

## Non-conformiteit. Is de verkoper van een gerenoveerd appartement aansprakelijk voor een vochtige kruipruimte en gebreken in de parketvloer?

Hof Amsterdam 23-06-2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1811

**Instantie**

Hof Amsterdam

**Datum**

23 juni 2020

**Magistraten**

Mrs. J.C.W. Rang, A.M.L. Broekhuijsen-Molenaar, S. van Gulijk

**Zaaknummer**

200.263.793/01

**JCDI**

JCDI:ADS253500:1

**Vakgebied(en)**

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

Verbintenissenrecht / Schadevergoeding

**Brondocumenten**

ECLI:NL:GHAMS:2020:1811, Uitspraak, Hof Amsterdam, 23-06-2020

**Wetgeving**

Art. 7:17 BW

### Essentie

**Koopovereenkomst. Non-conformiteit. Schade.**

**Is de verkoper van een gerenoveerd appartement aansprakelijk voor een vochtige kruipruimte en gebreken in de parketvloer? Komen alle gevorderde schadeposten voor vergoeding in aanmerking?**

### Samenvatting

*Appellanten in deze zaak zijn professionele beleggers in vastgoed. In opdracht van appellanten zijn diverse renovatiewerkzaamheden in een appartement in Amsterdam verricht. Tijdens de renovatie bleken de houten vloerbalken van slechte kwaliteit. De vloerbalken zijn deels vervangen waarna een nieuwe parketvloer is gelegd. Na voltooiing van de renovatie hebben appellanten het appartement aan geïntimeerden verkocht voor een koopsom van € 650.000,-. Circa twee maanden na de levering constateerden de kopers echter diverse gebreken, waaronder het op diverse plaatsen 'bollen' van de parketvloer. Uit onderzoek door een deskundige bleek dat de houten balkvloer in enkele ruimten, als gevolg van overmatig vocht in de kruipruimte, was aangetast door onder meer de kelderzwam. De deskundige adviseerde diverse werkzaamheden in de kruipruimte uit te voeren en de parketvloer deels te vervangen. Verkopers zijn in de gelegenheid gesteld het nodige herstel zelf uit voeren, maar zij gingen daartoe niet over. De kopers laten de vloer door een derde herstellen waartoe de woning moest worden ontruimd. Naast directe herstelkosten maken de kopers ook kosten voor tijdelijk verblijf in een (duur) hotel. De totale schade bedraagt ruim € 36.000,-. In de procedure houden de kopers de verkopers aansprakelijk op grond van 'non-conformiteit' ex artikel 7:17 BW. Zowel de rechtbank als het hof meent dat de verkopers aansprakelijk zijn voor de gebreken aan de vloer. De kopers hoefden van de 'volledig gerenoveerde woning' niet te verwachten dat de vloer gebreken bevatte waardoor de parketvloer deels onbruikbaar raakte. De woning bezat door de gebreken aan de vloer ook niet de eigenschappen die voor een normaal gebruik daarvan nodig waren. Bovendien stelt het hof vast dat de grote vochtigheid van de kruipruimte al een langdurig bestaand probleem was. De architect had het vocht al voor de renovatie geconstateerd. De verkopers hadden dat echter onvoldoende onderzocht en daarover ook geen mededelingen aan de kopers gedaan. Hof: Voor wat betreft de schadeposten oordeelt het hof dat de verkopers – naast de directe herstelkosten en de kosten van de deskundige – ook aansprakelijk zijn voor de hotelkosten van de kopers ad € 250 per nacht gedurende drie weken. Het verweer van verkopers dat deze kamerprijs veel te hoog is en zij voor goedkopere woonruimte hadden kunnen zorgen, wordt verworpen omdat het hof meent dat de kopers in redelijkheid hun intrek mochten nemen in een hotel van een*

*standaard die paste bij het door hen gekochte (dure) appartement. Het hof neemt daarbij tevens in aanmerking dat de verkopers maandenlange onwillig zijn geweest om de schade aan de vloer te (laten) herstellen.*

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BF0407, NJ 2008/588: in het algemeen kan aan een koper, ook een onvoorzichtige koper, niet worden tegengeworpen dat hij onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de eigenschappen van het gekochte, wanneer de verkoper een mededelingsplicht had;
- HR 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU2414: naar gangbaar taalgebruik wordt onder 'normaal gebruik als woonhuis' verstaan dat onder meer in de woning gewoond moet kunnen worden op een veilige manier en met een bepaalde mate van duurzaamheid;
- HR 25 februari 2005, ECLI:NL:HR:2005:AR5383: behoudens andersluidende afspraken, mag de koper ervan uitgaan dat de bouw of verbouw van een woning destijds is geschied met inachtneming van de op dat moment geldende voorschriften;
- HR 27 april 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB1338: een gebrek aan een verkochte zaak komt in beginsel voor rekening van de verkoper, ook als deze het gebrek kende noch behoorde te kennen;
- HR 28 januari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4606: de bepaling dat de koper niet bekend is met gebreken doet geen afbreuk aan de verwachtingen van de koper omtrent het normale gebruik.

### Zie anders:

- Hof Amsterdam 3 mei 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BQ4980: het zichtbare, optrekkende vocht had voor de koper reden moeten zijn te twifelen aan de vloerconstructie;
- Hof Den Haag 23 september 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:4527 (art. 81 RO in cassatie): schimmels en zwamvorming door optrekkend vocht leidt tot non-conformiteit, maar in casu kan verkoper wel een beroep doen op een goed geformuleerde ouderdomsclausule voor deze specifieke gebreken.

## Wenk

In deze zaak blijkt na de verkoop en levering van een compleet gerenoveerd appartement in Amsterdam dat de kruipruimte in enkele ruimten zodanig vochtig is dat de houten balken waren aangetast en de nieuw gelegde parketvloer vrijwel direct opbolde en onbruikbaar werd. Zowel de rechtbank als het hof kennen in deze procedure geen genade voor de verkopende, professionele belegger. Alle door de kopers gevorderde schade wordt toegewezen op grond van non-conformiteit ex artikel 7:17 BW.

Het verweer van de verkopers dat in de koopovereenkomst was bepaald dat (i) de verkopers het verkochte uitsluitend als belegging hadden gebruikt, (ii) door verkopers alle inlichtingen waren verstrekt over feiten die hun bekend waren en (iii) de kopers het gekochte aanvaardden in de staat die hen bekend is of uit van hen te vergen onderzoek bekend had kunnen zijn, kon daaraan volgens de rechtbank en het hof niets afdoen. Deze algemeen geformuleerde bepalingen zetten het wettelijk uitgangspunt dat de verkochte zaak dient te beantwoorden aan de koopovereenkomst in dit geval nog niet opzij.

Juist omdat het appartement bij de verkoop werd aangeprezen als 'volledig gerenoveerde' woning met bijbehorende hoge koopprijs, behoefde van de kopers geen nader onderzoek naar de staat van de kruipruimte of de vloer te worden verlangd. De kopers mochten er gelet op de gerenoveerde staat van de woning en de splinternieuwe parketvloer ervan uitgaan dat de vloer in orde was. Sterker nog, het hof meent dat de verkopers in dit geval zelf hun onderzoeksplicht hebben verzaakt. Hun architect had hen namelijk al eerder gewezen op het risico van een vochtprobleem, maar de verkopers hebben daar onvoldoende mee gedaan. Kortom, de verkopers behoorden zelf op de hoogte te zijn van dit gebrek.

Alle schade die de kopers lijdten als gevolg van de gebreken aan de vloer komt voor vergoeding in aanmerking. Naast de directe herstellkosten van de vloer en de kosten van de deskundige, is de meest in het oog springende schadepost een bedrag van ruim € 5.500 voor het verblijf in een hotel gedurende drie weken voor een bedrag van € 250 per dag. De verkopers vinden dit bedrag veel te hoog. Het hof meent echter dat hotels in Amsterdam nu eenmaal duur zijn en bovendien dat dit hotel paste bij het luxeniveau van het gekochte appartement. De kopers hebben hiermee dus niet bijgedragen aan het ontstaan van (een deel van) de schade zoals bedoeld in artikel 6:101 BW.

De uitspraak wekt overigens weinig verbazing. Een koper mag verwachten dat een woning voldoet aan de kenmerken en eigenschappen die nodig zijn voor normaal gebruik als woning. Een kruipruimte die veel te vochtig is waardoor de nieuw aangebrachte dekvloer binnen korte tijd onbruikbaar wordt, voldoet hier niet aan. Dit geldt ook als de woning niet compleet was gerenoveerd. Een koper hoeft immers niet te verwachten dat de vloer is aangetast. Alleen indien er voor de koper concrete aanleiding bestaat om nader onderzoek te doen, kan hem dit wellicht worden tegengeworpen. Het arrest van het hof Amsterdam onder 'Zie anders' is een voorbeeld waarin werd aangenomen dat de koper zelf nader onderzoek had moeten doen omdat optrekkend vocht duidelijk zichtbaar was.

Voor de praktijk is belangrijk dat, indien een verkoper zich wil exonereren voor (onbekende) gebreken, dit zo expliciet en zo specifiek mogelijk in de koopovereenkomst op te nemen. Indien de vloer niet is onderzocht en de verkoper wil daarop geen garantie geven, dan moet hij dat met zoveel woorden ook in de koopovereenkomst opnemen. Een algemeen geformuleerde ouderdomsclausule of een bepaling als de onderhavige – waarin alleen wordt opgenomen dat verkoper de woning nooit zelf had bewoond – is in dergelijke gevallen niet voldoende. Dergelijke algemene bepalingen zetten niet in alle gevallen de rechten van de koper op grond van artikel 7:17 BW opzij.

W. den Harder

## Partij(en)

Arrest van de meervoudige burgerlijke kamer inzake

1. [Appellant sub 1],
2. [Appellant sub 2],

appellanten, advocaat: mr. A. van Dorsten te Amsterdam,  
tegen

1. [Geïntimeerde sub 1],
2. [Geïntimeerde sub 2],

geïntimeerden, advocaat: mr. P.C.J. Twaalfhoven te Amsterdam.

## Uitspraak

Hof:

### 1. Het geding in hoger beroep

[Appellanten] zijn bij dagvaarding van 29 juli 2019 in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Amsterdam van 3 juli 2019, onder bovenvermeld zaak-/rolnummer gewezen tussen [geïntimeerden] als eisers en [appellanten] als gedaagden.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven met producties;
- memorie van antwoord met producties;
- akte uitlating producties van [appellanten], met producties.

Ten slotte is arrest gevraagd.

[Appellanten] hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog de vorderingen van [geïntimeerden] zal afwijzen, met beslissing - uitvoerbaar bij voorraad - over de proceskosten, inclusief de nakosten.

[Geïntimeerden] hebben geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met beslissing - uitvoerbaar bij voorraad - over de proceskosten, inclusief de nakosten.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

### 2. Feiten

#### 2.1

De rechtbank heeft in het bestreden vonnis onder 2.1 tot en met 2.31 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Grief 1 houdt in dat die feiten deels onjuist en deels onvolledig zijn. Met de door [appellanten] aangevoerde aanvullende feiten, voor zover relevant en vaststaand, zal het hof bij de verdere beoordeling rekening houden. Dit laat onverlet dat het de rechtbank vrij stond alleen de feiten vast te stellen die zij voor haar beoordeling nodig had.

#### 2.2

[Appellanten] bestrijden de vermelding onder 2.17 dat de offerte van Faber Hout van 14 september 2017 betrekking had op de gedeeltelijke verwijdering en vervanging van de vloer. Dit bezwaar is ongegrond, aangezien [appellanten] erkennen dat de vervanging van de vloer in de hal en de werkkamer niet is geoffreerd, terwijl bovendien tussen partijen niet in geschil is dat de vloer in de uitbouw niet is vervangen.

#### 2.3

Ook onjuist is volgens [appellanten] de vaststelling onder 2.23 dat [geïntimeerden] per aangetekende brief aan [appellanten] hebben medegedeeld dat op 17 oktober 2017 een expert de vloer zou onderzoeken. Ook betogen zij dat had moeten worden vastgesteld dat de brief niet tevens per e-mail is verzonden. Nadat [geïntimeerden] bij hun memorie bewijsstukken ter zake hadden overgelegd, hebben [appellanten] in hun akte erkend dat de brief inderdaad aangetekend is verzonden en ook per e-mail, maar daaraan toegevoegd dat de aangetekende brief te laat is verzonden, namelijk op vrijdag voor een

onderzoek op dinsdag, en wat betreft [appellant sub 1] naar een onjuist adres en dat het e-mailbericht niet tijdig is gelezen door geadresseerde (de zaakwaarnemer van [appellanten], [A], hierna te noemen: [A]) als gevolg van diens veelvuldige afwezigheid. Een en ander, indien al juist, neemt niet weg dat de overweging van de rechtbank juist is.

## 2.4

[Appellanten] hebben bij gebrek aan wetenschap betwist dat [geïntimeerden], zoals de rechtbank onder 2.30 heeft vastgesteld, een bedrag van € 21.962,88 hebben betaald voor de (gedeeltelijke) vervanging van de vloer, maar zijn daarop na overlegging van de bewijsstukken van betaling bij memorie van antwoord, niet verder ingegaan, zodat het hof begrijpt dat dit verweer niet is gehandhaafd.

## 2.5

Ten slotte hebben [appellanten] nog aangevoerd dat de rechtbank onder 2.31 ten onrechte heeft geciteerd uit een brief van Faber Hout van 7 december 2018. [Appellanten] wijzen erop dat [geïntimeerden] ook een ongedateerde brief van Faber Hout hebben overgelegd, met een ten dele andere inhoud. [Appellanten] trekken hieruit de conclusie dat niet van de juistheid van de gedateerde brief kan worden uitgegaan, maar die conclusie is ongefundeerd, aangezien de inhoud van de beide brieven niet met elkaar in strijd is. De waarde van de mededeling van Faber Hout zal het hof zo nodig zelfstandig beoordelen; dat de mededeling is gedaan, staat vast.

## 2.6

[Geïntimeerden] hebben in hun memorie naar aanleiding van de vaststelling onder 2.10 van het vonnis naar voren gebracht dat zij [A] niet op 10 juli 2017 voor het eerst van de vervorming van de vloer op de hoogte hebben gebracht, maar op 7 juli 2017. [Appellanten] hebben dat vervolgens in hun laatste akte betwist, maar uit die betwisting blijkt dat in ieder geval al op 8 juli 2017 per sms door [geïntimeerden] aan [A] is medegedeeld dat de vloer in de slaapkamer opbolde. Het hof zal daarvan dus uitgaan.

## 2.7

Voor het overige is de juistheid van de door de rechtbank vastgestelde feiten niet in geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan. Die feiten zijn, voor zover in hoger beroep van belang en waar nodig aangevuld met andere vaststaande feiten, de volgende.

- a. [Appellant sub 1] en [appellant sub 2] zijn professionele beleggers in vastgoed. Zij waren voorheen gezamenlijk eigenaar van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin aan de [adres 1] (hierna: het appartement).
- b. In de periode van 15 juni 2016 tot 25 maart 2017 heeft een aannemingsbedrijf, Vilian Bouw, in opdracht van [appellanten] renovatiewerkzaamheden in het appartement verricht. De werkzaamheden hielden onder meer in dat er een aanbouw werd gebouwd aan de bestaande woonruimte. Tijdens de daarbij uitgevoerde sloopwerkzaamheden bleek dat een aantal vloerbalken in de woning ter hoogte van de oude badkamer en keuken van slechte kwaliteit was. In verband daarmee zijn de desbetreffende vloerbalken tijdens de renovatie vervangen.
- c. Begin maart 2017 heeft Faber Hout in opdracht van [appellanten] in het appartement een parketvloer gelegd.
- d. Bij koopovereenkomst van 10 maart 2017 (hierna: de koopovereenkomst) heeft [appellanten] het appartement voor een bedrag van € 650.000,00 aan [geïntimeerden] verkocht. De koopovereenkomst vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

*“Opgave door Verkoper*

*Artikel 2*

Verkoper garandeert:

(...)

x. De Gebruikseenheid is door Verkoper uitsluitend gebruikt als belegging.

(...)

*Mededelingsplicht*

*Artikel 3*

Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschafte, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

(...)

*Verklaringen van Koper*

*Artikel 6*

Koper verklaart:

a.

Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn.

(...)

c.

Hij is voornemens de Gebruikseenheid te gaan gebruiken als woning.”

- e. Bij notariële akte van 28 april 2017 is het appartement aan [geïntimeerden] geleverd. Nadat [geïntimeerden] begin juni 2017 naar het appartement waren verhuisd, zijn diverse gebreken aan de vloer geconstateerd.
- f. Op 8 juli 2017 hebben [geïntimeerden] de gebreken aan de vloer gemeld aan de beheerder van de VVE waartoe het appartement behoort (hierna: de VVE) en op 8 juli 2017 per sms en op 10 juli 2017 telefonisch aan [A], die werkzaam is bij Nobillon Vastgoed, een door [appellant sub 2] bestuurde vennootschap.
- g. Bij brief van 24 juli 2017 hebben [geïntimeerden] Nobillon Vastgoed nogmaals gewezen op de gebreken aan de vloer van het appartement en aangedrongen op een snelle oplossing.
- h. Bij brief van 25 juli 2017 heeft [A] aan [geïntimeerden] medegedeeld dat Faber Hout een afspraak met hen zou maken om de oorzaak van de spanning in de vloer te onderzoeken, dat op basis daarvan zou worden bepaald hoe en op welke manier de herstelwerkzaamheden zouden worden uitgevoerd, maar dat van nalatigheid tot dan toe geen sprake kon zijn.
- i. Op 2 augustus 2017 heeft loodgietersbedrijf Teters in opdracht van de VVE een onderzoek in het appartement gedaan. Bij e-mail van diezelfde dag heeft Teters aan de beheerder van de VVE medegedeeld dat er “gelukkig wel natuurlijke trek onder de woning” was.
- j. In een e-mail van 29 augustus 2017 hebben [geïntimeerden] aan [A] medegedeeld dat er al diverse personen langs waren geweest voor een onderzoek naar de oorzaak van de problemen, maar dat er nog geen begin van een oplossing was en dat de bolling in de vloer in de slaapkamer en de woonkamer steeds groter werd. [Geïntimeerden] hebben daarbij opnieuw aangedrongen op een snelle aanpak van de problemen. Tevens is gemeld dat het waterschap naar de grondwaterstand onder het appartement zou komen kijken.
- k. De VVE heeft aan Van Lierop de opdracht gegeven de oorzaak van de gebreken aan de vloer te onderzoeken. Na een onderzoek ter plaatse heeft Van Lierop op 8 september 2017 een rapport uitgebracht waarin, voor zover hier van belang, het volgende staat vermeld:

“Geïnspecteerd werd:

-

onderzijde begane grondvloer incl. balklaag en onderslagen t.p.v. de rechter beuk.

-

onderzijde begane grondvloer incl. balklaag t.p.v. de linker beuk.

Tijdens onze inspectie constateerden wij het volgende:

-

aantasting door de kelderzwam (...) in balklaag en vloerhout.

-

aantasting door oppervlakteschimmels (...) op bodemafsluiting en funderingsmetselwerk.

-

aantasting door oppervlakteschimmels (...) op balklaag en vloerhout t.p.v. achterzijde van de woning.

-

actieve aantasting door de gewone houtwormkever (...) in diverse balken en vloerdelen.

-

de bodemafsluiting van de kruipruimte is nat er liggen op verschillende plekken plassen.

-

de oude beton bodemafsluiter is ingestort.

-

de kruipruimte is vervuild; er is ca. 4 m<sup>3</sup> afval/puin aanwezig.

-

condensatie van vocht aan de waterleiding.

-

geen of onvoldoende ventilatie onder de vloer.

-

vochtig funderingsmetselwerk.

-

de achterzijde van de woning heeft een nieuwe vloer (recent een keer vervangen) de vloer is opgebouwd uit een balklaag, houten onderslag en een stalen onderslag en daarnaast zijn er balken en platen gebruikt om de vloer op verschillende manieren uit te vullen.

-  
op verschillende plaatsen in de woning zitten er bubbels in het parket.

*Advies*

Vocht, houtrotverwekkende schimmels en houtinsecten kunnen enorme schade veroorzaken. Houtconstructies kunnen zelfs zodanig worden aangetast dat de draagkracht binnen korte tijd zeer sterk wordt verminderd, hetgeen bij niet tijdig ingrijpen, ernstige gevolgen kan hebben.

Wij adviseren u het volgende:

-  
zorgvuldig verwijderen en vervangen van het door zwam aangetaste houtwerk.

(...)

-  
verbeteren van de ventilatie van de kruipruimte door aanbrengen extra renovatieroosters.

-  
schoonmaken van de bestaande ventilatieroosters.

-  
ophogen van kruipruimtebodembodem tot het bestaande niveau door aanbrengen van een laag schoon zand.

-  
aanbrengen van ISOCHIPS® (...) op de bodem van de kruipruimte teneinde verdamping uit de ondergrond te voorkomen.

(...)"

Op de bij het rapport gevoegde tekening is ingetekend dat aan de voorzijde van het appartement, bij de entree, vijf vloerbalken moesten worden vervangen en is vermeld dat zich ter plaatse van de woonkamer/gang/slaapkamer bobbel bevond in de parketvloer.

- i.** Op 11 september 2017 heeft in het appartement een bespreking plaatsgevonden waarbij naast [geïntimeerden] ook [B] (namens de VVE), [A] (namens [appellant sub 2]), en [C] (namens Faber Hout) aanwezig waren. Daarbij is in ieder geval geconstateerd dat bij de entree en de slaapkamer een bolling in de vloer aanwezig was, dat een deel van de ondervloer niet voldoende was doorgeschoefd en dat het water in de kruipruimte hoog stond.
- m.** Op 14 september 2017 heeft Faber Hout aan [geïntimeerden] een offerte gestuurd voor het gedeeltelijk verwijderen en vervangen van de parketvloer, ten bedrage van in totaal € 18.511,00 (exclusief btw).
- n.** Op 26 september 2017 heeft een vergadering van de VVE plaatsgevonden. De notulen van die vergadering vermelden, voor zover hier van belang, het volgende:

*"5 Werkzaamheden Van Lierop [adres 1]*

BvD (beheerder VVE, hof) neemt met de leden de offerte en situatie bij [adres 1] door. Waternet is op verzoek van BvD en enkel leden langs geweest, maar zonder resultaat. [D] geeft aan dat ook bij nr. 10 water in de kruipruimte staat. [Geïntimeerde sub 1] geeft nog extra uitleg over de situatie. Enkele leden menen dat een deel van de schade mogelijk te verhalen is op de aannemer die de verbouwing heeft gedaan. BvD zal dit met [appellant sub 2] overleggen."

- o.** Op eveneens 26 september 2017 heeft Teters opnieuw de kruipruimte onder het appartement onderzocht. Teters heeft daarbij geconstateerd dat er onder het appartement en onder het naastgelegen pand [adres 2], 3 centimeter diep grondwater lag, terwijl het al een week niet had geregend.
- p.** Op 27 september 2017 heeft de VVE aan Van Lierop de opdracht gegeven voor het verhelpen van de houtaantasting en de vochtoverlast onder het appartement.
- q.** In een brief van 1 oktober 2017 hebben [geïntimeerden] aan Nobillon Vastgoed gemeld dat de VVE op 26 september 2017 akkoord was gegaan met het gedeeltelijk vervangen en behandelen van de balkenvloer en haar gevraagd te garanderen dat alle met het herstel van de houten vloer en vochtregulering samenhangende kosten niet voor rekening van [geïntimeerden] zouden komen.
- r.** In reactie op voormelde brief van 1 oktober 2017 heeft Nobillon Vastgoed, voor zover hier van belang, het volgende aan [geïntimeerden] medegedeeld:

"U doet uw verzoek aan Nobillon Vastgoed BV. Aangezien Nobillon Vastgoed BV geen partij is in deze kwestie zal Nobillon Vastgoed BV geen aansprakelijkheid accepteren en ook niet garant staan voor enige kosten in deze kwestie.

Aangezien wij ervan uitgaan dat het in uw bedoeling ligt om [appellant sub 2] / [appellant sub 1] te verzoeken garant te staan zullen wij uit hun naam alsnog reageren.

U bent reeds op de hoogte van de oorzaak van de vochtproblemen in het pand. Deze worden veroorzaakt door de fluctuerende grondwaterstand in de kruipruimte. [Appellant sub 2] / [appellant sub 1] heeft als eigenaar gedurende de gehele verbouwing geen grondwater geconstateerd in de kruipruimte, derhalve was er geen aanleiding om aan te nemen dat er zich een vochtprobleem zou voordoen.

Wij hebben de VvE reeds verzocht het Waterschap Amstel Gooi en Vecht/Waternet aansprakelijk te stellen voor de ontstane schade aan uw woning en het casco. De VvE blijft echter verantwoordelijk voor het gehele casco en de daaruit voortvloeiende (of behorende) schades.

Aangezien de Vve verantwoordelijk is voor het casco zal [appellant sub 2] / [appellant sub 1] zich niet garant stellen voor de vergoeding van de directe en indirecte kosten. U kunt ervoor kiezen de kosten voor bijvoorbeeld het leegruimen, opslaan van de inboedel van uw inboedel, etc bij de VVE neer te leggen. [Appellant sub 2] / [appellant sub 1] stellen zich niet garant voor deze kosten, ook niet voor uw aandeel in deze kosten.

Aangezien er geen aanleiding was om vochtproblemen te verwachten zijn [appellant sub 2] / [appellant sub 1] niet bereid om uw deel in de VVE kosten voor hun rekening te nemen. U deelt in de kosten van de VVE conform de splitsingsakte en bent zelf verantwoordelijk voor uw aandeel hier in. Het spijt ons u te moeten berichten dat Nobillon en [appellant sub 2] / [appellant sub 1] niet bereid zijn uw aandeel in de kosten voor deze schade te vergoeden.

Zoals u weet zijn er ook andere appartement op de BG waarbij inmiddels vocht is geconstateerd. Het is dus een probleem dat niet alleen uw eigen appartement betreft. Ook is het probleem niet iets dat door [appellant sub 2] / [appellant sub 1] is veroorzaakt maar zoals het er nu naar uitziet door derden. Helaas kan [appellant sub 2] / [appellant sub 1] derhalve niets anders doen dan aansprakelijkheid afwijzen en ook een claim op kostenvergoedingen etc afwijzen.”

**s.** Bij aangetekende brief van 13 oktober 2017 hebben [geïntimeerden] aan [appellant sub 2] meegedeeld dat expertisebureau Vanderwal & Joosten op 17 oktober 2017 om 10.00 uur een onderzoek zou verrichten naar de schade aan de houten vloer van het appartement en zijn [appellant sub 1] en [appellant sub 2] uitgenodigd om bij dat onderzoek aanwezig te zijn. Een afschrift van deze brief is dezelfde dag per e-mail aan [A] gezonden.

**t.** Op 27 oktober 2017 heeft Waternet per e-mail bestreden aansprakelijk te zijn voor de schade op grond van een hoge grondwaterstand onder het appartement. Volgens Waternet was het grondwaterpeil is de desbetreffende buurt niet verhoogd, maar is bij controle wel een lekke binnenleiding (geen leiding van Waternet), aangetroffen op het adres [adres 3].

**u.** Bij aangetekende brief van 24 november 2017 hebben [geïntimeerden] aan [appellanten] meegedeeld dat het appartement niet voldeed aan de koopovereenkomst en [appellanten] aansprakelijk gesteld voor alle schade die zij als gevolg van de vochtproblematiek in de kruipruimte lijden. De brief vermeldt verder, voor zover hier van belang, het volgende:

“In opdracht van cliënten heeft een tweede deskundige, ing. L.E. van Zeven, nader onderzoek verricht. De belangrijkste conclusies zijn dat de houten parketvloer volledig moet worden vervangen en dat voor een duurzaam herstel ook de gebrekkig ventilatie in de kruipruimte moet worden aangepakt. De deskundige zal nog rapport uitbrengen, waarvan ik u een kopie zal toesturen.

De kosten van het herstel van de parketvloer zijn de door de leverancier Van Apeldoorn & Faber geraamd op tenminste € 18.511,- exclusief btw en exclusief bijkomende kosten om het herstel mogelijk te maken (zoals kosten voor demonteren, opslag en herplaatsing interieur alsmede de huur van tijdelijke woonruimte). Bijgaand treft u de offerte van Van Apeldoorn & Faber aan.

Hierbij verzoek ik u – met kracht van sommatie – om mij onverwijld, doch uiterlijk binnen veertien (14) dagen na dagtekening van deze brief, schriftelijk te bevestigen dat u zorg zal dragen voor deugdelijk en definitief herstel van de houten parketvloer door voor eigen rekening en risico opdracht te verstrekken aan Van Apeldoorn & Faber conform bijgaande offerte.

Bij het uitblijven van een (tijdige) bevestiging, stel ik u hierbij reeds nu voor alsdan in gebreke. Cliënten achten zich dan vrij om zelf opdracht aan Van Apeldoorn & Faber te verstrekken. De daarmee gemoeide kosten en alle andere door cliënten geleden en nog te lijden schade, zullen integraal op u worden verhaald, zo nodig in een gerechtelijke procedure.”

**v.** Op 28 november 2017 heeft ASR aan [geïntimeerden] een hypothecaire geldlening ten bedrage van € 50.000,00 verstrekt. Bij nota van afrekening van 28 november 2017 heeft de ingeschakelde notaris daarvoor bij [geïntimeerden] een bedrag van € 2.266,70 in rekening gebracht.

**w.** Op 9 februari 2018 heeft ing. L.E. van Zeven van Vanderwal & Joosten een rapportage met betrekking tot de vochtoverlast in het appartement opgesteld. Deze rapportage vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

“3 BEVINDINGEN

Opgestelde stukken door verkoper voor de bouwaanvraag/vergunning

Voordat gestart kan worden met de verbouwing is het noodzakelijk om een bouwvergunning te krijgen. (...). Voor de omgevingsvergunning is een tekening met tekst aangeleverd door Bloem en Lemstra Architecten. In een doorsnedetekening en de plattegrond van de nieuwe situatie is weergegeven dat er een aantal wijzigingen moet worden uitgevoerd.

1.

Op de bodem in de kruipruimte moet een laag "isochips" worden aangebracht. Daarvoor is het natuurlijk noodzakelijk de bodem te ontdoen van afval en betonresten en deze vlak te maken en dan conform de producent de isochips in de juiste dikte gelijkmatig verdeeld in de kruipruimte aan te brengen. Die heeft tot doel het water in de kruipruimte te absorberen. Dat is alleen nodig als de kruipruimte nat is. De eerste tekening van de architect is in 2015 opgesteld. Uit bovenstaande blijkt dat ook de verkoper en diens deskundige wisten dat er water stond in de kruipruimte en dat daarvoor dus maatregelen nodig waren. Tijdens onze inspectie hebben wij alleen etensresten, bouwafval en een onvlakke bodem en betonresten van de oude bodemafsluiter aangetroffen. (...)

1a.

Wat is de oorzaak van de problemen met de parketvloer?

De vervorming van de vloer en het parket wordt kort gezegd veroorzaakt door vocht uit de kruipruimte, in combinatie met een matige of onvoldoende ventilatievoorziening aldaar. Het vocht heeft de beganegrondvloer aangetast, met alle gevolgen voor de parketvloer van dien. (...)

De in de (oude) achtergevel geboorde gaten (vier stuks) op kruipruimteniveau zijn (...) niet aangesloten op een ventilatierooster. Er zal dan ook een matige of onvoldoende ventilatie in de kruipruimte zijn. De kruipruimte is namelijk door de uitbouw vergroot, maar de benodigde ventilatieopeningen in de gevels zijn niet vergroot. De ventilatie in de kruipruimte kan hier dan ook als knelpunt worden genoemd en zal ook bijdragen aan de verhoogde luchtvochtigheid in de kruipruimte. De matige of onvoldoende ventilatie kan als medeoorzaak van de gebreken/problemen worden aangewezen.

We hebben één locatie aangetroffen waar de houten ondervloer is losgeraakt van de balklaag zonder dat wij spijkers of schroeven hebben aangetroffen. (...) De door ons uitgevoerde vochtmetingen aan de houten balken vertoonden een vochtigheidspercentage van boven de 25% (...). Deze vochtigheid geeft aan dat het hout langdurig aan vocht is/wordt blootgesteld. De kans op houtaantasting wordt dan heeft groot, zeker met een matige of onvoldoende ventilatie en het ontbreken van een absorbtie materiaal zoals bv. isochips. (...)

1b.

Had de verkoper hiermee redelijkerwijs bekend moeten of kunnen zijn voor de verkoop aan [geïntimeerde sub 1] . Als het antwoord op deze vraag ja is, waaruit blijkt dat dan?

Wij kunnen vaststellen dat de aannemer tijdens de renovatie in de kruipruimte is geweest, getuige de etensresten, bouwafval en aangelegde cv-leidingen. Bovendien bleken houten balken mogelijk onvoldoende sterk meer te zijn, mogelijk door een aantasting en houten vloerdelen evenzo, aangezien deze bij de renovatie zijn versterkt door het aanbrengen van nieuwe balken en het leggen van underlayment-platen. De exacte reden van vervangen van het vloerhout en het aanbrengen van extra vloerbalken is ons onbekend. Op die locatie zijn wel houtaantastingen waargenomen door Van Lierop (zwam en schimmel). Tijdens de verbouwing had de aannemer naar onze mening eenvoudig kunnen vaststellen dat al sprake was van een aantasting van het hout.

Verder begrepen wij van [geïntimeerde sub 1] dat de woning op 18 april 2017 is geleverd en op 8 mei 2018 in gebruik is genomen. Er waren op dat moment geen uiterlijke kenmerken die deden vermoeden dat er een probleem was met de beganegrondvloer, de dragende constructie of de parketvloer. In de woning bevond zich op dat moment ook geen kruipluik (welke pas later bij het onderzoek door Van Lierop is gemaakt), zodat een inspectie van de kruipruimte toen niet tot de mogelijkheden behoorde.

De verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond maar aangekocht met als doel deze te verbouwen. Hiervoor zijn omvangrijke werkzaamheden verricht en er zijn ook materialen verwerkt, waaronder nieuwe houten balklagen die normaal gesproken voor een dergelijke verbouwing niet toegepast hoeven worden. Daarnaast zijn installateurs onder de vloer geweest en had men kunnen vaststellen dat de kruipruimte vochtig was dan wel onder water stond. Getuige het bouwafval en de restanten van levensmiddelen menen wij dat meerdere werklieden gedurende langer tijd onder de beganegrondvloer hebben gewerkt.

Op basis van de voorliggende gegevens en beschikbaar gestelde informatie zijn wij van mening dat de verkoper en diens aannemer op de hoogte waren of behoorden te zijn van de gebreken en aantasting van de beganegrondvloer alsmede van de vochtproblematiek en aanwezigheid van vocht/water in de kruipruimte. Er was immers kennelijk ook een noodzaak om de balklaag te verzwaren en vloerhout te vervangen. Op dat moment moet er al sprake zijn geweest van houtaantasting. Zoals gezegd kan die houtaantasting alleen zijn ontstaan als in de periode voor de verbouwing en verkoop al sprake was van een verhoogde luchtvochtigheid in de kruipruimte.

1c.

Welke maatregelen zijn nodig om de parketvloer weer in de oorspronkelijke staat te herstellen?

Wij ontvingen van [geïntimeerde sub 1] de rapportage van Van Lierop d.d. 8 september 2017, met advies voor het herstellen van de houtaantasting en vochtoverlast in de kruipruimte en opgave van de



herstelwerkzaamheden. Daaruit blijkt dat het nodig is om zwamsanering en houtconservering uit te voeren alsmede het vervangen van ernstig aangetast houtwerk en bodemisolatie aan te brengen. Tevens moet de kruipruimte worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest.

De parketvloer is onthecht en staat bol of ligt scheef. Herstel daarvan is naar onze mening niet mogelijk zonder volledige sloop en vervanging van de parketvloer. Daar waar de houten ondervloer is aangetast, niet is gefixeerd of scheefligt, moet deze eerst worden hersteld. Daarna zal de parketvloer volledig opnieuw moeten worden gelegd.

**1d.**

Welke kosten zijn gemoeid met de onder 1b bedoelde maatregelen?

Om tot herstel van de beganegrondvloer en het parket te komen moeten in elk geval de navolgende kosten worden gemaakt:

**1.**

Zwamsanering/houtconservering, bouwkundige werkzaamheden, bodemisolatie en asbestinventarisatie conform opgave van Van Lierop: € 10.386,65

**2.**

Vervangen/repareren parketvloer, herstellen ondervloer/vlakleggen/fixeren over een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup> a € 150,00/m<sup>2</sup>, voorlopig geraamd op: € 15.000,00

**3.**

Tijdens het vervangen/repareren van de parketvloer is verblijf in de woning niet mogelijk. Gedurende een periode van tenminste 3 weken is verblijf in de woning niet mogelijk en voor verblijf elders ramen wij de kosten op: € 5.100,00.

Verhuizing en opslaan meubilair, geraamd op € 1.900,00

**4.**

Na herstel van de vloer zullen schilderwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan muren en plinten, geraamd op: € 1.668,00

**5.**

Overige extra kosten, waaronder tijdelijk verblijf hond: € 900,00"

- x.** Op 15 maart 2018 heeft een schade-expert van Achmea Schadeverzekeringen naar aanleiding van de melding door [geïntimeerden] van de schade aan de vloer een expertiserapport opgesteld. Dit rapport vermeldt, voor zover hier van belang, het volgende:

**"1.**

De parketvloer staat overduidelijk onder spanning. Onder een kast in de slaapkamer laten verlijmde vloerdelen van de parketvloer los van de constructieve houten vloer. Meubilair komt los van wanden. In de kruipruimte is een forse laag isolerende chips aangebracht.

**2.**

Uit de rapportage van Van Lierop blijkt duidelijk dat er sprake is van ernstige aantasting van de houten (constructieve) begane grondvloer. De mate van aantasting duidt op een problematiek die al enkele jaren gaande is, ruimschoots voor de verbouwing.

(...)

**5.**

De gebreken en aantasting door schimmel- en zwamvorming wordt veroorzaakt door een slechte vochthuishouding in de kruipruimte als gevolg van een combinatie van factoren, waaronder in hoofdzaak:

**a.**

Plassen water in de kruipruimte.

**b.**

Vervuiling in de kruipruimte, waaronder bouwafval.

**c.**

Onvoldoende ventilatie van de kruipruimte, met als gevolg hiervan

**d.**

condensatie van vocht aan leidingwerk

**e.**

De mogelijkheid dat met name bij hevige regenval hemelwater via de ventilatieroosters in de gevel de kruipruimte binnendringt

**f.**

Het fluctuerende grondwaterpeil

Punten a, d, e en f hoeven bij voldoende ventilatie geen probleem te zijn. Dit wordt bevestigd door het gegeven dat de oorspronkelijke vloerbalken al bijna 100 jaar dienst doen.

**6.**

Ik adviseer de herstelmethodiek als voorgesteld door Van Lierop en Van der Wal & Joosten uit te (laten) voeren.

*Schade*

Er is geen sprake van een gedekt evenement c.q. oorzaak, waaronder bijvoorbeeld een lekke waterleiding (...)"

- y.** Voor de (gedeeltelijke) vervanging van de parketvloer in het appartement hebben [geïntimeerden] aan Faber Hout in totaal een bedrag van € 21.962,88 betaald.
- z.** In een brief van 7 december 2018 heeft Faber Hout het volgende aan [geïntimeerden] meegedeeld:
- "Terug komend op uw vragen van j.l. over de schade door vocht aan de parketvloer en welk deel er verwijderd is. De houten basisvloer en het parket zijn nat geworden, de vloer is gaan uitzetten (bolstaan) waardoor de spaanplaat door de koppen van de schroeven is getrokken en de lijmverbinding van het parket naar de spaanplaat verzwakt.
- Het deel van de vloer wat kan blijven liggen is ca 17m<sup>2</sup>, dit wordt nadat het beschadigde parket is vervangen opnieuw geschuurd en afgewerkt om geen kleur en hoogte verschillen te krijgen met het herstelde deel. Entree en werkkamer zijn verwijderd omdat hier de balklaag is vervangen, het parket kon hier niet worden behouden. (zie gedeelte offerte naar de VVE).
- Hal + kast, slaapkamer en een deel van de woonkamer – keuken moeten worden vervangen
- Tijdens de bijeenkomst op 11 september zijn met alle betrokkenen de werkzaamheden doorgenomen. De fa van Lierop zou de balk en ondervloer van hal en werkkamer vervangen.
- Werkzaamheden incl sloop / herstel en schilderwerkzaamheden hebben 3 weken in beslag genomen start datum was 15 januari 2018."

### 3. Beoordeling

#### 3.1

[Geïntimeerden] vorderen in dit geding dat voor recht wordt verklaard dat [appellanten] zijn tekortgeschoten in de nakoming van de koopovereenkomst en aansprakelijk zijn voor de door [geïntimeerden] als gevolg daarvan geleden schade. Daarnaast hebben zij in eerste aanleg gevorderd dat [appellanten] worden veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding van € 36.712,40, vermeerderd met rente, althans dat de koopovereenkomst gedeeltelijk wordt ontbonden en de koopprijs wordt verlaagd met een bedrag van € 36.712,40, met veroordeling van [appellanten] tot terugbetaling van dat bedrag, met rente, althans dat de koopovereenkomst op grond van (wederzijdse) dwaling aldus wordt gewijzigd dat de koopprijs met het genoemde bedrag wordt verlaagd, met veroordeling van [appellanten] tot terugbetaling van dat bedrag. Ten slotte hebben [geïntimeerden] vergoeding gevorderd van gemaakte deskundigenkosten en buitengerechtelijke incassokosten. [Geïntimeerden] hebben aan hun vorderingen ten grondslag gelegd dat door de vastgestelde vochtproblemen in de kruipruimte het appartement niet aan de koopovereenkomst heeft beantwoord (non-conformiteit, artikel 7:17 BW) en [appellanten] geen gebruik hebben gemaakt van de hun geboden gelegenheid tot herstel. Aan de meer subsidiaire vordering hebben zij ten grondslag gelegd dat zij bij het aangaan van de koopovereenkomst van de onjuiste veronderstelling zijn uitgegaan dat het appartement het gebrek niet zou hebben.

#### 3.2

[Appellanten] hebben de vorderingen weersproken. Bij het bestreden vonnis heeft de rechtbank op basis van de rapportages van Van Lierop, Vanderwal & Joosten en Achmea Schadeverzekeringen tot uitgangspunt genomen dat de parketvloer in het appartement door de vochtproblemen in de kruipruimte is gaan vervormen en is losgekomen van de ondervloer. De rechtbank heeft geoordeeld dat het appartement als gevolg daarvan niet de eigenschappen bezat die nodig zijn voor een normaal gebruik van het appartement als woning en waarvan [geïntimeerden] de aanwezigheid niet behoeft te betwijfelen, gelet op het feit dat zij een volledig gerenoveerd appartement met een nieuwe parketvloer hebben gekocht. [Geïntimeerden] hebben geen op hen rustende onderzoeksplicht geschonden, nu de kruipruimte niet voldoende toegankelijk was. De non-conformiteit kan aan [appellanten] worden toegerekend, nu voor hen tijdens de renovatie voldoende aanleiding bestond de vochtshouding in de kruipruimte te onderzoeken, maar zij dat onderzoek kennelijk hebben nagelaten, althans het probleem niet hebben verholpen. Van de hun bij de brief van 24 november 2017 geboden gelegenheid de gebreken zelf te herstellen hebben [appellanten] geen gebruik gemaakt, aldus nog steeds de rechtbank. Alle door [geïntimeerden] gestelde schadeposten (aandeel herstelkosten VVE, kosten herstel parketvloer, kosten tijdelijk hotelverblijf, kosten verhuizing en opslag inboedel, kosten schilderwerk, financieringskosten, buitengerechtelijke deskundigenkosten en buitengerechtelijke incassokosten) zijn, afgezien van een aftrek van € 328,02 op de rekening van Faber Hout, door de rechtbank toewijsbaar geoordeeld.

#### 3.3

[Appellanten] hebben in hoger beroep negentien grieven aangevoerd. De grieven 2 tot en met 11 hebben betrekking op het oordeel van de rechtbank dat [appellanten] toerekenbaar zijn tekortgeschoten in de nakoming van de koopovereenkomst en daarom schadelijkt zijn, de grieven 12 tot en met 18 zijn gericht tegen afzonderlijke schadeposten en de laatste grief is

een veeggrief.

## **Non-conformiteit**

### **3.4.1**

[Geïntimeerden] heeft gesteld dat het appartement een gebrek had dat erin bestond dat de kruipruimte van het appartement een vochtprobleem had waardoor de parketvloer in het appartement ernstig beschadigd en onbruikbaar is geraakt. De eerste te beantwoorden vraag is of het gestelde gebrek in dit geding voldoende is komen vast te staan.

### **3.4.2**

[Appellanten] betogen dat de rechtbank ten onrechte de inhoud van de door [geïntimeerden] in het geding gebrachte rapportages van Van Lierop, Vanderwal & Joosten en Achmea Schadeverzekeringen (hiervoor geciteerd onder 2.7 k, w en x), tot uitgangspunt heeft genomen, nu [appellanten] de inhoud van de rapporten gemotiveerd hebben weersproken, [appellanten] niet de gelegenheid hebben gehad bij de onderzoeken aanwezig te zijn en geen concept van de rapporten hebben ontvangen, de drie deskundigen elkaar napraten en Vanderwal & Joosten niet als onafhankelijke/ onpartijdige deskundige kan worden beschouwd.

### **3.4.3**

Het hof verwerpt de klacht van [appellanten] dat zij niet voldoende tijdig zijn uitgenodigd voor het onderzoek van Vanderwal & Joosten. Nog daargelaten dat [geïntimeerden] niet gehouden waren [appellanten] voor de onderzoeken uit te nodigen of aan [appellanten] een concept van het rapport te doen toekomen, hebben [appellanten] niet toegelicht wanneer zij de aangetekend verzonden brief van 13 oktober 2017 hebben ontvangen en evenmin wanneer zij kennis hebben genomen van de per e-mail verzonden uitnodiging. Aanvankelijk hebben zij zelfs (zie hiervoor onder 2.3) in strijd met de waarheid de verzending van die stukken betwist. Voorts staat vast dat zij ook op of na 17 oktober 2017 in het geheel niet op de uitnodiging hebben gereageerd. Het hof moet op grond van dit alles ervan uitgaan dat de uitnodiging wel tijdig is ontvangen, maar is genegeerd.

### **3.4.4**

Daarbij komt dat [appellanten] op of kort na 17 oktober 2017 wisten dat in opdracht van [geïntimeerden] onderzoek zou plaatsvinden/had plaatsgevonden. Voorts waren zij van de voornaamste bevindingen van het onderzoek van Vanderwal & Joosten op de hoogte door de brief van 24 november 2017. Zij hebben naar aanleiding hiervan zelf geen onderzoek laten verrichten, hetgeen heeft geleid tot de onmogelijkheid om de bevindingen van Van Lierop en Vanderwal & Joosten aan de hand van een contra-expertise gemotiveerd te betwisten. Deze consequentie dienen zij te dragen.

### **3.4.5**

[Appellanten] hebben erkend, bijvoorbeeld in de conclusie van antwoord onder 69, dat de vervorming en beschadiging van de parketvloer is veroorzaakt door de inwerking van vocht vanuit de kruipruimte. Zij bestrijden wel dat dat vocht ten tijde van de verkoop al aanwezig was en dat die aanwezigheid het gevolg was van een toen al bestaande gebrekkige vochtuishouding in de kruipruimte. De vervanging van enige balken aan de achterzijde van het appartement door de aannemer van [appellanten] was noodzakelijk vanwege een lekkage vanuit de keuken in het verleden en de aannemer heeft verklaard dat de kruipruimte daar droog was. Aan de voorzijde van het appartement, waar vijf balken door Van Lierop zijn vervangen, heeft de aannemer geen werkzaamheden verricht. Na de verkoop en levering is een verhoogde waterstand opgetreden, als gevolg van het ook elders in de buurt verhoogde grondwater en mogelijk een lekke leiding, aldus [appellanten].

### **3.4.6**

Vanderwal & Joosten leidt uit de door haar verrichte vochtmeting af dat de blootstelling aan vocht langdurig is geweest. De expert van Achmea Schadeverzekeringen heeft in zijn rapport vermeld dat de door Van Lierop in zijn rapport beschreven mate van aantasting van de constructieve beganegrondvloer duidt op een problematiek die al enkele jaren gaande was, ruimschoots voor de verbouwing door [appellanten]. In het verlengde daarvan heeft deze expert lekkage uit een leiding als oorzaak van de aantasting van de parketvloer van de hand gewezen. Dat er voorafgaand aan de verbouwing al een zeker vochtprobleem was, wordt ook bevestigd door het feit dat de architect van [appellanten] in 2015 al een laag isochips heeft voorgeschreven. Tegenover al dit voorgaande acht het hof de enkele opmerking van Van der Tak Bouwmanagement, die door [appellanten] eerst achteraf is ingeschakeld, luidende: "Betreffende constatering houtaantasting: dit kan door broei en vocht vrij snel ontstaan (enkele maanden)", onvoldoende gemotiveerd. Ook de meer algemene opmerkingen van [appellanten] over de volgens hen niet onpartijdige positie van de deskundigen en het feit dat de deskundigen zich alleen door [geïntimeerden] hebben laten informeren, geven het hof geen aanleiding te twifelen aan de juistheid van de door Vanderwal & Joosten en Achmea Schadeverzekeringen getrokken conclusies. Het hof neemt daarom, met de expert van Achmea Schadeverzekeringen, tot uitgangspunt dat de grote vochtigheid van de kruipruimte ten tijde van de verbouwing al

een langdurig bestaand probleem was, veroorzaakt door een combinatie van factoren, waaronder een gebrekkige ventilatie en ook de fluctuerende grondwaterstand waarop [appellanten] zich beroepen. Of de aannemer bij zijn werkzaamheden aan de achterzijde van het appartement, waarbij balken zijn vervangen, nu wel of geen vochtigheid in de kruipruimte heeft waargenomen kan aan deze conclusie niet afdoen. Aan het door [appellanten] verzochte nadere deskundigenonderzoek heeft het hof gelet op het voorgaande geen behoefte.

#### 3.4.7

[Appellanten] hebben zich erop beroepen dat is gebleken (zie hiervoor onder 2.7.1) dat de parketvloer onvoldoende was doorgeschoefd. Nu zij niet bestrijden dat de parketvloer is gaan bollen onder de invloed van vocht vanuit de kruipruimte, valt echter niet in te zien hoe de omstandigheid dat de parketvloer door Faber Hout kennelijk niet volledig goed was doorgeschoefd, [appellanten] zou kunnen vrijpleiten. Niet alleen komen de werkzaamheden van Faber Hout voor risico van [appellanten], maar bovendien bevonden zich blijkens de waarnemingen van, bijvoorbeeld, Van Lieshout - niet door [geïntimeerden] ingeschakeld en dus niet van partijdigheid te verdenken - op veel meer plaatsen bollingen in het parket dan de ene plaats waar Vanderwal & Joosten ontbrekende schroeven hebben geconstateerd.

#### 3.5.1

[Appellanten] betogen dat de rechtbank ten onrechte van het bepaalde in artikel 7:17 BW is uitgegaan en aldus heeft miskend dat in de koopovereenkomst van partijen van dat artikel rechtsgeldig is afgeweken: in artikel 2 van de koopovereenkomst is vermeld dat verkopers het verkochte uitsluitend als belegging hebben gebruikt, in artikel 3 is vermeld dat verkopers alle inlichtingen hebben verstrekt over feiten die hun bekend waren of uit eigen, naar verkeersopvattingen te vergen, onderzoek bekend hadden kunnen zijn en in artikel 6 heeft de koper verklaard dat hij het gekochte aanvaardt in de staat die hem bekend is of uit van hem te vergen onderzoek bekend had kunnen zijn. [Geïntimeerden] hebben geen bouwkundig onderzoek laten uitvoeren, terwijl dat naar verkeersopvattingen wel van hen mocht worden verwacht. Alleen de binnenzijde van het appartement was gerenoveerd, niet het casco. Dat laatste had zonder toestemming van de VVE niet eens gemogen, want het casco behoort tot de gemeenschappelijke delen, aldus [appellanten].

#### 3.5.2

Dat [appellanten] geen werkzaamheden aan het casco hebben uitgevoerd, zoals zij stellen, is evident onjuist. Hun aannemer heeft immers een uitbouw gemaakt, wat werkzaamheden aan het casco impliceert, en ook enige vloerbalken vervangen die verrot waren, naar zij stellen als gevolg van lekkage vanuit de keuken, welke balken onderdeel uitmaakten van het casco. Uit de verklaring van de aankoopmakelaar van [geïntimeerden], waarvan de inhoud niet is weersproken, blijkt dat het appartement werd aangeprezen als een *volledig gerenoveerd appartement* met een nieuwe aanbouw. Ook een nieuw gelegde parketvloer hoorde bij de aanbieding. De prijs van het appartement was op deze gerenoveerde staat afgestemd. In de memorie van grieven onder 97 hebben [appellanten] voorts gesteld dat [geïntimeerde sub 1] voorafgaand aan de koop meerdere keren in het appartement is geweest, waarbij de vloer aan de achterzijde deels open lag. Dit een en ander in aanmerking nemende hebben [geïntimeerden] erop mogen vertrouwen dat [appellanten] alvorens een nieuwe parketvloer te leggen in een door hen ook anderszins ingrijpend en ook op casconiveau gerenoveerde woning, zelf een onderzoek zouden uitvoeren naar de staat van de vloer en de kruipruimte. Op [geïntimeerden] rustte dienaangaande dus geen onderzoeksplicht. Die onderzoeksplicht rustte onder de gegeven omstandigheden wel op [appellanten] en door dat onderzoek na te laten en daarvan geen melding te doen aan [geïntimeerden] hebben zij hun in artikel 3 van de koopovereenkomst bedoelde mededelingsplicht geschonden. Dit klemt temeer, nu hun architect in 2015 had gewezen op het bestaan van een mogelijk vochtprobleem en als remedie isochips had voorgeschreven, die vervolgens niet zijn aangebracht, omdat [appellanten] daartoe geen opdracht hebben gegeven.

#### 3.5.3

Hetgeen hiervoor werd overwogen leidt tot de slotsom dat het appartement door het gebrek waarmee het was behept, namelijk een zodanig vochtige kruipruimte dat de nieuw gelegde parketvloer onbruikbaar raakte, niet de eigenschappen bezat die voor een normaal gebruik van het appartement als woning nodig waren en waarvan de aanwezigheid door [geïntimeerden] onder de gegeven omstandigheden niet behoefde te worden betwijfeld. Aan die conclusie kan niet afdoen wat [appellanten] in artikel 2 van de koopovereenkomst hebben verklaard, aangezien het feit dat [appellanten] beleggers zijn hen niet ontslaat van hun onderzoeksplicht, maar - integendeel - bij de kopers juist verwachtingen van een zekere professionaliteit oproept.

### Toerekenbaarheid

#### 3.6.

[Appellanten] hebben betwist dat de tekortkoming hun kan worden toegerekend. Ook dit verweer gaat niet op. In zijn arrest van 27 april 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB1338, heeft de Hoge Raad overwogen dat de verkeersopvattingen meebrengen dat een tekortkoming bestaande in een gebrek van een verkochte zaak in beginsel voor rekening van de verkoper komt, ook als

deze het gebrek kende noch behoorde te kennen, dat dit slechts anders zal kunnen zijn in geval van, door de verkoper zo nodig te bewijzen, bijzondere omstandigheden en dat het bestaan van dergelijke bijzondere omstandigheden niet snel zal mogen worden aangenomen. In het onderhavige geval hebben [appellanten] geen bijzondere omstandigheden gesteld die een uitzondering op de hoofdregel rechtvaardigen. Integendeel, hetgeen het hof hiervoor heeft overwogen over de wijze waarop het appartement 'in de markt is gezet' en over de onderzoeksplicht van [appellanten], rechtvaardigt alleszins dat het gebrek voor hun rekening komt.

## **Gelegenheid tot herstel**

### **3.7.1**

Vervolgens is de vraag of [appellanten] voldoende in de gelegenheid is gesteld de in het rapport van Vanderwal & Joosten geconstateerde schade aan de parketvloer te herstellen. [Appellanten] menen dat dat niet het geval is. Zij wijzen erop dat de bevindingen van Vanderwal & Joosten pas op 12 februari 2018 aan hen bekend zijn gemaakt, toen de parketvloer al was vervangen, waardoor zij eventuele gebreken niet hebben kunnen onderzoeken of herstellen. Zij betogen dat [geïntimeerden] veel te voortvarend hebben gehandeld door al vóór 4 december 2017 (de datum van de eerste factuur van Faber Hout) opdracht tot herstel te geven, toen de op 24 november 2017 gegeven termijn van veertien dagen nog niet was verstreken.

### **3.7.2**

Het hof overweegt als volgt. Faber Hout is pas in januari 2018 begonnen met het vervangen van de parketvloer. Als [appellanten] de schade zelf hadden willen (laten) herstellen of de noodzaak van de vervanging van de parketvloer hadden willen (laten) onderzoeken, hadden zij daartoe dus na de brief van 24 november 2017 ruimschoots de gelegenheid gehad. Op welke datum [geïntimeerden] aan Faber Hout de opdracht tot herstel hebben gegeven, is irrelevant; door dat reeds enkele dagen voor het aflopen van de gestelde termijn te doen hebben [geïntimeerden] een risico genomen dat [appellanten] verder niet regardeert (en dat zich niet heeft gerealiseerd).

## **3.8**

Hetgeen hiervoor onder 3.4 tot en met 3.7 is overwogen leidt tot de conclusie dat de rechtbank [appellanten] terecht aansprakelijk heeft geoordeeld voor de schade die [geïntimeerden] hebben geleden als gevolg van het vochtprobleem in de kruipruimte van het gekochte appartement. Thans komt het hof dan ook toe aan de behandeling van de afzonderlijke schadeposten, die alle door de rechtbank zijn toegewezen.

## **Aandeel herstelkosten VVE**

### **3.9.1**

Met betrekking tot het aandeel van [geïntimeerden], als leden van de VVE, in de door de VVE gedragen kosten van de verwijdering van de zwam- en schimmelvorming in de kruipruimte en de daarbij behorende bouwkundige werkzaamheden door Van Lierop heeft de rechtbank overwogen dat dat aandeel (ten bedrage van € 448,83) onderdeel uitmaakt van de door [geïntimeerden] geleden schade, omdat [appellanten] de vochtproblemen in de kruipruimte tijdens de renovatie hadden behoren op te lossen, wat ertoe zou hebben geleid dat de VVE de desbetreffende werkzaamheden reeds voor de overdracht zou hebben verricht en het aandeel in de kosten daarvan niet voor rekening van [geïntimeerden], maar voor die van [appellanten] zou zijn gekomen.

### **3.9.2**

[Appellanten] brengen tegen deze overweging in, dat zij ten tijde van de verkoop niet ervan op de hoogte waren dat in de kruipruimte een vochtprobleem bestond en dat de desbetreffende werkzaamheden van Van Lierop betrekking hadden op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, zodat voor de kosten daarvan niet [appellanten] aansprakelijk zijn, maar de VVE.

### **3.9.3**

Deze argumenten gaan niet op. Hiervoor werd al overwogen dat [geïntimeerden] een appartement(srecht) mochten verwachten waaraan niet het hiervoor vastgestelde gebrek kleefde en dat deze tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst aan [appellanten] kan worden toegerekend. Als [appellanten], zoals zij hadden behoren te doen, een appartement(srecht) hadden geleverd zonder het genoemde gebrek, zou de VVE het aandeel in de kosten van de werkzaamheden van Van Lierop niet aan [geïntimeerden] in rekening hebben gebracht. Terecht heeft de rechtbank dus overwogen dat dat aandeel als onderdeel van de schade door [appellanten] moet worden vergoed.

## **Kosten herstel parketvloer**

### **3.10.1**

Deze post betreft het door [geïntimeerden] aan Faber Hout betaalde bedrag (zie hiervoor onder 2.z.). Van het door

[geïntimeerde sub 1] gevorderde bedrag heeft de rechtbank een bedrag van € 328,02, dat blijkt de factuumschrijving betrekking had op aanschaf cocosmat en boren van gaten in fundering, afgewezen, omdat [geïntimeerden] onvoldoende duidelijk hadden gemaakt waarom die kosten voor rekening van [appellanten] moesten komen. Het restant heeft de rechtbank toegewezen op grond van de overweging dat [geïntimeerden] met de rapportages van Vanderwal & Joosten en Achmea Schadeverzekeringen voldoende had onderbouwd dat als gevolg van het vochtprobleem nagenoeg de gehele parketvloer moest worden vervangen.

### 3.10.2

[Appellanten] voeren in hoger beroep aan dat een deel van de kosten van Faber Hout, groot € 2.810,= excl. btw, betrekking heeft op de vervanging van het parket in de hal en de werkkamer, die nodig was in verband met de werkzaamheden van Van Lierop, zodat dit deel van de vervangingskosten, evenals de kosten van die werkzaamheden zelf, door de VVE moeten worden gedragen. Verder menen [appellanten] dat het niet nodig was de gehele vloer te vervangen. Zij beroepen zich in dit verband op verklaringen van [B] van de VVE, van haar aannemer en van [A]; de rapportage van Vanderwal & Joosten achten [appellanten] niet onafhankelijk en ongefundeerd.

### 3.10.3

[Geïntimeerden] hebben Faber Hout opdracht gegeven tot herstel van de hun in eigendom toebehorende parketvloer en hebben ook de facturen voor die werkzaamheden voldaan. Als [appellanten] de koopovereenkomst op de juiste wijze waren nagekomen, hadden [geïntimeerden] die kosten niet gehad. Dat de VVE deze kosten zou moeten betalen, is niet dermate evident dat aan [geïntimeerden] het recht zou moeten worden ontzegd de door haar betaalde kosten als schade op [appellanten] te verhalen.

### 3.10.4

Wat betreft de noodzaak van de vervanging geldt dat [appellanten] miskennen dat niet de gehele parketvloer is vervangen, maar alleen de delen waarvan de vervanging volgens Vanderwal & Joosten en Faber Hout noodzakelijk was. Het rapport van Vanderwal & Joosten is weliswaar gedateerd op 9 februari 2018, maar de bezichtiging heeft al plaatsgevonden op 17 oktober 2017, dus ruim voordat de parketvloer (in januari 2019) is vervangen. Ook de expert van Achmea Schadeverzekeringen heeft de vloer bekeken voordat die, ten dele, werd vervangen. [Geïntimeerden] hebben mogen afgaan op het oordeel van Vanderwal & Joosten, de expert van Achmea Schadeverzekeringen en Faber Hout dat de vervanging van zo'n omvangrijk deel van de vloer noodzakelijk was, ook vanuit esthetische overwegingen. De meningen van [B] van de VVE, de aannemer van [appellanten] en [A] heeft hen daarvan niet hoeven weerhouden, nu niet is gebleken dat die personen op een specifieke deskundigheid met betrekking tot parketvloeren kunnen bogen en die personen bovendien evident andere belangen te dienen hadden. [Appellanten] moeten van het feit dat zij [geïntimeerden] niet hebben geholpen met het herstel van de schade de consequentie dragen, namelijk dat zij niet kunnen aantonen dat met minder kosten een even goed resultaat kon worden bereikt. Voor het aannemen van de door [appellanten] gestelde schending van de schadebepenkingsplicht bestaat onder die omstandigheden geen grond. Ook deze post is door de rechtbank dus terecht toegewezen.

## Hotelkosten

### 3.11.1

[Geïntimeerden] hebben een bedrag van € 5.530,14 gevorderd als kosten van tijdelijk verblijf in een hotel tijdens de vervanging van de parketvloer. De rechtbank heeft dienaangaande overwogen dat [geïntimeerden] met het rapport van Vanderwal & Joosten, waarin ervan is uitgegaan dat Van de Ploeg c.s. tijdens de werkzaamheden drie weken elders zouden verblijven, voldoende hebben onderbouwd dat deze kosten in causaal verband staan met het vochtprobleem in de kruipruimte en derhalve door [appellanten] moeten worden vergoed. De noodzaak tot het maken van parkeerkosten achtte de rechtbank ter zitting voldoende toegelicht. Het verweer van [appellanten] dat [geïntimeerden] een te duur hotel hebben gekozen, was naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende onderbouwd.

### 3.11.2

In hoger beroep betogen [appellanten] dat het gevorderde bedrag absurd hoog is voor drie weken; de door [geïntimeerden] betaalde prijs van € 250,= per nacht bevindt zich in de allerduurste categorie op [Booking.com](https://www.booking.com). Voorts vinden zij het ongerijmd dat volgens de factuur de inboedel al een week eerder is verhuisd en ook een week eerder is terugverhuisd. De noodzaak om drie weken elders te verblijven blijkt volgens hen niet. Bovendien hadden [geïntimeerden] in een woning van [appellanten] kunnen verblijven, als zij tijdig hadden gemeld dat zij van plan waren - op kosten van [appellanten] - de parketvloer te vervangen en drie weken in een duur hotel te verblijven. Ten slotte voeren [appellanten] aan dat het oordeel van de rechtbank dat de noodzaak van de parkeerkosten ter zitting voldoende is toegelicht, onvoldoende is gemotiveerd.

### 3.11.3

Met de rechtbank is het hof van oordeel dat [geïntimeerden] met het rapport van Vanderwal & Joosten in samenhang met de verklaring van Faber Hout voldoende hebben aangetoond dat zij door de herstelwerkzaamheden gedurende drie weken niet in het appartement hebben kunnen wonen. Uit de overgelegde facturen blijkt dat voor twintig dagen opslag is betaald. De facturen geven geen grond om aan te nemen dat een verblijf van drie weken elders onder de gegeven omstandigheden niet gerechtvaardigd zou zijn. Wat betreft de prijs van het gekozen hotel geldt dat hotels in Amsterdam nu eenmaal relatief duur zijn en goede hotels nog duurder. [Geïntimeerden] mochten hun intrek nemen in een hotel van een standaard die paste bij het door hen van [appellanten] gekochte appartement. Naar het oordeel van het hof hebben zij met hun keuze de schadebeperringsplicht niet geschonden. De maandenlange onwil van [appellanten] om de schade aan het appartement te (laten) herstellen ontnemt hun het recht om achteraf erover te klagen dat [geïntimeerden] bij hen niet naar vervangende huisvesting heeft geïnformeerd. Ter zitting in eerste aanleg hebben [geïntimeerden] toegelicht dat hun parkeervergunning niet gold in de buurt van het hotel, zodat zij gebruik hebben gemaakt van de parkeervoorziening van het hotel. Die verklaring acht ook het hof volkomen toereikend. Ook deze post is door de rechtbank terecht toegewezen.

## **Kosten verhuizing en opslag**

### **3.12.1**

Ter zake van de verhuizing en de opslag van de inboedel en de verwijdering en terugplaatsing van de inbouwkast en de airconditioning heeft de rechtbank het gevorderde bedrag van € 5.162,95 toegewezen op grond van de overweging dat voldoende was onderbouwd dat het appartement gedurende de herstelwerkzaamheden geheel leeg moest zijn, dat de kosten van de verhuizing van de inboedel met de facturen voldoende was onderbouwd en dat ter zitting ook voldoende was toegelicht en onderbouwd waarom ook kosten waren gemaakt voor de verwijdering en terugplaatsing van de inbouwkast en de airconditioning.

### **3.12.2**

[Appellanten] bestrijden in hoger beroep dat de gehele vloer moest worden vervangen, dat [geïntimeerden] niet in het appartement konden blijven en ze betwisten de noodzaak de gehele inboedel te laten opslaan. Voorts klagen zij dat de rechtbank in het vonnis niet heeft vermeld wat de ter zitting gegeven toelichting was op de verwijdering van de inbouwkast en de airconditioning en waarom die kosten voor rekening van [appellanten] moeten komen.

### **3.12.3**

Hiervoor is al vastgesteld dat niet de hele parketvloer is vervangen, maar wel een aanzienlijk deel daarvan. Dat ter facilitering van de werkzaamheden en ter voorkoming van schade ook de meubels zijn verwijderd van de delen van de vloer die niet zijn vervangen, acht het hof begrijpelijk en alleszins redelijk. Ter zitting in eerste aanleg is door [geïntimeerden] verklaard dat de inbouwkast moest worden verwijderd om de vloer te kunnen herstellen en dat de airconditioning in de kast was aangelegd, zodat die ook moest worden verwijderd. [Appellanten] hebben deze verklaring onvoldoende gemotiveerd betwist. Deze kosten staan ook in een redelijk verband met het gebrek aan het appartement. Ook de onderhavige post is door de rechtbank dus terecht toegewezen.

## **Kosten schilderwerk**

### **3.13.1**

De rechtbank heeft het voor schilderwerk aan muren en plint gevorderde bedrag van € 1.340,90 toegewezen en daartoe overwogen dat deze schadepost is genoemd in het rapport van Vanderwal & Joosten en uit de overgelegde factuur blijkt dat die kosten ook daadwerkelijk zijn gemaakt.

### **3.13.2**

Het bezwaar van [appellanten] tegen deze overweging van de rechtbank houdt in dat [geïntimeerden] over deze post in eerste aanleg slechts heeft gesteld dat een plint was geschilderd die door de vervorming van de parketvloer was beschadigd, welke plint op de factuur voor een bedrag van € 225,- terugkomt en dat de rechtbank niet is ingegaan op het verweer van [appellanten] dat nergens uit blijkt dat de plint en de muren beschadigd waren geraakt.

### **3.13.3**

Het hof volgt [appellanten] niet in hun bezwaar. Vanderwal & Joosten heeft de beschadigde parketvloer geïnspecteerd en heeft geoordeeld dat na herstel van de vloer ook schilderwerkzaamheden aan plint en muren zouden moeten worden uitgevoerd. Hetgeen [appellanten] hiertegen hebben ingebracht is onvoldoende. Ook met betrekking tot deze post volgt het hof het oordeel van de rechtbank.

## **Kosten financiering**

### **3.14.1**

Deze post ziet op de door de notaris in rekening gebrachte kosten, hiervoor onder 2.v genoemd, ten bedrage van € 2.266,70. De rechtbank heeft deze kosten toegewezen met de motivering dat [geïntimeerden] deze kosten voldoende hebben aangetoond met de nota van afrekening, terwijl uit de door ASR gebruikte benaming "bouwdepot" voldoende duidelijk volgt dat dit bedrag is geleend ten behoeve van de herstelwerkzaamheden. Dat het geleende bedrag hoger was dan de herstelkosten was niet relevant, aldus de rechtbank, omdat een lagere lening tot dezelfde kosten voor het afsluiten van een hypothecaire lening zou hebben geleid.

### 3.14.2

In hoger beroep betogen [appellanten] dat de door [geïntimeerden] overgelegde offerte van ASR van 16 november 2017 niet een tweede hypotheek betreft, maar de (eerste) hypotheek voor de aankoop van de woning, ten bedrage van € 318.597,= met een bouwdepot van € 50.000,=, zodat onduidelijk is, waarom [geïntimeerden], voor het herstel een tweede hypotheek hebben moeten afsluiten. Daarnaast wijzen zij erop dat de offerte reeds is uitgebracht voordat [appellanten] bij brief van 24 november 2017 aansprakelijk zijn gesteld en dat het bedrag vele malen hoger is dan de geraamde herstelkosten van de vloer. Uit een en ander trekken [appellanten] de conclusie dat niet is aangetoond dat een tweede hypotheek is gesloten vanwege de herstelkosten.

### 3.14.3

Het hof verwerpt het betoog van [appellanten]. Gelet op de datering ervan kan de offerte van ASR geen betrekking hebben op de aanschaf van de woning. Uit de offerte blijkt voldoende duidelijk dat ASR in november 2017 aan [geïntimeerden] naast de lening voor de aanschaf (resterende looptijd 29 jaar en 4 maanden) een later door haar als "bouwdepot" aangeduid extra leningdeel ten bedrage van (in totaal) € 50.000,= (looptijd 30 jaar) hebben aangeboden. Ten tijde van de offerte waren [geïntimeerden] al enige maanden bezig met pogingen [appellanten] te bewegen de problemen met de vloer op te lossen. Bij brief van 1 oktober 2017 was namens [appellanten] de aansprakelijkheid reeds van de hand gewezen. Het valt goed te begrijpen dat [geïntimeerde sub 1] in november 2017 rekening hebben gehouden met de mogelijkheid, die zich ook daadwerkelijk heeft verwezenlijkt, dat [appellanten] ook na ingebrekestelling geen aansprakelijkheid zou erkennen. Dat [geïntimeerde sub 1] de herstelkosten wat te hoog heeft geraamd is om de door de rechtbank reeds genoemde reden irrelevant. Ook deze post is bij het bestreden vonnis terecht toegewezen.

## Kosten rapportage Vanderwal & Joosten

### 3.15.1

De kosten van het rapport van Vanderwal & Joosten bedroegen € 3.432,89 en zijn door de rechtbank als redelijke kosten van vaststelling van schade en aansprakelijkheid op grond van artikel 6:96, lid 2 aanhef en onder b BW toegewezen.

### 3.15.2

[Appellanten] achten het rapport van Vanderwal & Joosten van onwaarde omdat het niet onafhankelijk is opgesteld en [appellanten] niet (tijdig) zijn uitgenodigd voor de inspectie en door Vanderwal & Joosten niet in de gelegenheid zijn gesteld stukken in te brengen of te reageren op het conceptrapport.

### 3.15.3

Hiervoor heeft het hof reeds overwogen dat en waarom het van oordeel is dat aan het rapport van Vanderwal & Joosten wel degelijk betekenis toekomt. Het is redelijk dat [geïntimeerden] deze kosten hebben gemaakt en de omvang van die kosten is eveneens redelijk. Ook deze post is toewijsbaar.

## Slotsom en kosten

### 3.16

Uit hetgeen hiervoor werd overwogen vloeit voort dat alle grieven falen. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd. Als de in het ongelijk gestelde partij zullen [appellanten] worden verwezen in de kosten van het geding in hoger beroep.

## 4. Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het bestreden vonnis;

veroordeelt [appellanten] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [geïntimeerden] begroot op € 741,= aan verschotten en € 1.959,= voor salaris en € 157,= voor nasalaris, te vermeerderen met € 82,= voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt; verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C.W. Rang, A.M.L. Broekhuijsen - Molenaar en S. van Gulijk en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 23 juni 2020.



