

Essentie: *te hoge binnentemperatuur in de woningen. Aanneemster niet aansprakelijk.*

Nr. 36.858

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS
in een geschil tussen

1. A. en
B.,
 2. C. en
D.,
 3. E. en
F.,
 4. G. en
H.,
- hierna aangeduid als "opdrachtgevers",

e i s e r s,

gemachtigde: mr. F. Dijkslag,
advocaat te Amersfoort,

en

I.,
hierna aangeduid als "aanneemster",

v e r w e e r s t e r,

gemachtigde: mr. J.J. Jacobse,
advocaat te Middelburg.

HET SCHEIDSGERECHT

1. Ondergetekende, IR. D.A. VAN VALKENBURG, lid-deskundige van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, is overeenkomstig de statuten van de Raad benoemd tot enig scheidsman in dit geschil. Arbitrator heeft zijn benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief van 7 mei 2020 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Aan het scheidsgerecht is toegevoegd mr. M.T.Y. Kokee, secretaris.

DE PROCEDURE

2. Het verloop van de procedure blijkt uit:
 - de memorie van eis, met producties 1 tot en met 15, bij het secretariaat van de Raad binnengekomen op 12 december 2019;
 - de memorie van antwoord, met producties 16 tot en met 28;
 - de pleitaantekeningen van mr. Dijkslag;
 - de pleitnotities van mr. Jacobse.

3. De mondelinge behandeling van dit geschil is gehouden op 11 augustus 2020.
4. Het werk is tijdens de mondelinge behandeling bezichtigd.

DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

de bevoegdheid

5. De bevoegdheid van arbiter tot beslechting van dit geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast. Van toepassing is het arbitragereglement van 15 februari 2016.

de feiten

6. Tussen partijen staat het volgende vast:
 - a. Tussen partijen zijn in de periode november 2016 tot en met juli 2017 vier afzonderlijke aannemingsovereenkomsten gesloten, waarin aanneemster zich jegens opdrachtgevers heeft verbonden tot de bouw van een vrijstaande woning te X., conform bestektekeningen van J. (verder: de architect) en statische berekening van K. Het project 'L.' bestaat in totaal uit zes vrijstaande patiowoningen.
 - b. In het ontwerp van de woningen was aanvankelijk voorzien in warmte-isolerende beglazing HR++, conform het advies van de bouwfysisch adviseur. Voorafgaand aan de bouw hebben opdrachtgevers aan de architect en aan aanneemster gevraagd of dit, gezien de hoeveelheid glas in de achterpui, die bij alle vier de woningen op het oosten/zuidoosten is gelegen, voldoende was. Naar aanleiding van deze vraag heeft aanneemster (op advies van de architect) zonwerend glas in haar offerte opgenomen in plaats van warmte-isolerende beglazing HR++. De offerte van aanneemster met daarin zonwerend glas ligt ten grondslag aan de aannemingsovereenkomsten.
 - c. De woning van opdrachtgevers sub 3 is medio 2017 opgeleverd, de woning van opdrachtgevers sub 1 in januari 2018 en de woningen van opdrachtgevers sub 2 en 4 medio 2018.
 - d. Ondanks de uitvoering van de woningen met zonwerende beglazing ervaren opdrachtgevers hinder van een te hoge binnentemperatuur.
 - e. Opdrachtgevers sub 1 hebben hierover bij e-mail van 20 augustus 2018 voor de eerste maal geklaagd bij aanneemster.
 - f. In opdracht van aanneemster heeft DIM Projecten te Borculo temperatuuroverschrijdingsberekeningen gemaakt voor de woning van opdrachtgevers

sub 1. Bij brief van 8 november 2018 (productie 5) vermeldt DIM Projecten dat in die woning de temperatuur in de woonkamer/keuken 2521 uur per jaar hoger is dan 25°C en 1834 uur hoger dan 28°C. DIM Projecten adviseert screens te plaatsen en/of vloerkoeling toe te passen.

- g. Op 27 november 2018 heeft aannemster de aanbevelingen van DIM Projecten besproken met (alle) opdrachtgevers. Daarbij was ook de architect aanwezig.
- h. Op 17 januari 2019 en 7 februari 2019 hebben vervolgbesprekingen plaatsgevonden. In het overleg van 7 februari 2019 heeft de architect aangegeven dat hij voornemens was onderzoek te laten doen door Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. (verder: Nieman).
- i. In opdracht van de architect is door Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. (verder: Nieman) een bezonningsstudie gemaakt en onderzoek gedaan naar het thermisch comfort voor het project. Voor de bezonningsstudie is gebruik gemaakt van de tekeningen van kavel M. (de woning van opdrachtgevers sub 1).
- j. In haar notitie "Thermisch comfort en bezonning" van 4 april 2019 (productie 6) stelt Nieman dat duidelijk is dat de oriëntatie op het oosten/zuidoosten van de grote glazen pui in de woonkamer de hoofdzakelijke oorzaak is van de extreme opwarming. Doordat de woningen zijn voorzien van een zeer goed geïsoleerde thermische schil kan de binnengekomen zonnewarmte de ruimten niet verlaten. Vanuit het bouwbesluit gelden er geen eisen voor het thermisch comfort van woningen. Ook is er voor woningen geen vereiste bepalingmethode waarop het comfort in de woning moet worden beoordeeld. In overleg met bewoners en architect is gekozen voor een beoordeling volgens de ATG-methode (Adaptieve Temperatuur Grenswaarde conform ISSO 74). Berekend zijn 1. de huidige situatie, 2. een gesloten terrasoverkapping van 4,7 x 9 meter (optie 1) en 7,7 x 9 meter (optie 2) en 3. een gesloten terrasoverkapping met aanvullend screens op de bovenramen. Uit de berekeningen blijkt dat in de huidige situatie het thermisch comfort zeer veel overschrijdingen heeft en daarmee als onacceptabel kan worden ervaren en dat met een terrasoverkapping (zowel optie 1 en 2) wordt voldaan aan klasse "goed". Dit blijft hetzelfde wanneer aanvullend screens worden toegepast. Om klasse "zeer goed" te behalen zullen

aanvullende maatregelen, anders dan zonwering, moeten worden genomen.

- k. Op 13 juni 2019 heeft nogmaals overleg plaatsgevonden over zonwering en eventuele bouwkundige aanpassingen.
- l. Bij e-mail van 28 juni 2019 (productie 9) heeft aanneemster laten weten dat haar adviseurs tot de conclusie zijn gekomen dat er geen aansprakelijkheid is en dat zij niet bereid was tot verder overleg.
- m. Bij brief van 2 augustus 2019 van de gemachtigde van opdrachtgevers (productie 11) is aanneemster in gebreke gesteld en gesommeerd om binnen twee maanden een concreet voorstel te doen voor een oplossing, rekening houdend met de resultaten van de verrichte onderzoeken en het architectonische uiterlijk van de woningen en, indien partijen hierover overeenstemming hebben bereikt, binnen een half jaar daarna de oplossing bij alle woningen uit te voeren.
- n. Bij brief van 24 september 2019 van de toenmalige gemachtigde van aanneemster heeft aanneemster iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen.

het geschil

- 7. Opdrachtgevers vorderen bij arbitraal vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
 - 1. aanneemster te veroordelen tot het binnen drie maanden na dagtekening van het vonnis – rekening houdende met de bevindingen van Nieman (productie 6), het architectonische uiterlijk van de woningen, de uitgangspunten van het ontwerp van de woningen, zoals opgenomen in de verkoopdocumentatie (productie 14) en de overheidsvoorschriften – treffen van zodanige maatregelen aan de woningen van opdrachtgevers dat het thermisch comfort alsnog voldoet aan de klasse “goed”, zoals omschreven in de Kennispaper Thermisch Comfort van ISSO (productie 12) en de notitie van Nieman, dan wel aan een door arbiters aangegeven eis van goed en deugdelijk werk, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 2.500,00 voor elke dag dat aanneemster hiermee in gebreke blijft;
 - 2. aanneemster te veroordelen tot terugbetaling van de (meer)kosten van de zonwerende beglazing, derhalve aan opdrachtgevers sub 1

€ 3.690,00, aan opdrachtgevers sub 2 € 4.175,00, aan opdrachtgevers sub 3 € 1.400,00 en aan opdrachtgevers sub 4 € 2.587,00, te vermeerderen met 21% btw en de wettelijke rente vanaf de dag van het indienen van de memorie van eis;

3. aanneemster te veroordelen tot betaling aan opdrachtgevers van een bedrag van € 1.104,00, zijnde de buitengerechtelijke kosten ex artikel 6:96 lid 2 sub c BW, althans tot een in redelijkheid door arbiters vast te stellen bedrag;

met veroordeling van aanneemster in de kosten van dit geding, de kosten van rechtsbijstand in deze procedure en de nakosten daaronder begrepen.

8. Aanneemster voert gemotiveerd verweer en concludeert opdrachtgevers, zo veel als mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, niet-ontvankelijk te verklaren in hun vorderingen, althans hun vorderingen af te wijzen, met veroordeling van opdrachtgevers in de kosten van het geding, alsmede opdrachtgevers te veroordelen tot een vergoeding van de kosten van rechtsbijstand, een en ander vermeerderd met de nakosten, begroot op een bedrag van € 239,00 bij betekening en een bedrag van € 157,00 zonder betekening.

de beoordeling van het geschil

9. Aanneemster voert als formeel verweer aan dat opdrachtgevers niet binnen een redelijke termijn hebben geklaagd. Voor opdrachtgevers sub 1 tot en met 3 geldt op grond van artikel 9 lid 2 AVA 1992 een onderhoudstermijn van 30 dagen. Artikel 10 lid 1 AVA 1992 bepaalt dat de aannemer na het verstrijken van de onderhoudstermijn niet meer aansprakelijk is voor tekortkomingen aan het werk, behalve indien het werk of enig onderdeel daarvan door de schuld van de aannemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel, een gebrek bevat dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en de aannemer van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan. De woning van opdrachtgevers sub 1 is in januari 2018 opgeleverd en zij hebben pas op 20 augustus 2018 geklaagd. Uit gegevens van het KNMI blijkt dat het halverwege april 2018 reeds zeer warm was. Vanaf mei 2018 was het warm tot zeer warm en tegen het einde van mei zelfs tropisch warm. Nu opdrachtgevers pas na de zomer melding hebben gedaan van het gestelde gebrek, is aanneemster van mening dat niet is voldaan aan de in artikel 10 lid 1 AVA 1992 genoemde redelijke termijn.

10. De woning van opdrachtgevers sub 2 is op 14 juli 2018 opgeleverd en zij hebben pas op 6 oktober 2018 geklaagd. Ook dit was volgens aannemster niet binnen redelijke termijn. De onderhoudstermijn van 30 dagen was op deze datum reeds verstreken. Het gebrek had bovendien eerder ontdekt kunnen worden en moet al vóór oktober 2018 bekend zijn geweest. Uitgaande van de stellingen van opdrachtgevers had het gestelde gebrek al onderkend en dus gemeld moeten zijn in de onderhoudstermijn.
11. De woning van opdrachtgevers sub 3 is op 20 juli 2017 opgeleverd en zij hebben geen mededeling gedaan van een eventueel gebrek. Voor zover opdrachtgevers sub 3 mededeling hebben gedaan bij de bijeenkomst van 27 november 2018, is aannemster van mening dat dit niet binnen redelijke termijn is gebeurd. De onderhoudstermijn van 30 dagen was reeds in 2017 verstreken.
12. Op de overeenkomst met opdrachtgevers sub 4 zijn de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor Eengezinswoning, vastgesteld door de Stichting BouwGarant op 1 januari 2014 (verder: de algemene voorwaarden van BouwGarant) van toepassing. Op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 van die algemene voorwaarden garandeert de aannemer de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de opdrachtgever binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Artikel 15 lid 2 van de algemene voorwaarden van BouwGarant bepaalt dat de aannemer na deze periode niet meer aansprakelijk is voor tekortkomingen aan de woning, tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de aannemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking daarvan mededeling is gedaan. Een verborgen gebrek wordt in artikel 15 lid 4 gedefinieerd als een gebrek dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder dan op het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden. De woning van opdrachtgevers sub 4 is in juni 2018 opgeleverd. Zij hebben op 7 oktober 2018 mededeling gedaan van een eventuele tekortkoming aan de woning. Dit was volgens aannemster in elk geval niet binnen bekwame tijd na ontdekking, zoals vereist in artikel 15 lid 1 van de algemene voorwaarden van BouwGarant.

13. Opdrachtgevers hebben hier ter zitting tegenover gesteld dat het feit dat de binnentemperatuur zo hoog oploopt, typisch iets is dat pas tijdens het gebruik van de woning wordt geconstateerd. In die zin is er sprake van een verborgen gebrek. Volgens opdrachtgevers is het logisch dat het gebrek niet daags na de eerste constatering van een hoge binnentemperatuur is gemeld. Opdrachtgevers hebben een en ander gedurende een wat langere periode aangezien alvorens zij tot de conclusie kwamen dat er structureel iets mis is met de woningen en er sprake is van een gebrek.
14. Ten aanzien van opdrachtgevers sub 1 stellen opdrachtgevers dat aannemster er kennelijk van uitgaat dat het gebrek al in april 2018 geconstateerd had kunnen worden. Opdrachtgevers betwisten dit. Om te kunnen spreken van een gebrek hebben opdrachtgevers sub 1 eerst een en ander gedurende een zekere periode moeten ervaren. Dat hierin de zomerperiode zit, is logisch, aldus opdrachtgevers. Een termijn van vier maanden is, als er toch vanuit moet worden gegaan dat het gebrek reeds in april 2018 geconstateerd had moeten worden, in het onderhavige geval niet onredelijk en ten slotte wijzen opdrachtgevers erop dat aannemster geen enkel nadeel lijdt als er toch zou moeten worden aangenomen dat het gebrek niet binnen redelijke termijn is gemeld. Dit is ook niet gesteld door aannemster, laat staan bewezen. In dat licht bezien is een beroep van aannemster op het niet hebben voldaan aan de klachtplicht naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.
15. Hetzelfde geldt volgens opdrachtgevers ten aanzien van opdrachtgevers sub 2. Kennelijk stelt aannemster zich op het standpunt dat het gebrek meteen in juli 2018 geconstateerd had moeten worden.
16. Voor opdrachtgevers sub 3 geldt dat zij bij de bijeenkomst van 27 november 2018 melding hebben gemaakt. Weliswaar is hun woning eerder opgeleverd dan de woningen van de andere opdrachtgevers, maar ook hier geldt dat zij een en ander eerst hebben moeten ervaren. Omdat zij de woning pas in het najaar van 2017 hebben betrokken, hebben opdrachtgevers sub 3 eerst de zomer van 2018 moeten ervaren alvorens tot de conclusie te kunnen komen dat er sprake was van een gebrek. Dat dit vervolgens binnen drie maanden wordt gemeld, is alleszins binnen redelijke termijn, aldus nog steeds opdrachtgevers. Ook in het geval van opdrachtgevers sub 3 geldt dat niet is gesteld, noch is

bewezen dat aanneemster enig nadeel heeft geleden als wel zou moeten worden aangenomen dat het gebrek niet binnen redelijke termijn is gemeld.

17. Ten aanzien van opdrachtgevers sub 4 stellen opdrachtgevers dat, als het al juist is dat het gebrek in juli 2018 geconstateerd had moeten worden, het binnen drie maanden is gemeld, wat volgens opdrachtgevers redelijk is. Verder heeft ook hier te gelden dat aanneemster niet heeft gesteld, laat staan bewezen, dat zij enig nadeel lijdt als wel zou moeten worden aangenomen dat het gebrek niet binnen redelijke termijn is gemeld.
18. Arbitr overweegt dat de in de AVA 1992 genoemde "redelijke" termijn en de in de algemene voorwaarden van BouwGarant genoemde "bekwame" termijn uitwerkingen zijn van artikel 6:89 van het Burgerlijk Wetboek (BW), dat 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, ter zake bij de schuldenaar heeft geprotesteerd. Op grond van vaste jurisprudentie moet voor het antwoord op de vraag of er tijdig is geprotesteerd rekening worden gehouden met alle relevante omstandigheden, waaronder het nadeel als gevolg van het verstrijken van de tijd totdat tegen de afwijking is geprotesteerd, en in elk geval ook op de waarneembaarheid van de afwijking, de deskundigheid van partijen, de onderlinge verhouding van partijen, de aanwezige juridische kennis en de behoefte aan voorafgaand deskundig advies (ECLI:NL:HR:2010:BM9615). Arbitr is van oordeel dat de termijn in de onderhavige gevallen redelijk/bekwaam was, omdat bij stijgende temperaturen, zeker in de zomerperiode, eerst wordt afgewacht. Verder is gesteld noch gebleken dat aanneemster door de meldingen in augustus/oktober/november 2018 nadeel heeft ondervonden. Het beroep van aanneemster op schending van de klachtplicht faalt.
19. Aanneemster heeft verder aangevoerd dat de bewoners van de andere twee vergelijkbare woningen niet hebben geklaagd over de binnentemperatuur. Arbitr gaat aan dit verweer voorbij, nu partijen het er tijdens de mondelinge behandeling en bezichtiging over eens waren dat die woningen eigendom zijn van N. en dat een ervan wordt bewoond door de zoon van de projectontwikkelaar en de andere een afwijkende ligging heeft en bovendien niet wordt gebruikt

als woning. Dit kan verklaren waarom over de binnentemperatuur van die woningen niet is geklaagd.

20. Voor zover arbiter van oordeel is dat de vorderingen van (één of enkele) opdrachtgevers sub 1 tot en met 4 wel voldoen aan de vereisten met betrekking tot een tijdige melding, stelt aanneemster zich op het standpunt dat de ontwerpverantwoordelijkheid niet bij haar ligt en dat er geen sprake is van een verborgen gebrek (dat voor rekening van aanneemster komt).
21. Het meest verstrekkende verweer van aanneemster is dat de architect het ontwerp heeft gemaakt in opdracht van N. (verder: N.) en dat opdrachtgevers de grond van N. hebben gekocht inclusief het ontwerp. Zij verwijst in dit verband naar de koopovereenkomsten die opdrachtgevers hebben gesloten met N. (productie 19) en naar het feit dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van N. het ontwerp al was bijgevoegd. Het ontwerp is in ieder geval niet van aanneemster afkomstig, maar van een ter zake kundig architect, zo stelt zij.
22. Arbiter stelt vast dat in de koopovereenkomsten een perceel grond wordt verkocht en dat daarin met geen woord wordt gerept over het ontwerp van een op die grond geprojecteerde woning. De koopovereenkomsten hebben dan ook alleen betrekking op de grond en niet (mede) op het ontwerp van de architect.
23. In haar pleitnotities heeft aanneemster verwezen naar de verkoopbrochure 'L.' (productie 14). Op pagina 1 van deze brochure staan de prijzen van de zes kavels vermeld, met in de voetnoten dat in de prijs is inbegrepen de gemeentelijke vergunningen (bouwleges), de aansluitkosten G/W/E/ rioolaansluiting en CAI/glasvezel, de ontwerpkosten architect, en de omzetbelasting (en dat niet in de prijs is inbegrepen de bestrating en tuininrichting). Dat de aanneemsom in de prijs is inbegrepen, blijkt niet uit de verkoopbrochure. In productie 19 zijn de koopsommen van de grond onleesbaar gemaakt. Partijen hebben ter zitting desgevraagd verklaard dat de aanneemsommen zijn inbegrepen in de prijzen die in de verkoopbrochure worden genoemd. Arbiter stelt vast dat de ontwerpkosten van de architect niet worden genoemd in de offertes van aanneemster (productie 13). Kennelijk zijn deze kosten dus verdisconteerd in de koopprijs van de grond of in ieder geval in de totale koop-/aanneemsom. Dit betekent echter nog niet dat opdrachtgevers verantwoordelijk zijn geworden voor het ontwerp. Opdrachtgevers zijn ook niet verantwoordelijk voor de

omgevingsvergunning, voor de deugdelijkheid van de nutsaansluitingen en voor de deugdelijke uitvoering van de werkzaamheden van aanneemster. Het kan wel de bedoeling zijn geweest dat de kosten van de architect uiteindelijk door de kopers zouden worden gedragen, maar dit staat los van de ontwerpverantwoordelijkheid. Deze ligt niet bij opdrachtgevers. Het beroep van aanneemster op koop van het ontwerp faalt derhalve.

24. Subsidiair stelt aanneemster dat er sprake is van een voorgeschreven bouwstof, doordat opdrachtgevers hun akkoord hebben gegeven door het ondertekenen van de offerte. Indien arbiter van oordeel is dat de voorgeschreven bouwstof, het zonwerend glas, (functioneel) ongeschikt is, is aanneemster van mening dat opdrachtgevers hiervoor verantwoordelijk zijn.
25. Arbiter passeert ook dit verweer. Aanneemster heeft een offerte uitgebracht op basis waarvan partijen een aannemingsovereenkomst hebben gesloten. Er is geen sprake van een voorgeschreven bouwstof. Opdrachtgevers zijn consumenten en hebben niets aan aanneemster voorgeschreven, zij hebben alleen een vraag gesteld aan de architect en aan aanneemster en naar aanleiding daarvan heeft aanneemster haar offerte aangepast. Overleg tussen aannemer en opdrachtgever voorafgaand aan het doen van een offerte is ook niet ongebruikelijk en mocht er sprake zijn van een functioneel ongeschikte bouwstof, dan had van aanneemster mogen worden verwacht dat zij opdrachtgevers daarvoor had gewaarschuwd.
26. Dan komt arbiter toe aan de vraag of er sprake is van een gebrek.
27. Opdrachtgevers stellen dat, hoewel er op grond van het Bouwbesluit geen normen gelden met betrekking tot de opwarming en het thermisch comfort van woningen, in de praktijk een beoordelingsmethode is ontwikkeld die is gebaseerd op de ATG-methode (zie hierboven onder rechtsoverweging 6 sub j). Deze methode is omschreven in de Kennispaper Thermisch Comfort van ISSO, het kennisinstituut voor installatietechniek. Uitgaande van deze methode blijkt uit de notitie van Nieman (productie 6) dat de gehanteerde normen (aanzienlijk) worden overschreden. Hierdoor kan, aldus nog steeds opdrachtgevers, worden gesteld dat er niet is voldaan aan de eis van goed en deugdelijk werk en is er dus sprake van een (verborgen) gebrek. Behalve herstel vragen zij de kosten van het zonwerend glas terug, nu zonwerend glas geen effect blijkt te

hebben en aannemster op dit punt tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen. Tot zover het standpunt van opdrachtgevers.

28. Arbiter stelt voorop dat de zonwerende beglazing zeker effect heeft op de warmte-instraling. De vordering tot terugbetaling van de kosten van de zonwerende beglazing is op een andersluidend uitgangspunt gebaseerd en dient reeds om die reden te worden afgewezen.
29. Arbiter heeft de vier woningen bezocht bij een buitentemperatuur (ter plaatse gemeten door een van de opdrachtgevers) van 31° C. Bij de familie A. (opdrachtgevers sub 1) is geconstateerd dat de binnentemperatuur 34° C bedroeg. Bij de familie C. (opdrachtgevers sub 2) was de binnentemperatuur 29° C (met vloerkoeling en triple zonwerend glas, met uitzondering van de schuifdeuren die zijn uitgevoerd in dubbel zonwerend glas), bij de familie E. (opdrachtgevers sub 3) was de binnentemperatuur 31,5° C en bij de familie G. (opdrachtgevers sub 4) was de binnentemperatuur 34° C (de airconditioning in de woonruimte was niet aan).
30. Arbiter overweegt dat het als algemeen bekend mag worden verondersteld dat beglazing zonnewarmte toelaat. Dit is, in mindere mate, ook het geval met zonwerende beglazing. Wanneer een woning (in de winter) moet worden verwarmd, spreekt men niet van ondeugdelijk werk van de aannemer. Dit komt (uiteraard) doordat men in Nederland gewend is te stoken in de winter. In de verkoopbrochure worden de onderhavige woningen aangeprezen als woningen met een *"erg hoge isolatiewaarde, waardoor een lage energierekening"*. Gebleken is echter dat de binnentemperatuur onaangenaam hoog kan oplopen. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat bij de onderhavige woningen weliswaar relatief weinig verwarming nodig is, maar relatief veel zonwering (en/of koeling en/of (nacht)ventilatie). Dit kan naar het oordeel van arbiter, mede gelet op het ontbreken van wettelijke normen op dit punt, echter niet tot de conclusie leiden dat er geen sprake is van goed en deugdelijk werk. Aannemster heeft een woning gebouwd die voldoet aan de specificaties. De daken van de woningen zijn voorzien van de nodige zonnepanelen, waarmee de voor koeling benodigde stroom voorhanden is. De vordering, strekkende tot het treffen van maatregelen wordt afgewezen.

31. Gelet op het voorgaande ziet arbiter geen aanleiding aan opdrachtgevers een vergoeding voor buitengerechtelijke kosten toe te kennen.

de proceskosten en overige vorderingen

32. Gelet op de mate waarin partijen in principiële en in financiële zin in het gelijk en ongelijk zijn gesteld en de aan de behandeling van de respectieve geschilpunten toe te rekenen proceskosten, zal arbiter partijen in gelijke mate met de proceskosten belasten.
33. De door de Raad gemaakte kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam bij moderatie met inachtneming van het Waarborgsom-/moderatieschema van de Raad € 4.750,00 bedragen (waarvan € 801,82 aan btw) en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane storting.
34. Partijen dragen ieder de eigen kosten van rechtsbijstand.
35. Ter verrekening van de proceskosten moet aanneemster dus aan opdrachtgevers € 4.750,00 $\div 2 = € 2.375,00$ betalen.
36. De door opdrachtgevers gevorderde nakosten zullen worden bepaald op € 157,00 zonder betekening, te verhogen met € 82,00 in geval van betekening.
37. De veroordelingen zullen, zoals gevorderd door opdrachtgevers, uitvoerbaar bij voorraad worden verklaard.

DE BESLISSING

Arbiter, rechtdoende naar de regelen des rechts:

WIJST de vorderingen AF;

VEROORDEELT aanneemster ter verrekening van de proceskosten aan opdrachtgevers te betalen € 2.375,00 (tweeduizend driehonderdvijfenzeventig euro);

VEROORDEELT aanneemster ter zake van nakosten aan opdrachtgevers te betalen € 157,00 (honderdzevenenvijftig euro) zonder betekening van dit vonnis, te verhogen met € 82,00 (tweeëntachtig euro) in geval van betekening;

VERKLAART de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Gewezen te Amsterdam, 24 september 2020

w.g. D.A. van Valkenburg
36858