspunt zijn.
12. Die feiten zijn de volgende:
- a. Op of omstreeks 16 maart 2018 heeft G. (hierna: G.) een aannemingsovereenkomst gesloten met aanneemster voor de bouw van een nieuwbouwwoning aan de F. te X.; op deze overeenkomst zijn onder meer van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg op 1 januari 2016 en de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.
 - b. G. heeft met H. een koopovereenkomst gesloten voor de koop van de grond waarop de woning is gerealiseerd.
 - c. In de toepasselijke algemene voorwaarden is een onderhoudstermijn van zes maanden na oplevering bepaald.
 - d. De woning van verkrijgers maakt deel uit van een project van in totaal 14 woningen.
 - e. Op 6 maart 2020 heeft aanneemster de woning aan G. opgeleverd, daarvan is een proces-verbaal opgesteld dat door die partijen is ondertekend.

- f. Op 27 juli 2020 hebben verkrijgers een koopovereenkomst gesloten met G. voor de koop van de woning; de overdracht heeft plaatsgevonden op 30 september 2020; daarbij zijn de rechten en plichten voortvloeiend uit de aannemingsovereenkomst overgegaan op verkrijgers.
- g. Verkrijgers hebben klachten geuit en met aanneemster gecorrespondeerd over nog openstaande oplevergebreken, onderhoudsgebreken en verborgen gebreken.
- h. Op 11 juni 2021 heeft een bespreking tussen aanneemster en diverse bewoners, waaronder verkrijgers, plaatsgevonden naar aanleiding van een per e-mail van 6 mei 2021 namens de bewoners verzonden overzicht met gebreken, opgeloste en nog niet opgeloste zaken van hun woningen.
- i. Aan G. is door Woningborg een waarborgcertificaat verstrekt met nummer D..

de beoordeling van het geschil

beoordelingsmaatstaf

- 13. Op grond van artikel 5 lid 4 van het Geschillenreglement worden verkrijgers, als zij zich beroepen op bouwkundige gebreken en tekortkomingen, geacht aan het scheidsgerecht te hebben verzocht om:
 - a) hun aanspraak te toetsen aan zowel de overeenkomst als de Woningborgregeling;
 - b) bij toewijzingen steeds ook vast te stellen wat hun toekomt op basis van de Woningborgregeling.
- 14. Dit geldt op grond van artikel 11 lid 1 van het Geschillenreglement ook in hoger beroep.
- 15. In de gesloten aannemingsovereenkomst heeft aanneemster zich tegenover verkrijgers verbonden om in overeenstemming met de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, de woning van verkrijgers, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- 16. Op grond van artikel 9.2 van de toepasselijke Woningborgregeling garandeert aanneemster dat het huis voldoet aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw

conform het Bouwbesluit. Op grond van artikel 9.3 van deze regeling garandeert aanneemster aan verkrijgers dat het huis voldoet, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de regeling geen beperkingen zijn opgenomen.

grief I

7.2 Perceelgrenzen foutief uitgezet

Ten onrechte heeft de arbiter in r.o. 17 de vordering van [verkrijgers], te weten het onjuist uitzetten van de perceelgrens, afgewezen omdat arbiter niet kan vaststellen dat aanneemster het perceel niet overeenkomstig de kadastrale grenzen heeft uitgezet.

17. Verkrijgers stellen dat aanneemster op grond van de overeenkomst verplicht was om de perceelsgrenzen aan te geven met stalen buizen of houten piketten (artikel 17 technische omschrijving). Gebleken is volgens hen dat de door aanneemster aangegeven grens tussen hun perceel en dat van de buren van nummer 17 afwijkt van de grens volgens het kadaster. Verkrijgers en hun buren hebben een erfafscheiding geplaatst op de door aanneemster aangewezen grens. Die staat nu op het perceel van verkrijgers. Daardoor – zo stellen verkrijgers – is hun perceel kleiner geworden. Ter onderbouwing van hun vordering hebben zij in appel een “Reconstructie kadastrale grens, Relas van bevindingen” van het kadaster in het geding gebracht. Het kadaster concludeert dat de door aanneemster uitgezette grens niet in overeenstemming is met de kadastrale gegevens, zodat verkrijgers nu 2,013 m² minder oppervlak hebben. Zij vorderen in appel (na wijziging van eis) vergoeding van 2,013 x de vierkante meterprijs van € 1.379,66 plus 16% prijsstijging tot 2023, ofwel totaal € 3.222,08.
18. Aanneemster stelt dat de eerste eigenaar van de woning, G., de situatie heeft geaccepteerd. Bovendien is zij niet de verkoper van het perceel, maar H., en is zij niet in de positie om de kadastrale- of eigendomsgrenzen te bepalen.
19. Appellarbiters stellen voorop dat de perceelsgrootte wordt bepaald door de bij het kadaster vastgelegde grenzen en maten en niet door de aanwijzing van aanneemster en de op grond daarvan geplaatste schutting. Gesteld noch gebleken is dat de perceelsgrootte zoals deze blijkt uit de gegevens van het kadaster afwijkt van hetgeen is overeengekomen (met H. en/of aanneemster).

De stelling van verkrijgers dat zij minder grond geleverd hebben gekregen is alleen al daarom niet juist. Mogelijk hebben verkrijgers (en hun burens) op grond van een aanwijzing van aanneemster de erfafscheiding op de verkeerde plek neergezet, maar daarop is hun vordering niet gebaseerd. De grief faalt.

grief II

7.5 Zonnepanelen niet conform overeenkomst

Ten onrechte stelt de arbiter in r.o. 24 dat de capaciteit van de zonnepanelen conform de EPC-berekening is.

20. Verkrijgers betogen dat uit de EPC-berekening van de met zonnecellen te realiseren capaciteit niet volgt wat de in de praktijk geëffectueerde capaciteit van de zonnepanelen is. Zij voeren aan dat met de zonnepanelen die op het dak van hun woning zijn geplaatst wellicht theoretisch de overeengekomen EPC-norm kan worden gerealiseerd. Omdat echter op hun dak meer schaduw is dan bij vergelijkbare woningen, wordt bij die woningen (waarvoor eenzelfde EPC-berekening wordt gehanteerd), de theoretisch berekende capaciteit wel gehaald, terwijl dat bij verkrijgers met hetzelfde aantal en soort zonnepanelen in de praktijk niet wordt gehaald. Volgens verkrijgers moeten er daarom bij hen drie extra zonnepanelen worden geplaatst zodat ook in de voor hen bestaande schaduwrijke situatie de capaciteit van 2030Wp wordt behaald. Zij vorderen in appel vergoeding van de daarvoor te maken kosten.
21. Aanneemster stelt dat het plaatsen van zonnepanelen niet behoort tot het aangenomen werk. Zij is alleen overgegaan tot het aanbrengen van zonnepanelen om de EPC-berekening kloppend te maken. Het maken van een EPC-berekening is verplicht voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
22. Appellarbiters onderschrijven het oordeel van arbiter in eerste aanleg, dat aanneemster heeft voldaan aan haar in het proces-verbaal van oplevering opgenomen verplichting om aan te tonen dat het aantal en de soort zonnepanelen conform de EPC-berekening is. Een EPC-berekening is een theoretische benadering, waarbij geen rekening hoeft te worden gehouden met mogelijke belemmeringen buiten de woning, zoals de aanwezigheid van hoge bomen die zorgen voor schaduw. Gesteld noch gebleken is dat partijen een bepaalde minimumopbrengst van de zonnepanelen zijn overeengekomen. Integendeel, uit de

overeenkomst blijkt zelfs niet dat zonnepanelen geplaatst zouden worden. De grief faalt.

grief III

9.1 Lekkage buitengevel garage

Ten onrechte heeft de arbiter in r.o. 38 bepaald dat een v-vormige inkeping in de hemelafvoer een deugdelijke herstelwijze is.

23. Tussen partijen is niet in geschil dat aan de buitenzijde van de garage ter hoogte van de hemelwaterafvoer een lekkage heeft plaatsgevonden. Arbiter in eerste aanleg oordeelde dat de door aannemster gemaakte v-vormige inkeping in de hemelwaterafvoer een deugdelijke herstelwijze is. Volgens verkrijgers is die wijze van herstel niet deugdelijk, omdat het slechts een tijdelijke oplossing is. Bovendien heeft arbiter in eerste aanleg het kokerprofiel van de hemelwaterafvoer niet gezien, zodat hij niet heeft kunnen vaststellen dat de v-vormige inkeping is ingescheurd.
24. Appellarbiters hebben ter plaatse geconstateerd dat beide uitlopen van het garagedak te vlak zijn uitgevoerd, zodat deze onvoldoende kunnen afwateren. Het aanbrengen van een inkeping heeft daardoor geen of weinig effect. Dat geen sprake (meer) is geweest van lekkage maakt dit niet anders. Dit betekent dat de grief slaagt.
25. Verkrijgers hebben hun vordering tot herstel omgezet in een vordering tot schadevergoeding. Hiertoe waren zij gerechtigd, nu aannemster door haar mededeling dat in haar optiek geen sprake is van een gebrek, van rechtswege in verzuim is.
26. De hoogte van de gevorderde kosten (de offerte van I. van € 1.651,65 vermeerderd met een prijsstijging van 11%) komt appellarbiters redelijk voor. Het gevorderde bedrag van € 1.833,33 zal worden toegewezen.
27. Appellarbiters stellen vast dat verkrijgers ten aanzien van deze klacht een beroep op de Woningborgregeling toekomt.

grief IV

9.4 Warmtepomp overschrijdt kadastrale grenzen

Ten onrechte heeft de arbiter in r.o. 41 vastgesteld dat de overschrijding van de kadastrale grenzen van de waterpomp bij oplevering zichtbaar is geweest en een opleverpunt had moeten zijn.

28. Partijen verschillen van mening over de exacte locatie van de warmtepomp-units, maar tussen hen staat wel vast dat de unit van verkrijgers gedeeltelijk op het dak van de burens van nummer 13 is geplaatst en de unit van de burens deels op het dak van verkrijgers.
29. In beginsel is het niet toegestaan dat een eigenaar van de ene woning gebruik maakt van een deel van het perceel van een andere woning. Dit kan anders zijn als daarover afspraken gemaakt zijn, bijvoorbeeld in het contract, of door vestiging van een erfdienstbaarheid.
30. Naar het oordeel van appellarbiters stellen verkrijgers terecht dat van hen (althans van G.) niet verwacht mocht worden dat zij bij de oplevering van de woning het – niet normaal toegankelijke – dak zouden inspecteren. De plaatsing van de warmtepompunit over de kadastrale grens heen is dan ook aan te merken als een verborgen gebrek.
31. De stelling van aanneemster dat ter zake een erfdienstbaarheid is gevestigd, zodat de burens de aanwezigheid van elkaars warmtepompunits moeten dulden, volgen appellarbiters niet. De tekst uit de leveringsakte ziet op het na oplevering handhaven van een bestaande toestand en geeft aanneemster niet een vrijbrief om op grond daarvan “grensoverschrijdend” te bouwen.
32. Dit betekent dat de grief van verkrijgers slaagt. Zij vorderen terecht (de kosten van) verplaatsing van beide warmtepompunits. Voor de volledigheid heeft de buurman van woning nummer 13 verklaard dat hij daarmee akkoord is. De verplaatsing van de warmtepompunits naar het garagedak, zoals verkrijgers wensen, is echter niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met het zodanig verplaatsen dat de units beide op het eigen dak van de daarbij behorende woning staan. Het bedrag voor die verplaatsing schatten appellarbiters op € 2.000,00 inclusief btw. Dat bedrag kan dus worden toegewezen.
33. Deze klacht is op grond van artikel 2 onder u bijlage A bij de Woningborggarantieregeling uitgesloten van garantie.

grief V

9.6 Na-regeling warmtepomp ontbreekt

Ten onrechte heeft de arbiter gesteld dat [verkrijgers] niet aannemelijk [hebben] gemaakt dat de na-regeling waarbij de temperatuur voor iedere gewenste kamer apart is in te stellen niet is overeengekomen. Alsmede heeft de arbiter ten onrechte bepaald dat uit de notitie niet volgt dat een zone-regeling of regeling per vertrek verplicht is op grond van de eisen goed en deugdelijk werk.

34. Uit de toelichting op de grief blijkt dat het woordje "niet" uit de derde regel van de omschrijving van de grief een kennelijke verschrijving is. Dit moet worden weggelaten.
35. Verkrijgers hebben in appel hun stellingen die zij in eerste aanleg aanvoerden herhaald. Die heeft arbiter in eerste aanleg gemotiveerd verworpen. Appellarbiters onderschrijven wat arbiter in eerste aanleg ter motivering van zijn beslissing heeft overwogen en nemen die motivering over. Ook in appel hebben verkrijgers dus niet aannemelijk gemaakt dat de door hen overgelegde folder van de warmtepomp met daarin informatie over (de mogelijkheid van) een zoneregeling een contractstuk is, en hebben zij niet betwist dat de in de Technische Omschrijving opgenomen na-regeling ook is uitgevoerd.
36. Dat uit jurisprudentie van de RvA volgt dat uit de "Notitie regeling verwarmings-/koelinstallaties woningen/appartementen" van Woningborg blijkt dat het kunnen behalen van verschillende temperaturen per verblijfsruimte behoort tot de eisen van goed en deugdelijk werk, is naar het oordeel van appellarbiters niet juist. Arbiter in eerste aanleg overweegt terecht dat volgens die notitie het behalen en behouden van de gegarandeerde ruimtetemperaturen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken verplicht is, maar dat de wijze waarop aan deze verplichting moet worden voldaan niet is bepaald.

37. De grief faalt.

grief VI

9.15 Technische ruimte niet conform tekening

Ten onrechte heeft de arbiter in r.o. 57 gesteld dat de afwijking van de technische ruimte ten opzichte van de verkooptekening geen verborgen gebrek is.

38. Tussen partijen is niet in geschil dat de technische ruimte anders is ingedeeld dan was weergegeven op de verkooptekening.
39. Verkrijgers stellen dat het wel degelijk kan worden aangemerkt als een verborgen gebrek, omdat nu pas is gebleken dat er geen installateur is die een onderhoudscontract wil afsluiten vanwege de beperkte werkruimte voor de monteur.
40. Dit volgen appellarbiters niet. De andere indeling was bij oplevering duidelijk zichtbaar en dus niet verborgen. Verkrijgers, althans haar rechtsvoorganger, G., hebben daarmee de wijziging geaccepteerd. Aanneemster is hiervoor op grond van de toepasselijke algemene voorwaarden niet meer aansprakelijk. Appellarbiters hebben ter plaatse kunnen zien dat de ruimte zeer krap is. Onderhoud van de installaties is lastig, maar mogelijk. Dat er geen installateur te vinden is die een onderhoudscontract wil afsluiten, hebben verkrijgers niet aangetoond. De grief faalt.

tot slot

41. Uit de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de toepasselijke algemene voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval is appellarbiters niet gebleken dat de in dit geschil aan de orde zijnde bedingen als oneerlijk zijn aan te merken.

resumé

42. Omdat de grieven III en IV slagen kan het vonnis in eerste aanleg niet in stand blijven voor zover de daarop betrekking hebbende vorderingen zijn afgewezen. Appellarbiters zullen alsnog bedragen toewijzen van € 1.833,33 (9.1 Lekkage buitengevel garage) en € 2.000,00 (9.4 Warmtepomp overschrijdt kadastrale grenzen), totaal € 3.833,33. De proceskostenverdeling in eerste aanleg kan naar het oordeel van appellarbiters in stand blijven.

de proceskosten in principaal en incidenteel appel tezamen en overige vorderingen

43. Gezien de mate waarin de grieven zijn geslaagd worden verkrijgers voor 80% in het ongelijk gesteld en aanneemster voor 20%.

44. De door de RvA gemaakte kosten hebben tot en met de datum van dit vonnis € 13.851,48 bedragen (waarvan € 2.403,98 aan btw).
45. Aanneemster wordt voor 20% in deze kosten verwezen.
46. Nu verkrijgers voor minstens 75% in het ongelijk wordt gesteld, worden zij, gelet op artikel 11 lid 1 in samenhang met artikel 5 lid 6 van het Geschillenreglement, voor een bedrag ter hoogte van de aanvraagkosten van € 3.180,00 in de kosten verwezen.
47. De door partijen gevorderde tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand wijzen appellarbiters af op grond van artikel 11 lid 1 in samenhang met artikel 5 lid 9 van het Geschillenreglement.
48. Wat in hoger beroep meer of anders is gevorderd, zal worden afgewezen.
49. Appellarbiters zullen dit vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren aangezien hiertegen geen gewoon, de executie schorsend, rechtsmiddel openstaat.

DE BESLISSING

Appellarbiters, rechtdoende naar de regelen des rechts:

VERNIETIGEN het vonnis waarvan beroep voor zover de vorderingen omschreven onder de punten 9.1 (lekkage buitengevel garage) en 9.4 (warmtepomp overschrijdt kadastrale grenzen) werden afgewezen, en in zoverre opnieuw rechtdoende:

VEROORDELEN aanneemster aan verkrijgers te betalen € 3.833,33 (drieduizend achthonderddrieëndertig euro en drieëndertig cent);

STELLEN VAST dat verkrijgers ten aanzien van klacht 9.1, lekkage buitengevel garage, jegens aanneemster betaling op basis van de Woningborgregeling toekomt;

BEKRACHTIGEN het vonnis waarvan beroep voor het overige;

WIJZEN het in hoger beroep meer of anders gevorderde AF.

Gewezen te Amsterdam, 13 juli 2023

w.g. G. van Rijssen
ea 82091 hb 89075

w.g. G.H. de Boer

w.g. J.D. Westerduin