



ZICHT OP LICHT

Onlangs zag ik een documentaire over de evolutie van de mens. Het fenomenale aanpassingsvermogen van de *homo sapiens* aan het klimaat en de leefomstandigheden in Europa werd daarin genoemd als beslissende factor waardoor deze – oorspronkelijk uit Afrika komende mens – het hier wel redde maar de Neanderthaler niet. De donkere huid van onze voorouders was een perfecte eigenschap in de tropische zon. De minder krachtige Europese zon vereiste echter – om te kunnen doordringen in de huid voor de aanmaak van vitamine D – een lichtere huidskleur. Vitamine D zorgt onder meer voor een sterk beendergestel. Zonder goed ontwikkeld bekken, loopt de voortplanting gevaar en dreigt uitsterving van de soort. Omdat de *homo sapiens* zich zo goed wist aan te passen, zijn wij er nog. Dat (zon)licht ook in zaken die niet levensbedreigend zijn een rol speelt, blijkt uit het onderstaande bouwgeschil.

Na het sluiten van een koop- /aannemingsovereenkomst met de aannemer, viel voor de kopers al snel een donkere schaduw over hun nog te bouwen appartement. De aannemer kondigde aan dat er in plaats van ronde gevelkozijnen rechthoekige kozijnen zouden worden gerealiseerd. In de ogen van de kopers was dit een verschil van dag en nacht waar ze geen groen licht voor konden geven. De aannemer voerde aan dat op het moment van het sluiten van de overeenkomst met kopers de bouwvergunning voor het bouwplan nog niet was verstrekt. De gemeente stelde bij de beoordeling van het bouwplan dat de ronde kozijnen niet voldeden aan de eisen voor daglichttoetreding, waardoor de aannemer genoodzaakt was de gevelopeningen aan te passen.

Arbiter moest uiteindelijk licht in de zaak brengen. De kopers betoogden dat de rechthoekige gevelkozijnen afbreuk deden aan het aanzien van het appartement en dat zij minder woongenot ervoeren. Ze eisten schadevergoeding vanwege waardevermindering van hun appartement

en voor hun verminderd woongenot. De aannemer verweerde zich door te stellen dat vanwege door de gemeente gestelde eisen voor daglichttoetreding sprake was van een tijdens de (af)bouw gebleken noodzakelijke wijziging als bedoeld in artikel 6 van de algemene voorwaarden behorende bij de koop- /aannemingsovereenkomst. Arbiter oordeelde dat om te voldoen aan de eisen van de daglichttoetreding een wijziging noodzakelijk was. De keuze van de aannemer voor rechthoekige gevelopeningen bood weliswaar een praktische oplossing om meer glasoppervlak te realiseren, maar conform artikel 6 mag deze wijziging geen afbreuk doen aan *waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte*. Arbiter concludeerde dat de rechthoekige gevelkozijnen afbreuk doen aan de uitstraling die het appartement van de kopers in het geheel had door de ronde gevelkozijnen. De rechthoekige kozijnen waren volgens arbiter een verarming ten opzichte van de oorspronkelijke compositie. Hij wees dan ook in billijkheid een schadevergoeding wegens waardevermindering toe. De door kopers gevorderde schadevergoeding wegens verminderd woongenot vanwege 'een dramatische invloed op het uitzicht naar buiten' door de rechthoekige gevelkozijnen, achtte arbiter niet toewijsbaar.

De aannemer had zijn bouwplan beter wat eerder tegen het licht kunnen houden. Niet alleen de gemeente hield hem aan de rechtsregels maar ook de kopers. Afspraak is immers afspraak. De ene regel verplichtte hem tot wijziging, de andere tot nakoming van de overeenkomst. En tekortkomingen in de nakoming leiden meestal tot vergoeding van schade.

Voorkomt u ook graag fouten in uw daglichtberekening? U kunt uw licht opsteken bij de leden van VMRG!

MR. BETTINA HERTSTEIN,
(FREELANCE) SECRETARIS GIW EN
DIRECTEUR HET BOUWRECHTBEDRIJF