Essentie: In hoger beroep wordt aanneemster alsnog veroordeeld tot vergoeding van de volledige (gevolg)schade van lekkages in de kelder van de woning van opdrachtgevers, wegens uitvoeringsfouten en schending van haar waarschuwingsplicht ten aanzien van de wijziging van een waterdichte afwerking in een voor lekkage gevoelige afwerking. In eerste aanleg was geoordeeld dat uit het procesdossier bleek dat die waarschuwing had plaatsgevonden, maar dat was achteraf, na uitvoering van de relevante werkzaamheden.

Nr. 72.379

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS
in een geschil in hoger beroep tussen

1. X
2. Y.,
beiden wonende te K.,
hierna te noemen "opdrachtgevers",

a p p e l l a n t e n in principaal appel,
g e ï n t i m e e r d e n in incidenteel appel,

gemachtigde: mr. B.M. Rol, advocaat te Utrecht,

en

de besloten vennootschap
Z,
gevestigd te L.,
hierna te noemen "aanneemster",

g e ï n t i m e e r d e in principaal appel,
a p p e l l a n t e in incidenteel appel,

gemachtigde: mr. N. Liebregts, advocaat te Geldrop.

HET SCHEIDSGERECHT

1. Ondergetekenden, MR. J.B. SMITS, lid-jurist van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen ("RvA"), IR. A. HOOGERVORST-WINKEL, en IR. K.G. IJTSMA, beiden lid-deskundige van dit College, zijn overeenkomstig de statuten van de RvA benoemd tot scheidslieden in dit geschil in hoger beroep. Appelarbiters hebben hun benoeming schriftelijk aanvaard. Aan het appelscheidsgerecht is toegevoegd mr. C.M.H. Kroeks, secretaris.

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

2. Bij memorie van grieven ("MvG") van 5 november 2025, met producties genummerd 22 tot en met 25, binnengekomen bij het secretariaat van de RvA op diezelfde datum, zijn opdrachtgevers in hoger beroep gekomen van scheidsrechterlijk vonnis RvA 37.894 van 7 augustus 2025, gewezen door ing. N.T.J. Bolten. Opdrachtgevers hebben het procesdossier van het geschil in eerste aanleg overgelegd.

3. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:
   - het door opdrachtgevers overgelegde procesdossier in eerste aanleg (naar de stukken in eerste aanleg wordt, waar relevant, verwezen met "MvE", "MvA", MvR" en "MvD");
   - de memorie van antwoord in principaal appel, tevens memorie van grieven in incidenteel appel ("MvAHB");
   - de memorie van antwoord in incidenteel appel, tevens wijziging van eis ("MvAi"), met een productie genummerd 26 (een door een andere aannemer gemaakte begroting van herstelkosten);
   - de "akte houdende bezwaar tegen eiswijziging" van aanneemster;
   - de e-mail van de secretaris van 2 juni 2026 waarbij werd bericht dat ter zitting zou worden beslist op het bezwaar van aanneemster tegen de eiswijziging (in conventie);
   - de e-mail van mr. Liebregts van 5 juni 2026 met de daarbij gevoegde productie genummerd 38 (een memo over de oorzaak van de wateroverlast van ing. De Valk, de door de schadeverzekeraar van aanneemster ingeschakelde expert);
   - de e-mail van mr. Rol van 9 juni 2026 met een productie genummerd 27 (drie foto's);
   - de pleitnotities van mr. Rol;
   - De mondelinge behandeling, gehouden op donderdag 18 juni 2026, waarbij behalve appelarbiters en de secretaris aanwezig waren:
     - aan de kant van opdrachtgevers: mr. Rol, opdrachtgevers in persoon, [namen];
     - aan de kant van aanneemster: mr. Liebregts, [namen].

4. Tijdens de mondelinge behandeling is het werk bezichtigd en is partijen gemeld dat de wijziging van eis in conventie werd toegestaan en dat die beslissing zou worden gemotiveerd in dit vonnis. Die motivering volgt hierna onder het kopje "DE MOTIVERING VAN DE BESLISSING".

INLEIDING

Vorderingen en beslissing in eerste aanleg

5. Aanneemster heeft de woning van opdrachtgevers gebouwd op grond van de als productie 1 bij MvE overgelegde aannemingsovereenkomst waarop de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 ("UAV 2012") van toepassing zijn verklaard.

6. De woning is opgeleverd op 4 december 2020. Enige tijd daarna zijn er lekkages opgetreden in de kelder, aan de voorzijde van de woning bij de trap naar de kelder en aan de

achterzijde in de technische ruimte, in beide gevallen ter plaatse van de aansluiting van de beganegrondvloer op de kelderbak (buitenschil van de kelder) en in de technische ruimte ook via leidingdoorvoeren door de kelderwand.

7. Aanneemster heeft diverse malen herstelwerkzaamheden verricht, maar is daar op enig moment mee opgehouden, stellende dat de lekkages bij de leidingdoorvoeren waren hersteld en dat zij niet aansprakelijk was voor de lekkages ter plaatse van de bitumenstroken ter hoogte van de aansluiting tussen de beganegrondvloer en de kelderbak omdat zij die heeft uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect van opdrachtgevers.

8. Opdrachtgevers vorderden in eerste aanleg primair herstel van de lekkages (deels op straffe van een dwangsom) en subsidiair betaling van schadevergoeding (€ 31.929,79 inclusief btw voor de lekkages in de technische ruimte en een door arbiters te bepalen bedrag voor de lekkage bij de trap). Zowel primair als subsidiair vorderden zij een vergoeding van € 11.299,79 wegens gevolgschade, vermeerderd met rente.

9. In eerste aanleg is aanneemster aansprakelijk geoordeeld voor het feit dat de leidingdoorvoeren door de kelderwanden niet waterdicht waren uitgevoerd, maar niet voor de lekkages ter plaatse van de bitumenstroken. Arbiter in eerste aanleg overwoog daarbij dat uit het procesdossier blijkt dat aanneemster opdrachtgevers heeft gewaarschuwd voor dit "*kritisch detail*" in het ontwerp van de architect (kritisch omdat dakpansgewijs aangebrachte bitumenstroken alleen van boven komend water naar beneden leiden, maar opkomend grondwater/langdurige waterdruk op de gevel lekkage kan veroorzaken; appelarbiters). Verder achtte arbiter in eerste aanleg aannemelijk dat aanneemster de bitumenstroken, zoals dat moet, tot over de verticale buitenzijde van die kelderwand heeft doorgezet, maar dat zij tijdens onderzoek naar de lekkages zijn afgesneden op de horizontale bovenkant van de kelderwand. Van de vorderingen ter zake van de lekkages werd in eerste aanleg uitsluitend een bedrag van € 3.000,00 toegewezen ter zake van de lekkage via de leidingdoorvoeren.

<u>Vorderingen en grieven in hoger beroep</u>

10. Bij MvG voeren opdrachtgevers onder drie nummers de verderop in dit vonnis te bespreken grieven aan tegen het vonnis in eerste aanleg.

11. Na eiswijziging bij MvG vorderden opdrachtgevers dat appelarbiters het vonnis in eerste aanleg zouden vernietigen en bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

    primair, zouden verklaren voor recht dat aanneemster aansprakelijk is voor de geconstateerde lekkages/vochtproblemen en dat aanneemster zou worden veroordeeld tot herstel van de gebreken conform de bevindingen van Dekra, of conform de eisen van goed en deugdelijk werk (waterdicht maken van de leidingdoorvoeren en "*de buitenschil van de gehele woning*" (op straffe van een dwangsom van € 250,00/dag);

    subsidiair zouden verklaren voor recht dat aanneemster aansprakelijk is voor de geconstateerde lekkages/vochtproblemen en aanneemster zouden veroordelen tot betaling van:
    - € 31.756,13 inclusief btw aan schadevergoeding met rente (sub 8 hiervoor);
    - aanvullende gevolgschade zoals energiekosten, nader op te maken bij staat, met rente;

    zowel primair als subsidiair dat aanneemster zou worden veroordeeld tot betaling van:
    - de sub 8 hiervoor genoemde gevolgschade van € 11.299,79 -/- een verzekeringsuitkering van € 3.100,00 = € 8.199,79 met rente;
    - de kosten van het aanvullend onderzoek door Dekra van € 3.050,17 inclusief btw met rente;
    - de graafkosten van € 948,49 inclusief btw met rente.

12. Opdrachtgevers hebben bij MvAi hun primaire en subsidiaire vorderingen omgewisseld, stellende dat zij geen vertrouwen meer hebben in aanneemster. Daarbij hebben zij hun subsidiaire vordering betreffende herstelkosten van € 31.756,13 inclusief btw verminderd tot € 29.680,00 inclusief btw op basis van een nieuwe offerte, hun vordering betreffende gevolgschade van € 8.199,79 vermeerderd tot € 8.797,99 wegens nieuwe kosten, hun vordering betreffende "aanvullende", nader bij staat op te maken gevolgschade ingetrokken en hun eis vermeerderd met een vordering tot betaling van de kosten van de aanwezigheid van hun experts ter zitting in appel.

13. Aanneemster maakt, zoals hiervoor al is vermeld, bezwaar tegen de in de voorgaande alinea genoemde eiswijzigingen en voert in principaal appel het hierna te vermelden gemotiveerd verweer. Zij voert in incidenteel appel vier grieven aan, waarvan twee

voorwaardelijk, en concludeert dat de vorderingen van opdrachtgevers alsnog moeten worden afgewezen.

DE MOTIVERING VAN DE BESLISSING

De regels die gelden en de bevoegdheid van de RvA

14. De bevoegdheid van appelarbiters tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast.

15. De memorie van grieven in principaal appel is binnen drie maanden na de datum van het vonnis in eerste aanleg binnengekomen bij het secretariaat van de RvA en het incidenteel appel is ingesteld bij memorie van antwoord. Partijen zijn dus in zoverre ieder ontvankelijk in hun appel.

16. Appelarbiters moeten recht spreken op basis van de door partijen gesloten overeenkomst(en) en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden en andere stukken. In die algemene voorwaarden zijn appelarbiters geen oneerlijke bedingen tegengekomen.

De eiswijzigingen

17. Appelarbiters overwegen dat opdrachtgevers met de verwisseling van de primaire en subsidiaire vordering zowel feitelijk als juridisch geen stellingen hebben aangevoerd waartegen aanneemster niet al bij MvAHB verweer heeft kunnen voeren, voor zover zij dat wenste. Deze eiswijziging schaadt aanneemster dus niet in haar belangen.

18. Verder is een eisvermindering altijd toegestaan en mag vergoeding van nieuwe kosten worden gevorderd zolang de wederpartij zich daarover voldoende kan uitlaten. De nieuwe stukken, waaronder de offerte voor het herstel waarop opdrachtgevers hun vordering betreffende schadevergoeding baseren, waren ruim zes weken vóór aanvang van de mondelinge behandeling in het bezit van aanneemster, die daarmee voldoende gelegenheid heeft gehad zich ertegen te verweren.

19. De eiswijzigingen worden daarom toegestaan.

De beoordeling van de grieven in principaal appel

20. Appelarbiters zien aanleiding de grieven in principaal appel gezamenlijk te behandelen.

Grief I

"Ten onrechte heeft Uw Raad in rechtsoverweging 11 van haar uitspraak geoordeeld dat ten aanzien van de bitumineuze randafwerking van de begane grondvloeren geen sprake is van een tekortkoming."

Grief II

"Ten onrechte heeft Uw Raad in rechtsoverweging 12 van de uitspraak geoordeeld dat [aanneemster opdrachtgevers] *zou hebben gewaarschuwd voor het kritische detail.* [Opdrachtgevers zijn] *het* [hier] *niet mee eens en* [benadrukken] *dat er (1) niet is gewaarschuwd, (2) dat een vermeende 'waarschuwing' niet kan worden aangemerkt als voorafgaand aan de overeenkomst en ondubbelzinnig, en (3) dat Uw Raad onduidelijk is, aangezien het voor* [opdrachtgevers] *totaal onduidelijk is wat met de vermeende waarschuwing wordt bedoeld*."

Grief III

"De Raad is in eerste aanleg ten onrechte voorbijgegaan aan het vaststellen van de aansprakelijkheid van [aanneemster]."

21. Opdrachtgevers hebben in hoger beroep een nieuw deskundigenrapport overgelegd, van Dekra. Daarin wordt - samengevat - geconcludeerd dat de bitumenstroken volgens (1) het Bouwbesluit, waarin NEN 2778 van toepassing is verklaard, en (2) de eisen van goed en deugdelijk werk, verder naar beneden tegen de kelderwand hadden moeten worden doorgezet en tegen die gevels hadden moeten worden verkleefd ("gebrand"), zodat een deugdelijke kering van zowel van boven komend water, als van langdurig tegen de gevel staand hemel- en/of grondwater, zou zijn gewaarborgd.

22. Dekra stelt bovendien dat op twee plaatsen nieuwe gaten zijn gegraven en dat de bitumenstroken daar - in strijd met de ontwerptekeningen van de architect - ook niet tot over de kelderwand doorlopen, maar horizontaal eindigen op de kelderwand, waardoor water onder de stroken kan lopen en in de kelder kan dringen.

23. Appelarbiters achten op grond van het rapport van Dekra en de bezichtiging ter plaatse aannemelijk dat de lekkages in de woning zijn veroorzaakt doordat aanneemster de leidingdoorvoeren door de kelderwand onvoldoende waterdicht heeft uitgevoerd, de bitumenstroken onvoldoende tot over de verticale buitenzijde van die kelderwand naar benden heeft doorgezet, en de bitumenstroken niet tegen de kelderwand heeft verkleefd ("gebrand").

24. De eerste twee uitvoeringswijzen zijn onmiskenbaar in strijd met de eisen van goed en deugdelijk werk, en betreffen dus uitvoeringsfouten waarvoor aanneemster aansprakelijk is. De laatste uitvoeringswijze is niet noodzakelijkerwijs in strijd met de eisen van goed

en deugdelijk werk, omdat de dakpansgewijze, niet-verkleefde uitvoering van de bitumenstroken onder omstandigheden voldoende waterkering kan waarborgen, als er maar geen sprake is van een hoge grondwaterstand of andere omstandigheden die zorgen voor een langdurige waterdruk op de aansluiting tussen de beganegrondvloer en de kelderwand.

25. Appelarbiters overwegen dat ter zitting in hoger beroep tussen partijen vaststond dat volgens de oorspronkelijke offerte de buitengevel ter plaatse van de aansluiting tussen de kelderwand en de beganegrondvloer aan de buitenzijde waterdicht moest worden afgewerkt met tegen die gevel verkleefde ("gebrande") bitumenstroken. Als dat onderdeel van het werk correct zou zijn uitgevoerd, zou de derde lekkageoorzaak niet hebben bestaan. Op enig moment is er echter voor gekozen de bitumenstroken dakpansgewijs en niet-verkleefd aan te brengen. Daarmee werd het ontwerp ter plaatse van de aansluiting tussen beganegrondvloer en kelderwand gevoelig voor lekkage.

26. Op grond van artikel 7:754 lid 2 BW rustte daarom op aanneemster een waarschuwingsplicht, inhoudende dat zij opdrachtgevers "*schriftelijk en ondubbelzinnig*" en "*tijdig*" moest wijzen op de gevolgen van de wijziging. Aanneemster erkende dit ter zitting in appel desgevraagd expliciet, en stelde dat zij opdrachtgevers ook ondubbelzinnig heeft gewaarschuwd vóórdat de wijziging werd doorgevoerd. Zij kon dat echter in het procesdossier niet aantonen. Appelarbiters moeten er daarom, anders dan arbiter in eerste aanleg heeft gedaan, bij gebreke van bewijs van uitgaan dat aanneemster niet schriftelijk, ondubbelzinnig en tijdig heeft gewaarschuwd, en dus tekort is geschoten in de nakoming van haar waarschuwingsplicht. Aanneemster is in beginsel aansprakelijk voor de gevolgen van dat tekortschieten, waardoor opdrachtgevers de kans is ontnomen de lekkages te voorkomen door alsnog weloverwogen voor een volledig waterdichte uitvoering van de bitumenstroken te kiezen.

27. Uit het procesdossier blijkt wel dat aanneemster in de periode van 18 tot en met 22 april 2021 met opdrachtgevers heeft gemaild over mogelijke lekkagegevoeligheid van de bitumenstroken, (productie 15 bij MvA). Dat was echter geruime tijd ná de totstandkoming van de wijziging, zelfs nadat de bitumenstroken allang waren aangebracht en met grond waren toegedekt, en de grondwerker de gevel de volgende dag weer zou ontgraven in het kader van restwerkzaamheden. Toch zou deze mailwisseling van belang kunnen zijn, als opdrachtgevers eruit zouden hebben moeten opmaken dat zij toen onmiddellijk actie

moesten ondernemen om schade zoals die zich inmiddels heeft voorgedaan te voorkomen. Appelarbiters zullen hierna motiveren waarom dat niet het geval is.

28. Bij e-mail van 18 april 2021 22:28 hebben opdrachtgevers aan aanneemster bericht:

"*Morgen begint* [de grondwerker] *met het grondwerk, dus als jullie nog willen komen kijken ivm lekkage zijn jullie welkom.*"

29. Bij e-mail van 19 april 2021 12:28 heeft aanneemster daarop geantwoord:

"*Ik zie nu pas jouw bericht van zondagavond 22.28 uur. Het was fijn geweest als we iets eerder hadden geweten, dat hij vandaag zou starten. Ik zal dadelijk komen kijken in hoeverre* [de grondwerker] *rondom de bouw weg graaft. Zoals besproken mag het water niet vanaf onderzijde slab naar boven trekken, want dan blijft de kans op lekkage aanwezig. Wij moeten ervoor zorgen dat het water wat van boven komt afgevoerd wordt naar de grond. In/op de grond moet het water afgevoerd worden, via drainage, grindstroken, bestrating of losse zandlagen. Het mag er in ieder geval niet blijven staan. Dus het zou goed zijn als er voldoende afschot gemaakt gaat worden. Ik ken echter jullie afspraken hierin niet.*"

30. Appelarbiters overwegen dat deze e-mail geen ondubbelzinnige waarschuwing voor lekkage bevat, maar slechts stelt dat er een kans op lekkage bestaat als water "*vanaf de onderzijde slab naar boven*" trekt, dat er geen "*van boven komend water*" in/op de grond mag blijven staan en dat het dus "*goed*" is als er voldoende afschot wordt gemaakt (zonder te specificeren waarin).

31. Bij e-mail van diezelfde 19e april 2021 14:44 heeft aanneemster vervolgens nog aan opdrachtgevers bericht:

"*Zoals hieronder aangegeven was ik vanmiddag om 13.30 uur op locatie. De werknemers van* [de grondwerker] *waren, volgens eigen zeggen, pas net gestart. Ze waren op dat moment onder de terrasoverkapping met een minigraver bezig. Langs de woning was nog niets ontgraven. De voorman gaf me aan dat hij voor het eind van de dag langs de achtergevel van de woning, wel ontgraven zou hebben. Hij zou dit ook even open laten. Morgen zouden ze er niet zijn. Ik heb de dakdekker gebeld en gevraagd of hij morgen toch nog even naar de bedekking* [de bitumenstroken; appelarbiters] *wil kijken. Dit zal hij doen. Ook hij vertelde me dat de aanhechting nimmer 100% geheel waterdicht zal zijn.*

Daar is deze ook niet voor gemaakt. Komen er nog grindkoffers of drainageslangen naast de woning, om het staande water af te voeren?"

32. Ook deze mail bevat geen ondubbelzinnige waarschuwing voor lekkage. Aanneemster geeft aan de beoordeling van de lekkagegevoeligheid over te zullen laten aan haar dakdekker en vraagt of opdrachtgevers maatregelen gaan treffen om water van de woning weg te leiden. Op die vraag hebben opdrachtgevers bij e-mail van 21 april 2021 22:39 geantwoord:

"*Er komen drainage slangen in de tuin maar niet onder de overstek. Is volgens* [de grondwerker] *ook niet zinvol vanwege overstek en terrastegels op afschot naar de tuin."*

33. Daarop heeft aanneemster vervolgens bij e-mail van 22 april 2021 7:23 geantwoord:

"*Ik begrijp wat* [de grondwerker] *zegt, helaas komt het in de praktijk te vaak voor dat de bestrating vlak of zelfs naar de woning toe loopt. Als het water d.m.v. voldoende afschot van de woning afloopt, is het risico op lekkage ook weg. Dus daar heeft hij m.i. wel gelijk in. Een grindstrookje van voldoende diepte langs de woning is echter wel aan te raden, gelet op opspattend water en het toch makkelijker weg kunnen trekken van water in de grond. Ik heb de dakdekker zojuist weer gebeld en deze is "vergeten" om te komen kijken. Is de sleuf nu nog open?*"

34. Ook in deze mail doet aanneemster geen urgente uitspraken over lekkagegevaar, maar stelt zij slechts dat maatregelen zijn "*aan te raden*". Bovendien laat zij de beoordeling van de situatie opnieuw over aan haar dakdekker, die volgens de onweersproken stelling van opdrachtgevers onder 15 MvR echter nooit meer bij hen langs is geweest voor die beoordeling.

35. Het einde van de e-mailwisseling was vervolgens de e-mail van opdrachtgevers van 22 april 2021 08:04, waarbij zij aan aanneemster hebben bericht:

"*De rand ligt nu nog wel vrij maar de stratenmakers zijn er vandaag en die willen meters gaan maken en de rand gaan dichtgooien en aantrillen. Dus als hij nog wil komen dan moet hij dat zsm doen. Overigens net ook besloten dat er een strook grind langs de pui komt dus dan moet het zeker goed zijn*."

36. Naar het oordeel van appelarbiters heeft aanneemster opdrachtgevers aldus niet alsnog voldoende ondubbelzinnig en tijdig gewaarschuwd dat opdrachtgevers actie moesten ondernemen om schade te voorkomen. Uit de mailwisseling blijkt dat opdrachtgevers hebben vertrouwd op de beoordeling van de waterdichtheid door aanneemster en haar dakdekker en dat aanneemster slechts in milde bewoordingen aanvullende maatregelen heeft gesuggereerd. In deze fase van de bouw, toen de bitumenstroken al voor een tweede keer werden afgedekt met grond en de werkzaamheden van aanneemster al voor het grootste deel waren afgerond, had aanneemster geen twijfel mogen laten bestaan over het risico van schade. Van opdrachtgevers als leken op bouwgebied kon niet worden verwacht dat zij dat risico zelf voldoende konden inschatten. Dat zij op de mailtjes van aanneemster in deze fase van de bouw geen actie hebben ondernomen, kan hen dan ook niet worden verweten.

37. Daarbij komt dat de door aanneemster gespecificeerde maatregelen (afschot, grondkoffers, drainage, los zand) de schade niet volledig konden voorkomen, omdat aanneemster de doorvoeren niet waterdicht had afgewerkt en de stroken bitumen op ten minste drie locaties niet verticaal naar beneden tegen de kelderwand heeft doorgezet, waardoor zelfs van boven komend water de constructie kon binnendringen, en de genoemde maatregelen geen weerstand bieden tegen de mogelijk ter plaatse (tijdelijk) optredende hoge grondwaterstand.

38. Naar het oordeel van appelarbiters is aanneemster daarom aansprakelijk voor het herstel van de lekkages en de daardoor veroorzaakte schade. Zij heeft vóór deze procedure geweigerd dat herstel uit te voeren, ondanks sommaties daartoe door opdrachtgevers (onder meer per e-mail van 30 oktober 2023; productie 4 bij MvE) en uit de processtukken blijkt dat zij hangende deze procedure in die weigering heeft volhard. Aanneemster verkeert daardoor in verzuim. Uit de omwisseling van de primaire en subsidiaire vordering bij MvAi volgt een beroep op omzetting door opdrachtgevers van hun vorderingen tot herstel in vorderingen tot schadevergoeding. Wegens het verzuim van aanneemster waren zij daartoe gerechtigd op grond van artikel 6:87 BW.

39. Op grond van het voorgaande slagen de grieven in principaal appel en kan het vonnis in eerste aanleg niet in stand blijven.

40. De vordering betreffende een verklaring voor recht dat aanneemster aansprakelijk is voor de geconstateerde lekkages/vochtproblemen moet op grond van het voorgaande worden toegewezen.

41. Aanneemster heeft geen onderbouwd verweer gevoerd tegen de hoogte van de offerte waarop de gewijzigde vordering ter zake van de herstelkosten is gebaseerd (productie 26 bij MvAi). Die offerte komt appelarbiters ook niet onredelijk voor. De vordering tot betaling van € 29.860,00 zal daarom eveneens worden toegewezen. Omdat de offerte dateert van vlak voor de mondelinge behandeling, zal de wettelijke rente slechts worden toegewezen vanaf de 15e dag na de datum van dit vonnis, voor zover betaling daarvóór niet heeft plaatsgevonden, tot aan de dag der algehele voldoening.

42. Tegen de vordering ter zake van de gevolgschade van (€ 11.897,99 -/- de verzekeringsuitkering van € 3.100,00 =) € 8.797.99 met rente voert aanneemster slechts aan dat zij niet begrijpt waar het bedrag vandaan komt en voert zij dus geen onderbouwd verweer, terwijl een duidelijke specificatie is gegeven onder 33 MvE en onder 15 MvAi. De vordering zal dan ook worden toegewezen. Omdat de datum van verzuim niet is gespecificeerd, zal de wettelijke rente worden toegewezen vanaf de datum van de MvE, 9 september 2024, tot aan de dag der algehele voldoening.

43. Tegen de vordering ter zake van de kosten van Dekra van € 3.050,17 voert aanneemster aan dat die kosten zijn gefactureerd aan de rechtsbijstandsverzekeraar van opdrachtgevers. Volgens vaste jurisprudentie staat dat er echter niet aan in de weg dat opdrachtgevers op grond van artikel 6:96 lid 2 BW recht hebben op vergoeding, omdat het redelijk was dat zij een deskundige in de arm namen voor de beoordeling van schade en aansprakelijkheid, de hoogte van de kosten redelijk is, en opdrachtgevers schade hebben geleden door betaling van de premies aan hun rechtsbijstandsverzekeraar. De wettelijke rente over het gevorderde bedrag zal worden toegewezen zoals gevorderd, vanaf de datum van de MvG, 5 november 2025, tot aan de dag der algehele voldoening.

44. Appelarbiters achten ondanks het ontbreken van een betalingsbewijs aannemelijk dat ook de kosten van het uitgraven van bitumenstroken van € 948,49 zijn gemaakt. Anders dan aanneemster stelt, zijn die kosten niet onredelijk. Appelarbiters zullen de desbetreffende vordering toewijzen met wettelijke rente daarover vanaf de datum van de MvG, 5 november 2025, zoals gevorderd, tot aan de dag der algehele voldoening.

45. Voor de vordering betreffende de kosten van experts ter zitting geldt de door de RvA gehanteerde Leidraad vergoeding kosten van processuele bijstand. Deze kosten zullen, als onderdeel van de proceskosten in appel, onder het desbetreffende kopje hierna worden behandeld.

46. Omdat aanneemster alsnog in overwegende mate in het ongelijk wordt gesteld, dient zij de proceskosten in eerste aanleg te dragen. De kosten bedroegen aan de zijde van de RvA € 6.250,00 en zijn volgens r.o. 20 van het vonnis in eerste aanleg verrekend met de door opdrachtgevers gedane storting. Ter zake van de in eerste aanleg gemaakte kosten van rechtsbijstand hebben opdrachtgevers recht op een vergoeding van € 3.340,00. Nakosten werden in eerste aanleg niet door opdrachtgevers gevorderd. Ter zake van de proceskosten in eerste aanleg hebben opdrachtgevers dus in totaal recht op € 6.250,00 + € 3.340,00 = € 9.590,00, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover zoals gevorderd, vanaf de 15e dag na de datum van dit vonnis, voor zover betaling niet daarvóór heeft plaatsgevonden, tot aan de dag der algehele voldoening.

De beoordeling van de grieven in incidenteel appel

47. Onder grief 1 in incidenteel appel stelt aanneemster dat arbiter in eerste aanleg ten onrechte heeft overwogen dat hij heeft gezien dat aanneemster niet alle leidingdoorvoeren door de kelderwand waterdicht heeft uitgevoerd en de vordering tot herstel daarvan ten onrechte heeft toegewezen, omdat hij dit niet heeft kunnen zien.

48. Naar het oordeel van appelarbiters blijkt echter uit de lekkagesporen ter plaatse van de doorvoeren dat aanneemster die doorvoeren niet waterdicht heeft afgewerkt. Dat zich geen nieuwe lekkages ter plaatse van de doorvoeren hebben voorgedaan, is te verklaren doordat de grond rond de buitenzijde van de doorvoeren is ontgraven, waardoor er geen noemenswaardige waterdruk meer op die doorvoeren staat. Omdat leidingdoorvoeren door een onder het maaiveld gelegen kelderwand volgens de eisen van goed en deugdelijk werk waterdicht moeten worden uitgevoerd, is sprake van een uitvoeringsfout, waarvoor aanneemster aansprakelijk is. Grief 1 in incidenteel appel faalt dan ook.

49. Grieven 2 en 3 in incidenteel appel zijn ingesteld onder de voorwaarde dat de veroordeling tot herstel (deels) in stand zou blijven/de vordering tot herstel alsnog voor een groter deel zou worden toegewezen. Omdat aan die voorwaarde niet zal worden voldaan, behoeven die grieven geen nadere bespreking en beoordeling.

De conclusie

50. Op grond van het voorgaande zal het vonnis in eerste aanleg worden vernietigd en zullen de vorderingen worden toe- en afgewezen zoals omschreven in het dictum hierna.

De proceskosten in appel en de overige vorderingen

51. Omdat aanneemster in appel in overwegende mate in het ongelijk wordt gesteld, dient zij de proceskosten in appel te dragen.

52. De door de RvA in appel 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 RvA € 10.000,00 bedragen (waarvan € 1.706,90 aan btw) en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen.

53. Appelarbiters stellen, met inachtneming van de Leidraad vergoeding kosten van processuele bijstand, de aan opdrachtgevers toekomende tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand vast op € 3.340,00 (1 memorie (1 punt) + één mondelinge behandeling (3 punten) = 4 punten à € 835,00 = € 3.340,00).

54. Ter zake van nakosten hebben opdrachtgevers recht op een vergoeding van € 189,00 zonder betekening, te vermeerderen met € 98,00 in geval van betekening.

55. Ter verrekening van de proceskosten in appel moet aanneemster dus aan opdrachtgevers betalen € 10.000,00 + € 3.340,00 + € 189,00 = € 13.529,00, in geval van betekening te vermeerderen met € 98,00, en het geheel te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 15 dagen na de datum van dit vonnis, voor zover daarvóór niet is betaald, tot aan de dag der algehele voldoening.

56. Wat in hoger beroep meer of anders is gevorderd, zal worden afgewezen.

57. Appelarbiters zullen dit vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren aangezien hiertegen geen gewoon, de executie schorsend, rechtsmiddel openstaat.

DE BESLISSING

Appelarbiters, rechtdoende in hoger beroep naar de regelen des rechts:

in principaal en incidenteel appel
VERNIETIGEN het vonnis waartegen hoger beroep is ingesteld;

VERKLAREN VOOR RECHT dat aanneemster aansprakelijk is voor de geconstateerde lekkages/vochtproblemen;

VEROORDELEN aanneemster om ter zake van herstelkosten aan opdrachtgevers te betalen € 29.860,00 (negenentwintigduizend achthonderdzestig euro), te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de 15e dag na de datum van dit vonnis, voor zover betaling daarvóór niet heeft plaatsgevonden, tot aan de dag der algehele voldoening;

VEROORDELEN aanneemster om ter zake van gevolgschade aan opdrachtgevers te betalen € 8.797,99 (achtduizend zevenhonderdzevenennegentig euro en negenennegentig cent), te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 9 september 2024 tot aan de dag der algehele voldoening;

VEROORDELEN aanneemster om ter zake van de kosten van Dekra aan opdrachtgevers te betalen € 3.050,17 (drieduizend vijftig euro en zeventien cent), te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 5 november 2025 tot aan de dag der algehele voldoening;

VEROORDELEN aanneemster om ter zake van de kosten van het uitgraven aan opdrachtgevers te betalen € 948,49 (negenhonderdachtenveertig euro en negenenveertig cent), te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 5 november 2025 tot aan de dag der algehele voldoening;

VEROORDELEN aanneemster om ter zake van de proceskosten in eerste aanleg aan opdrachtgevers te betalen € 9.590,00 (negenduizend vijfhonderdnegentig euro), te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de 15e dag na de datum van dit vonnis, voor zover betaling niet daarvóór heeft plaatsgevonden, tot aan de dag der algehele voldoening;

VEROORDELEN aanneemster om ter zake van de proceskosten in appel aan opdrachtgevers te betalen € 13.529,00 (dertienduizend vijfhonderdnegenentwintig euro), in geval van betekening te vermeerderen met € 98,00 (achtennegentig euro), en het geheel te vermeerderen met de

wettelijke rente daarover vanaf 15 dagen na de datum van dit vonnis, voor zover daarvóór niet is betaald, tot aan de dag der algehele voldoening;

WIJZEN het in hoger beroep meer of anders gevorderde AF.

Gewezen te Amsterdam, 11 september 2026

w.g. J.B. Smits w.g. A. Hoogervorst-Winkel w.g. K.G. IJtsma

72379 e/o 37894