

# Voorzichtig met wat je wenst

**Geen sprookje van 1001 nacht maar de koude realiteit van 1000 dagen na de oplevering van hun woning, zorgde ervoor dat de gevoelstemperatuur tussen de opdrachtgevers en hun aannemer dusdanig was aangetast dat arbiter werd verzocht de kou uit de lucht te halen.**

Het begon zo mooi. Er waren twee opdrachtgevers die een woning wilden. Voor de realisatie daarvan hebben zij een aannemer opdracht gegeven. Niet voor zomaar een woning maar voor een energieneutrale woning. Daarom is een lucht-warmtepomp met een 300 liter buffervat geïnstalleerd en waren twee plaatcollectoren op het dak van de berging geplaatst en achttien zonnepanelen op het achterdak van de woning. Via dit systeem worden de vloerverwarmingen in alle ruimtes van het huis, op de onverwarmde berging na, voorzien van lage temperatuur warm water (circa 35 graden Celsius).

Het bleek te mooi om waar te zijn. Het systeem voldeed niet aan de verwachtingen. Geen of veel te weinig warm water bezorgde de opdrachtgevers koude rillingen. De aannemer is samen met zijn installateur en soms ook vergezeld door de fabrikant, tientallen malen over de (koude) vloer geweest om de problemen met het verwarmingssysteem te verhelpen. Het buffervat is vervangen door een vat met meer capaciteit, thermostaten zijn verplaatst, kleppen zijn vervangen en alles wat maar enigszins kon helpen, is aangepast en ingeregeld. En het systeem werkt inmiddels, na ongeveer 1000 dagen na de oplevering, naar ieders tevredenheid.

Eind goed al goed? Nee, want zo gaat het meestal alleen in sprookjes. Door het onvoldoende functioneren van het verwarmingssysteem, hebben opdrachtgevers schade geleden die ze vergoed willen zien. In de onderhandeling hierover met hun aannemer heeft deze de opdrachtgevers bericht dat zijn installateur bereid is een vergoeding voor geleden schade van € 2.500,- te betalen. Na hun weigering van

dat aanbod heeft de aannemer het bedrag uit coulance verhoogd tot € 3.000,- wegens het door opdrachtgevers ervaren ongemak en de overige kosten. Na het afslaan van ook dat aanbod hebben opdrachtgevers zich gewend tot arbiter.

Opdrachtgevers vorderen dat de aannemer met een substantieel beter bod komt dan € 3.000,-. Zij vinden een compensatie van omgerekend € 3,- per dag te weinig. Zij hebben niet alleen extra energiekosten van € 2.200,- moeten maken, maar zij hebben ook heel wat keer van hun werk vrij moeten nemen om de aannemer en zijn installateur te ontvangen. Daarnaast hebben ze kosten gemaakt voor hun gemachtigde. Ook menen zij, zoals ze ter zitting stellen, dat een vergoeding van € 13.500,- voor "geleden ongemak" (gebaseerd op € 15,- per dag x 900 dagen) redelijk is.

De aannemer betwist niet dat er problemen met het verwarmingssysteem zijn geweest maar wel dat het door opdrachtgevers gestelde gederfde woongenot op zichzelf niet voldoende is voor toewijzing van immateriële schadevergoeding (smartengeld) en dat de gestelde vermogensschade niet is onderbouwd en dus moet worden afgewezen. Hij vordert verder dat de opdrachtgevers worden veroordeeld in de proceskosten. Arbiter stelt vast dat alle problemen zijn opgelost, dat de installatie naar volle tevredenheid werkt tegen stookkosten van circa € 10,- per maand. Hij acht het aannemelijk dat de inmiddels opgeloste problemen hebben geleid tot vermogensschade in de vorm van extra stookkosten. Naar het oordeel van arbiter kan de derving van woongenot, zoals die door opdrachtgevers is gesteld, niet

MEESTERSTUK  
MR. BETTINA  
HERTSTEIN



Mr. Bettina Hertstein  
[www.bouwrechtbedrijf.nl](http://www.bouwrechtbedrijf.nl)

worden geschaard onder een van de categorieën van vermogensschade van artikel 6:106 BW. Hij oordeelt dat er, zoals aannemer terecht heeft gesteld, geen plaats is voor de toewijzing van immateriële schadevergoeding. Hij acht het aannemelijk dat de extra stookkosten € 2.200,- hebben bedragen en dat de opdrachtgevers € 800,- aan kosten hebben gemaakt voor buitengerechtelijke incassokosten en gekochte vrije tijd. Opdrachtgevers hebben recht op € 3.000,-. Aannemer wordt veroordeeld om dit bedrag aan opdrachtgevers te betalen.

En toen kwam er een olifant met een hele lange snuit en... Nee die kwam nog niet. Omdat opdrachtgevers het toereikende aanbod van de aannemer van € 3.000,- ten onrechte hebben geweigerd, worden opdrachtgevers vanwege de onnodige arbitrageprocedure belast met de proceskosten van € 3.762,-.

Wees voorzichtig met wat je wenst, er-voer koning Midas al toen alles wat hij wenste door zijn aanraking in goud veranderde! Bent u geraakt door een ander metaal zoals aluminium of staal? De leden van de VMRG zorgen ervoor dat uw dromen over metalen ramen- en gevelelementen uitkomen. ■