

arrest

AFSCHRIFT

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team 1

zaaknummer: 200.341.956/01

zaaknummer rechtbank Amsterdam: 10559878 CV EXPL 23-8728

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 11 november 2025

in de zaak van

FAMONGO B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
appellante in principaal appel,

advocaat: mr. M. van Schie te Amsterdam,

tegen

T
wonende te Amsterdam,
geïntimeerde in principaal appel,
advocaat: mr. E. Swart te Amsterdam.

Partijen worden hierna Famongo en T genoemd.

1. De zaak in het kort

Anders dan de kantonrechter oordeelt het hof dat het enkel glas in de ramen van de woning van huurder geen gebrek in de zin van 7:204 lid 2 BW vormt. Verhuurder is daarom niet gehouden dit glas te vervangen.

2. Het geding in hoger beroep

Famongo is bij dagvaarding van 25 april 2024 in hoger beroep gekomen van het tussenvonnis van 1 september 2023 en van het eindvonnis van 2 februari 2024 van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam, beide achtereenvolgens onder bovenvermeld zaaknummer gewezen tussen T als eiseres en Famongo als gedaagde.

Famongo heeft daarna een memorie van grieven, met producties, ingediend en T een memorie van antwoord, tevens memorie van grieven in incidenteel appel, met producties. Vervolgens heeft T het incidenteel appel ingetrokken. Dit zal daarom niet nader worden behandeld.

Partijen hebben de zaak tijdens de mondelinge behandeling van 1 juli 2025 laten toelichten. Famongo door mr. Van Schie voornoemd en T door mr. Swart voornoemd, beiden aan de hand van overgelegde spreek aantekeningen. Partijen hebben op deze zitting ook vragen

beantwoord en nadere inlichtingen verstrekt. Bij deze gelegenheid heeft T nog een productie in het geding gebracht.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Famongo heeft geconcludeerd dat het hof beide bestreden vonnissen zal vernietigen en de vorderingen van T alsnog geheel zal afwijzen, met uitvoerbaar bij voorraad – veroordeling van T in de kosten van het geding in beide instanties, met nakosten en rente.

T heeft geconcludeerd tot bekrachtiging voor zover haar vorderingen zijn toegewezen, met veroordeling van Famongo in de kosten van het geding in hoger beroep.

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

3. De feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden eindvonnis onder 1.1 tot en met 1.6 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. In hoger beroep is niet in geschil dat de feiten juist zijn weergegeven, zodat ook het hof van deze feiten uitgaat, die, aangepast aan de actuele situatie, als volgt luiden.

a. T is sinds 1 november 2016 huurder van een woning aan de Utrechtsestraat 118-II te Amsterdam. Het betreft een zelfstandige woonruimte van circa 75 m² op de tweede, derde en vierde verdieping van het desbetreffende pand. De aanvangshuurprijs bedroeg € 1.500,00 per maand. Sinds 1 november 2024 bedraagt de huurprijs € 1.789,29 per maand.

b. Het pand waarin de woning zich bevindt is een rijksmonument uit 1665.

c. Bij brief van 24 februari 2023 heeft de voormalig advocaat van T, aan de beheerder van de woning onder meer geschreven:

Mevrouw, huurster van de door u verhuurde woning met het adres Utrechtsestraat 118-II en (...) te Amsterdam hebben mij gevraagd hun belangen te behartigen inzake het volgende.

Clënten huren de woningen sinds 1 november 2016 (...).

Beide woningen zijn niet adequaat geïsoleerd: de ramen zijn van enkel glas (...). Ook ontbreekt op de bovenverdieping, in de woning van T, isolatie onder het dak en ook de muren van de slaapkamers zijn onvoldoende bestand tegen de koude.

Clënten worden hierdoor in hun woongenot geschaad. Op de vraag van mevrouw T om tot isolatie over te gaan is namens u door de heer Van der Sluijs negatief geantwoord. Clënten zijn echter van mening dat sprake is van het woongenot ernstig schadelijke gebreken die door de verhuurder dienen te worden verholpen.

(...)

De woningen van cliënten zijn weliswaar onderdeel van een monument en niet gebouwd met isolerende ramen en dakisolatie, maar dat neemt niet weg dat een huurder in de jaren 20 van deze eeuw mag verwachten dat een dergelijke isolatie aanwezig is, dan wel wordt aangebracht, zeker als sprake is van opvallende tocht en koude.

d. In een e-mail van 12 juli 2023 aan J.W. Lubbers, directeur van Famongo, heeft een architect onder meer aan Famongo bericht:

*U heeft mij gevraagd of het verbeteren van de isolatiewaarden van Utrechtsestraat 118 als het herstellen van een gebrek of als woningverbetering te beschouwen is.
Utrechtsestraat 118 is een monument en opgericht lang voor de overheid eisen stelde aan thermische isolatie van gebouwen.
Volgens het huidige bouwbesluit worden geen thermische isolatie eisen gesteld aan bestaande bouw.
Daardoor is het zo dat er geen hogere eis geldt dan op het moment van de oprichting / laatst verleende vergunning gold (het zgn rechtens verkregen niveau).
In dit geval is het rechtens verkregen niveau gelijk aan bestaande bouw en gelden er geen eisen mbt de thermische isolatie.
Het is, met het oog op energieverbruik en wooncomfort, zeker een goed idee de thermische isolatie van de woning te verbeteren, maar deze maatregelen zijn dan te beschouwen als woningverbetering.*

e. Op 20 september 2023 heeft Famongo een omgevingsvergunning verkregen voor het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden.

f. In een offerte van een aannemer van 5 augustus 2023 zijn de kosten van de isolatiewerkzaamheden begroot op € 35.292,91 inclusief btw. Deze werkzaamheden zien op het vervangen van de kozijnen, ramen en deuren en het voorzien van vacuümglas.

4. De beoordeling

De vordering van T

4.1 T heeft in eerste aanleg gevorderd, kort samengevat, veroordeling van Famongo tot:

- het vervangen van het enkel glas in de ramen van de woning door dubbel glas of vacuümglas met het aanbrengen van een Vr-strip in de zijspanning en van een tochtstrip bij de onderdorpel en wissellat en het plaatsen van een glaslat op het raamhout;
 - het dichtten van naden en kieren rondom de ramen en;
 - het verrichten van een aantal andere werkzaamheden,
- een en ander steeds naar eisen van goed vakmanschap en uiterlijk binnen een periode van vier maanden na de datum van het vonnis.

4.2 T heeft aan haar vordering ten grondslag gelegd dat de woning behept is met gebreken. De woning is niet of slecht geïsoleerd. Het aanwezige enkel glas biedt wel enige bescherming tegen de buitentemperatuur, maar niet in de mate die in de huidige tijd mag worden verwacht. Deze vermindering van het huurgenot maakt de woning gebrekkig in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Famongo heeft verweer gevoerd tegen de vorderingen van T, dat hierop neerkomt dat enkel glas geen gebrek vormt als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW en dat het dichtten van naden en kieren als kleine herstellingen in de zin van artikel 7:240 BW dienen te worden gezien, waarvoor een verhuurder niet verantwoordelijk is en die een huurder zelf dient te herstellen.

4.3 De kantonrechter heeft, T volgend, geoordeeld dat de aanwezigheid van enkel glas in de woning van T en de verdere door T gestelde conditie van de ramen

moeten worden aangemerkt als gebrek en dat Famongo gehouden is dit alles te verhelpen. Bij het eindvonnis zijn de hierboven specifiek voorgegeven vorderingen toegewezen, de overige vorderingen afgewezen en is Famongo veroordeeld in de proceskosten. Dit vonnis is vanwege het principiële karakter van de daarbij genomen beslissing niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt Famongo in hoger beroep met dertien grieven op. De stellingen van T ; zullen bij de behandeling van de grieven worden betrokken.

Niet-ontvankelijkheid hoger beroep tussenvonnis

4.4 Tegen het tussenvonnis van 1 september 2023, waarbij een comparitie van partijen is bepaald, is geen grief gericht. Famongo is daarom niet-ontvankelijk in haar beroep daarvan.

Hoger beroep eindvonnis treft doel

4.5 Voor zover het hoger beroep is gericht tegen het eindvonnis van 2 februari 2024 treft dit doel. Het volgende is daarvoor redengevend.

Het enkel glas vormt geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW

4.6 Famongo heeft in hoger beroep haar standpunt herhaald dat het enkel glas in de ramen van de woning geen gebrek is in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Famongo staat niet onwelwillend tegenover de door T gewenste werkzaamheden, maar Famongo beschouwt het resultaat daarvan als een verbetering van de woning waartegenover Famongo een hogere huurprijs mag vragen. T heeft te kennen gegeven tot betaling daarvan niet bereid te zijn. De grieven 1 tot en met 11 zien alle op de vraag of enkel glas bedoeld gebrek oplevert. Zij zullen gezamenlijk worden behandeld.

4.7 De kantonrechter heeft overwogen dat het begrip 'gebrek' een ruime strekking heeft en daarbij verwezen naar de parlementaire geschiedenis van artikel 7:204 BW waaruit volgt dat dit artikel niet alleen ziet op de staat van de gehuurde zaak of de materiële eigenschappen daarvan, maar ook op iedere andere omstandigheid die eraan in de weg staat dat de huurder het verwachte genot van de zaak heeft. De kantonrechter heeft ook crop gewezen dat artikel 7:204 BW een geobjectiveerde kwaliteitsnorm bevat. Deze objectivering beoogt te bewerkstelligen dat de huurder aanspraak kan maken op een huurobject van behoorlijke kwaliteit. Het begrip gebrek is niet statisch; ontwikkelingen in het gehuurde of in de omgeving kunnen ertoe leiden dat een gebrek ontstaat, aldus de kantonrechter.

Bouwkundig perspectief

4.8 Concreet beantwoord dient te worden ingevolge artikel 7:204 lid 2 BW de vraag welk met de thermische isolatiewaarde van de ramen van de woning samenhangend genot mag worden verwacht van een goed onderhouden woning van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Het hof stelt voorop dat deze laatste zinsnede maakt dat van een (goed onderhouden) monumentaal pand uit 1665 in beginsel niet hetzelfde huurgenot mag worden verwacht als van een (goed onderhouden) woning van veel recentere datum. Met de kantonrechter constateert ook het hof dat het comfort van de woning in de loop der tijd is aangepast, maar daaruit vloeit op zichzelf nog niet voort dat bouwkundige normen zoals die op hedendaagse bouw van toepassing zijn, ook voor de woning gelden. T heeft weliswaar aangevoerd dat in 1997 een ingrijpende renovatie heeft plaatsgevonden, maar zij heeft niet betwist de stellingen van Famongo dat de raampartijen toen niet zijn gewijzigd noch

zijn voorzien van dubbel glas en dat dat laatste toen ook niet van overheidswege was voorgeschreven. De werkzaamheden in 1997 zagen volgens Famongo alleen op de fundering en onderliggende palen van het pand, het betrekken van de binnenplaats op de begane grond bij de zich aldaar bevindende winkelruimte en de splitsing van de bovengelegen woonruimte waarbij het trappenhuis is aangepast en geluids- en brandwerende maatregelen zijn getroffen. Aan deze werkzaamheden kan daarom geen relevantie in deze zaak worden toegekend in de door T. bepleite zin; vernieuwbouw van de ramen kan immers niet worden vastgesteld, zodat evenmin van de daarbij behorende regelgeving kan worden uitgegaan. Andere aanpassingen en algemene modernisering van de woning in de afgelopen tijd hebben evenmin relevantie voor de verwachting die T. mag hebben, aangezien gesteld noch gebleken is dat T. daaruit bij aanvang van de huurovereenkomst heeft afgeleid of heeft mogen afleiden dat ook de ramen vernieuwbouw hadden ondergaan en inmiddels aan een vernieuwbouwstandaard voldeden. Stellingen die rechtvaardigen dat T. desondanks op bouwkundige gronden, waaronder bouwkundige regelgeving, van een zodanige thermische isolatie van de ramen mag uitgaan dat die overeenkomt met de huidige eisen die aan raamisolatie worden gesteld, ontbreken. Het feit dat blijkens de offerte van de aannemer en de vergunning van de gemeente technisch en juridisch gezien kennelijk niets in de weg staat aan het aanpassen van de woning zoals door T. gewenst en dat de woning inmiddels ook gedeeltelijk is voorzien van dubbel glas, maakt het voorgaande niet anders; terecht heeft ook de kantonrechter overwogen dat het enkele feit dat een betere isolatie van de woning mogelijk is nog niet tot de conclusie leidt dat T. dit ook mag verwachten en daarmee een gebrek aan de orde is. Overigens staat niet ter discussie tussen partijen dat T. bij het aangaan van de overeenkomst wist dat een aantal ramen van de woning geen dubbel glas heeft.

Maatschappelijk en (geo)politiek perspectief

4.9 De kantonrechter heeft overwogen dat een omslag in het denken in de samenleving over het te verwachten genot van een woning een ontwikkeling kan zijn die relevant is bij de bepaling of het gehuurde gebrekkig is. Dergelijke maatschappelijke ontwikkelingen zijn volgens de kantonrechter de energiecrisis, waarbij zich sterk gestegen energieprijzen voordoen, en het toegenomen klimaatbewustzijn. Hierdoor is het ook al vóór de aanvang van de huurovereenkomst bestaand besef in de maatschappij van de noodzaak energiebesparende maatregelen te treffen verder gegroeid en verbreed. Isolatiemaatregelen zoals het aanbrengen van dubbel glas kunnen een belangrijk dempend effect hebben op de woonlasten van een huurder. Een door T. overgelegd rapport dat warmtebeelden van de woning toont, maakt volgens de kantonrechter duidelijk dat het verlies van warmte met enkel glas ten opzichte van dubbel glas aanzienlijk is. Uit de door T. onweersproken aangevoerde stelling dat een ruime meerderheid van de particulier verhuurde woningen (rond 80%) met dubbel glas is uitgerust, kan volgens, nog steeds, de kantonrechter worden afgeleid dat de aanwezigheid van dubbel glas inmiddels als gangbaar wordt gezien. De kantonrechter heeft ook politieke ontwikkelingen betreffende het energielabel in zijn overwegingen betrokken, waarbij hij heeft gewezen op het voornemen van de desbetreffende minister om bij energielabels E, F en G aftrekpunten te laten gelden.

4.10 Het hof volgt de kantonrechter evenmin in deze overwegingen. Daargelaten de vraag in hoeverre de door de kantonrechter genoemde maatschappelijke en politieke ontwikkelingen zodanig van aard zijn dat zij een rol kunnen spelen bij de vraag of de woning als gebrekkig moet worden aangemerkt, zijn deze ontwikkelingen met alle bijbehorende aspecten ook voortdurend in beweging in verschillende richtingen en daarmee onvoldoende stabiel. T. heeft daarbij onvoldoende weersproken de door Famongo gestelde relevantie van de monumentale status van het pand waarin de woning zich bevindt. Ter zitting in hoger beroep

heeft Famongo in dit verband nog verduidelijkt dat monumentale panden niet passen in de algemene verduurzamingslijn en geen energielabelplicht kennen. Met Famongo overweegt ook het hof dat de ruime meerderheid van de verhuurde woningen geen monumentale status heeft, zodat aan vergelijking daarmee weinig waarde toekomt. T heeft onvoldoende duidelijk gemaakt waarom Famongo desondanks gehouden is tot verduurzaming van de woning. Als van het in hoger beroep bij gebrek aan wetenschap alsnog betwiste, genoemde percentage particulier verhuurde woningen met dubbel glas moet worden uitgegaan, betekent dat ook dat een aanzienlijk deel van deze woningen enkel glas heeft. Daarmee kan gezegd worden dat enkel glas niet ongebruikelijk is, zoals Famongo heeft opgemerkt. De door T gemaakte vergelijking met de in de loop van de tijd gewijzigde inzichten ten aanzien van de aanwezigheid van asbest en loden waterleidingen gaat niet op. Immers, de daarmee gepaard gaande gezondheidsrisico's doen zich niet voor bij enkel glas. T heeft de genotsbeperking die zij stelt te ondervinden ten slotte ook onvoldoende concreet toegelicht. De in eerste aanleg overgelegde warmtebeelden die door Stichting !Woon op 17 februari 2023 zijn gemaakt in de woning, kunnen daartoe niet volstaan. Uit die warmtebeelden volgt niets meer dan dat de woning ter plaatse van de ramen warmte verliest. Hoe groot dit warmteverlies is, welke genotsbeperking daarvan het gevolg is en in welke mate die beperking zou worden weggenomen door dubbel glas, heeft T niet toegelicht. Ter zitting in hoger beroep is van de kant van T nog aangeboden een warmtemeting te laten uitvoeren in de woning en daarvan een rapportage in de procedure te brengen, maar dat aanbod schuift het hof terzijde omdat daarvoor gedurende de procedure al voldoende gelegenheid is geweest.

4.11 Het voorgaande leidt tot het oordeel dat het enkel glas in de ramen van de woning van T geen gebrek in de zin van 7:204 lid 2 BW vormt. Famongo is daarom niet gehouden dit glas te vervangen. Het bestreden vonnis zal in zoverre worden vernietigd.

Het dichten van naden en kieren

4.12 Famongo heeft in hoger beroep met grief 12 haar stelling herhaald dat het dichten van naden en kieren als kleine herstellingen dienen te worden gezien. Deze komen voor rekening van de huurder. Ook heeft Famongo aangevoerd dat T haar stelling dat er forse naden en kieren aanwezig zijn rondom de ramen van de woning niet heeft onderbouwd.

4.13 T heeft weersproken dat het om kleine herstellingen gaat. Zij heeft ter onderbouwing van de aanwezigheid van de door haar gestelde naden en kieren verwezen naar een e-mailbericht van 31 maart 2023 van een adviseur duurzaamheid en erfgoed van het gemeentelijke Bureau Monumenten en Archeologie, waarin deze beschrijft op welke wijze de woning kan worden geïsoleerd. Ook heeft T een foto in de procedure gebracht waarop een in een kier gestoken pen zou zijn te zien. Op de zitting in hoger beroep heeft T nog een rapport van 13 november 2024 van Kozijn Expert in de procedure gebracht.

4.14 Naar het oordeel van het hof is het bestaan en de omvang van de kieren- en nadenproblematiek daarmee echter niet voldoende toegelicht. Uit genoemd e-mailbericht, waarin slechts staat vermeld dat de bestaande ramen niet zijn voorzien van kierendichting en dat het is aan te bevelen de kierendichting te verbeteren, valt dit niet goed af te leiden. Evenmin biedt het rapport van Kozijn Expert voldoende duidelijkheid. Hierin staat dat de kozijnen behoorlijke kieren vertonen die tocht veroorzaken en niet goed kunnen worden hersteld. Beeldmateriaal van de kieren is hierbij niet verstrekt. Genoemde foto toont een pen, waarvan de punt is ingeklemd tussen de sponning en de zijkant van een te openen raam. In hoeverre zich bij deze opening een kier bevindt, valt aan de hand van deze foto evenmin goed vast te stellen. Het bestaan en de omvang van de kieren zijn daarmee te veel in het vage gebleven,

terwijl ook hier wel voldoende gelegenheid is geweest duidelijkheid te scheppen. Aan het aanbod tot 'aanvullend bewijs' wordt daarom niet meer toegekomen. Ook op dit punt zal het bestreden eindvonnis worden vernietigd. De grief slaagt.

Slotson

4.15 Ook overigens zijn geen stellingen ingenomen die, indien bewezen, tot een ander oordeel zouden moeten leiden, zodat ook verder geen aanleiding tot bewijslevering bestaat. Het bestreden eindvonnis van 2 februari 2024 zal worden vernietigd, voor zover daarbij de vorderingen van T. zijn toegewezen en Famongo in de proceskosten is veroordeeld. Grief 13 die tegen de proceskostenveroordeling is gericht, slaagt dus ook. De aan het hof voorgelegde vorderingen van T. zullen alsnog worden afgewezen. Ook zal T worden veroordeeld in de kosten van beide instanties, omdat zij in het ongelijk wordt gesteld.

5. De beslissing

Het hof:

verklaart Famongo niet-ontvankelijk in haar beroep van het tussenvonnis van 1 september 2023;

vernietigt het bestreden eindvonnis van 2 februari 2024 voor zover daarbij de vorderingen van T. zijn toegewezen en Famongo in de proceskosten is veroordeeld;

en in zoverre opnieuw rechtdoende:

wijst deze vorderingen alsnog af;

veroordeelt T. in de kosten van het geding in beide instanties, in eerste aanleg aan de zijde van Famongo begroot op € 164,00 voor salaris en in hoger beroep tot op heden op € 910,37 aan verschotten en € 2.428,00 voor salaris en op € 178,00 voor nasalaris, te vermeerderen met € 92,00 voor nasalaris en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit arrest plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest dan wel het verschuldigd worden van de nakosten aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. M.J.R. Brons, E.K. Veldhuijzen van Zanten en I. de Greef en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 11 november 2025.



Voor afschrift conform
De griffier van het
Gerechtshof te Amsterdam



mr. J.C.W. Rang