

ter zake van een geschil tussen

P.D.,

hierna te noemen: "opdrachtgever",

e i s e r,

gemachtigde: mr. R.A.M. Schram, advocaat te Haarlem,

en

de besloten vennootschap M. B.V.,

hierna te noemen "aanneemster",

v e r w e e r s t e r,

gemachtigde: mr. D. Winters, advocaat te Hoofddorp.

#### HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, IR. G.M.A. PERQUIN, lid-deskundige van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, is door de voorzitter van deze Raad overeenkomstig de statuten van de Raad benoemd tot enig scheidsman in dit geschil. De ondergetekende heeft zijn benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief d.d. 23 juli 2008 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. J.A.M. Delver-Schiebroek, (buiten)secretaris van de Raad.

#### HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

2. Voor de loop van het geding wordt verwezen naar de volgende stukken:
  - de memorie van eis, binnengekomen op 1 april 2008, met producties 1 t/m 12;
  - de memorie van antwoord, met producties 1 t/m 8;
  - de memorie van repliek, met productie 13;
  - de memorie van dupliek, met productie 9.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op 10 februari 2009.

#### DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

##### de bevoegdheid

4. De bevoegdheid van de ondergetekende tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheid्सrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast. Zij berust op artikel 10 van de tussen partijen tot stand gekomen aannemingsovereen-

komst met daarin een arbitrale clausule verwijzend naar de Raad en zijn statuten.

#### de feiten

5. Tussen partijen staat het volgende vast:
  - a. Tussen partijen is op of omstreeks 29 oktober 2002 een aannemingsovereenkomst tot stand gekomen waarin opdrachtgever, als deelgerechtigde aan aanneemster opdracht gaf een appartementencomplex op te richten in welk appartementencomplex opdrachtgever een appartement verwierf door de gelijktijdige koop van een appartementsrecht van de besloten vennootschap X. B.V..
  - b. Ingevolge voornoemde overeenkomsten heeft aanneemster jegens opdrachtgever op zich genomen het appartementencomplex te realiseren met inachtneming van de bepalingen van de akte van splitsing en conform haar technische omschrijving en tekeningen.
  - c. De oplevering van het appartement van opdrachtgever heeft plaatsgevonden op 19 april 2004.

#### de vordering

6. Opdrachtgever stelt dat na de oplevering een drietal gebreken aan de orde zijn getreden; een onvoldoende geluidsisolatie van de vloerconstructie, het ontbreken van vloerverwarming in de badkamer en een lekkage vanuit het mechanische ventilatiekanaal in de keuken.
7. De lekkage aan het ventilatiekanaal is door aanneemster hersteld. De gevolgschade aan het plafond in de keuken is niet hersteld.
8. Op grond van voornoemde gebreken vordert opdrachtgever in deze procedure dat:

“Het de Raad van Arbitrage voor de Bouw moge behagen gedaagde bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad te veroordelen om/tot:

- a. Binnen drie weken na het te dezen wijzen vonnis een deugdelijke vloerverwarming in de badkamer aan te brengen en vervolgens de vloer terug te brengen in de staat waarin deze zich thans bevindt;
- b. voor recht te verklaren dat M. ernstig te kort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de aannemingsovereenkomst vanwege de geconstateerde lekkage uit het kanaal van de mechanische ventilatie;

- c. binnen drie weken na het te dezen wijzen vonnis het plafond ter plaatse van de lekkage te herstellen;
- d. binnen vier weken na het te dezen wijzen vonnis alle benodigde maatregelen te nemen opdat de vloer van het appartement van D. zodanig zal zijn geïsoleerd dat tenminste zal worden voldaan aan de hiervoor genoemde contactgeluidindex van  $I_{so} = +10\text{dB}$ , waarbij de afwerkvloer dient te worden teruggebracht in de oude staat, of op de wijze zoals nader door partijen overeen te komen;
- e. binnen vijf weken na het te dezen wijzen vonnis een rapportage over te leggen van een door uw Raad van Arbitrage te benoemen geluidsbureau, waaruit blijkt dat de isolatie van de vloer voldoet aan de hiervoor genoemde contactgeluidindex;
- f. betaling aan D. van een bedrag van € 100,-- voor elke dag dat de herstelwerkzaamheden aan de appartementsvloer en de badkamervloer voortduren;
- g. binnen vijf dagen na betekening van het te dezen te wijzen vonnis aan D. een bedrag te betalen van € 9.000,-- (bij eis € 3.500,-- , bij repliek vermeerderd met € 5.500,--), vanwege door D. gederfd woongenot en gemaakte eigen kosten;
- h. binnen vijf dagen na betekening van het te dezen te wijzen vonnis aan D. een bedrag te betalen van € 1.500,-- in verband met door D. noodzakelijkerwijs gemaakte kosten voor tijdelijke vloerbedekking;
- i. binnen vijf dagen na betekening van het te dezen te wijzen vonnis aan D. een bedrag te betalen van € 1.547,-- vanwege door D. gemaakte kosten voor het verrichten van geluidsmetingen en het opstellen van rapportages door L. bv;
- j. binnen vijf dagen na betekening van het te dezen te wijzen vonnis een bedrag te betalen van € 2.250,-- vanwege door D. gemaakte buitengerechtigde kosten;

Met de bepaling dat indien M. geen gevolg geeft aan de hiervoor onder sub a,c,d en f genoemde veroordelingen, M. voor iedere dag dat zij nalatig is te voldoen aan één van deze veroordelingen aan D. een boete verbeurt van € 750,-- met veroordeling van M. in de kosten van deze procedure."

#### het verweer

- 9. Aanneemster heeft zich ter gelegenheid van de mondelinge behandeling akkoord verklaard vloerverwarming in de badkamer aan te brengen en de lekkageschade aan het plafond in de keuken te herstellen.
- 10. Ten aanzien van het derde euvel, de uitvoering van de vloer van het appartement stelt aanneemster aan haar verplichtingen te hebben voldaan en concludeert zij tot afwijzing van de ingestelde vordering met veroordeling van opdrachtgever in de kosten van dit geding.

de beoordeling van het geschil

11. Arbitr overweegt dat uit het vorengaande volgt dat de vordering sub b geen behandeling behoeft en dat de vorderingen sub a en c kunnen worden toegewezen, met dien verstande dat aan aannemster voor de uitvoering van herstel in redelijkheid een termijn van drie maanden zal worden gegund.
12. Arbitr komt aldus toe aan de beoordeling van de vordering sub d, inzake de (contact)geluidsoverlast van de vloer van het appartement, zoals ervaren door de onderburen van opdrachtgever.
13. Tussen partijen staat vast dat de woningscheidende (woonkamer)vloer is opgebouwd uit een 250 mm beton breedplaatvloer, een 5 mm Insulit S5+ verende laag, een 50 mm zandcement afwerkvloer en een 4 mm cementgebonden afwerk(giet)vloer. De vloer is, ingevolge een opdracht van meerwerk, voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming is in de woonkamer de hoofdverwarming. In deze ruimte is voor verwarming geen andere voorziening aangebracht.
14. Arbitr overweegt dat partijen van mening verschillen over de in deze te hantieren norm voor de geluidwerendheid van de vloer.
15. Opdrachtgever stelt dat de vloer met een harde vloerbedekking een isolatiewaarde van +10 dB dient te halen. Dit zou de gebruikelijke norm zijn welke aan de bewoners wordt opgelegd in de Huishoudelijke reglementen van appartementencomplexen. Ook in het onderhavige Huishoudelijk Reglement is genoemde minimaal te behalen waarde verplicht gesteld ingeval een harde vloerbedekking van toepassing is. Deze norm zou tevens door de rechtbank worden gehanteerd.
16. Aannemster betwist dat een geluidreductie van de vloer van +10dB is overeengekomen c.q. zou zijn gegarandeerd. De vloer zou voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. In de meerwerkopdracht zou niet over geluidwerendheid zijn gesproken.
17. Aannemster betwist verder aan het Huishoudelijk reglement gehouden te zijn, daar deze door de Vereniging van Eigenaren eerst op 15 april 2004 is vastgesteld, kort vóór oplevering, derhalve nadat de vloer was aangelegd.
18. Aannemster verwijst tevens naar het bij de splitsingsakte behorende Modelreglement. Artikel 17 lid 5 van dit reglement bepaalt:

*"De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanig wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers."*

Aanneemster is van mening dat opdrachtgever bekend diende te zijn met deze bepaling en uit dien hoofde zelf maatregelen had dienen te nemen teneinde aan de gewenste norm te voldoen. Het zou op de weg van opdrachtgever hebben gelegen, bij het verlenen van de meerwerkopdracht ter zake van de vloerverwarming, ingeval van de wenselijkheid van een geluidreductie van +10 dB te bereiken, een deskundige een advies te laten opstellen omtrent de te nemen geluidisolerende maatregelen. Nu ten aanzien van de vloer geen garanties zijn gegeven ten aanzien van de geluidwerendheid komt aanneemster tot de conclusie dat de vloer deugdelijk is aangebracht.

19. Arbitrator heeft aldus te beoordelen of aanneemster uit hoofde van de onderhavige overeenkomst, met het aanleggen van vloerverwarming in het appartement van opdrachtgever, een woningscheidende vloer diende te realiseren waarmee door opdrachtgever met het aanbrengen van een harde vloerafwerking een geluidwerendheid van minstens +10 dB kon worden bereikt.
20. Arbitrator overweegt dat deze beoordeling dient plaats te vinden binnen de feitelijke context van dit geschil, namelijk dat van een appartementencomplex dat in projectontwikkeling is gerealiseerd door een deskundige partij ten behoeve van ondeskundige kopers. Aanneemster stelt weliswaar dat opdrachtgever werkzaam is in de bouw als bouwkostenmanager en uit dien hoofde als deskundige partij dient te worden aangemerkt. Arbitrator is evenwel, met opdrachtgever, van oordeel dat het beroep van opdrachtgever hem geen deskundige maakt inzake de technische eisen waaraan het werk zou dienen te voldoen. Het beroep van opdrachtgever is naar het oordeel van arbitrator dan ook niet van invloed op zijn rechtspositie in deze.
21. Arbitrator overweegt voorts dat aanneemster zich, zoals zij zelf stelt, heeft verbonden het appartementencomplex te realiseren met inachtneming van de bepalingen van de akte van splitsing. In voormeld artikel 17 lid 5 van het Modelreglement behorend bij de Splitsingsakte is bepaald dat ingeval parket of een stenen vloer wordt aangebracht, dit op zodanige wijze dient te geschieden dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

22. Deze bepaling brengt naar het oordeel van arbiter met zich mee dat aanneemster bij de aanleg van de vloerverwarming, waarop een stenen vloerbedekking zou worden aangebracht, met de in genoemd artikel bedoelde aanwijzing rekening had dienen te houden. Ook opdrachtgever is hier kennelijk vanuit gegaan, blijkens de vraag in zijn e-mail d.d. 28 oktober 2003 (productie 13) aan aanneemster en andere betrokkenen bij de bouw van het complex: ***"Is de systeemopbouw van de vloer al bekend?? Isolatie type, dikte cementvloer. Ik reken erop dat de isolatie ook voldoet aan de gewenste geluidsisolatiënormen voor een harde vloerafwerking."***
23. Arbiter overweegt in dit verband, ten overvloede, dat indien aanneemster van mening was dat het waarborgen van een voldoende geluidwerendheid van de vloer tot de verplichtingen van opdrachtgever behoorde, zij dit als reactie op genoemde e-mail aan opdrachtgever, tijdig, kenbaar had dienen te maken. Een dergelijke reactie van aanneemster is aan arbiter in deze procedure niet gebleken.
24. Voor de geluidwerendheid van de woningscheidende vloer wordt door opdrachtgever de norm van +10 dB aangegeven.
25. Arbiter is van oordeel dat een norm van +10 dB in deze als een redelijke, algemeen aanvaarde, norm kan worden aangemerkt. Onbetwist is gebleven dat genoemde norm algemeen wordt gehanteerd in de Huishoudelijk reglementen van appartementencomplexen. Reeds om die reden dient de geluidwerendheid van de onderhavige vloer, binnen de onderhavige context, naar het oordeel van arbiter aan de norm van +10dB voldoen.
26. Het gegeven dat deze norm vanwege het onderhavige Huishoudelijk Reglement eerst na uitvoering van het werk in dit appartementencomplex verplicht is gesteld, zoals door aanneemster is aangevoerd, doet hier niet aan af. Aanneemster had immers kunnen verwachten dat de norm van +10 dB ook in het onderhavige reglement zou worden opgenomen, en had op grond van het vorengaande reeds naar een geluidwerendheid van +10 dB dienen te streven.
27. Op verzoek van opdrachtgever zijn geluidmetingen gedaan naar contactgeluidisolatie en is een rapportage opgesteld (productie 4). Uit de, onbetwist gebleven, metingen blijkt dat in de ontvangende ruimtes in de benedenwoning waarden zijn gehaald van respectievelijk +6 en +7 dB. De norm van +10dB is niet gehaald.

Voor arbiter is dan ook komen vast te staan dat de geluidwerendheid van de onderhavige, door aannemster gerealiseerde woningscheidende vloer, niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet.

28. Arbiter overweegt voorts dat in het rapport wordt aangegeven dat, teneinde de contactisolatie tussen de woningen te verhogen en de norm van +10dB te bereiken, eigenlijk alleen een zachte vloerbedekking kan worden toegepast. Opdrachtgever heeft aangegeven dat deze oplossing geen bevredigend resultaat oplevert omdat in dat geval de vloerverwarming onvoldoende warmte genereert. In de woonkamer is immers geen alternatieve verwarmingsbron aangelegd. Een en ander is aanleiding voor opdrachtgever om ingrijpende aanpassingen aan de vloer te vorderen.
29. Arbiter is, met opdrachtgever, van oordeel dat het toepassen van een zachte vloerbedekking niet als een reële oplossing kan worden aangemerkt. Arbiter zal de – ruim geformuleerde - vordering sub d dan ook toewijzen, met dien verstande dat voor herstel een termijn van drie maanden na betekening van het vonnis zal worden toegewezen. Arbiter zal bij zijn veroordeling tevens opnemen dat herstel dient plaats te vinden op zodanige wijze dat de verwarmingscapaciteit van de vloerverwarming niet in het geding komt.
30. Opdrachtgever vordert sub e veroordeling van aannemster tot het overleggen van een rapportage van een aan te wijzen geluidsbureau, waaruit een voldoende geluidwerendheid van de vloer moet blijken.
31. Arbiter neemt aan dat herstel door aannemster conform de veroordeling tot een voldoende resultaat zal leiden. Ingeval van twijfel ten aanzien van het bereikte resultaat c.q. klachten van de onderburen, ligt het in de rede dat betrokkenen op basis van kosten van ongelijk alsnog tot een onderzoek besluiten. Arbiter acht geen termen aanwezig op voorhand reeds een onderzoek te gelasten.
32. Opdrachtgever vordert sub f betaling van een bedrag van € 100,00 voor elke dag dat de herstelwerkzaamheden aan de woning voortduren.
33. Arbiter is van oordeel dat ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden aan de woonkamervloer en de badkamervloer door opdrachtgever geen gebruik kan worden gemaakt van de woning. Arbiter acht dan ook redelijk dat aan opdrachtgever een vergoeding wordt toegewezen voor verblijf elders. Teneinde deze peri-

ode zo kort mogelijk te houden en aanneemster de gelegenheid te geven een en ander zorgvuldig in te plannen zal arbiter voor de herstelwerkzaamheden de termijn van drie maanden in zijn veroordeling opnemen.

34. Opdrachtgever vordert sub g een bedrag van in totaal € 9.000,00 inzake gedeerd woongenot ( € 4.500,00) en gemaakte eigen kosten (€ 4.500,00).
35. Arbiter overweegt dat opdrachtgever weliswaar het gelijk aan zijn kant heeft ten aanzien van de door hem aan de orde gestelde gebreken. Arbiter is evenwel van oordeel dat de oorzaak en het gevolg van de ervaren ongemakken van de onderhavige gebreken niet van dien aard zijn dat voor een schadevergoeding voor gedeerd woongenot aanleiding bestaat.
36. De door opdrachtgever gestelde kosten betreffen door hem zelf bestede uren tegen een uurtarief van € 100,-.
37. Arbiter is van oordeel dat deze kosten niet aangemerkt kunnen worden als gemaakte kosten, en derhalve geen schade betreffen. Deze kosten komen in redelijkheid niet voor toewijzing in aanmerking.
38. Arbiter zal de vordering sub g derhalve afwijzen.
39. Opdrachtgever vordert sub h vergoeding van de noodzakelijkerwijs gemaakte kosten voor tijdelijke vloerbedekking. Teneinde een juridische procedure met de benedenburen te voorkomen heeft opdrachtgever de woonkamervloer voorzien van tweedehands vloertegels. De kosten hiervan hebben € 1.500,00 bedragen.
40. Arbiter acht de noodzaak van het maken van genoemde kosten voldoende aangetoond en de hoogte van het bedrag alleszins redelijk. Deze vordering zal derhalve worden toegewezen.
41. Opdrachtgever vordert sub i vergoeding van de kosten van de in haar opdracht verrichte geluidsmetingen en het opstellen van de geluidsrapportages ad totaal € 1.547,00.
42. Arbiter overweegt dat gelet op de aard van de klachten van opdrachtgever het redelijk was dat deze de betreffende metingen en rapportages heeft laten uitvoeren en dat de kosten daarvan redelijk zijn. Gelet op de uitkomst van deze beoordeling dienen de daarvoor gemaakte kosten, waarvan de hoogte in deze procedu-

re onbetwist is gebleven, in redelijkheid door aanneemster te worden gedragen. Arbitrer zal deze vordering dan ook toewijzen.

43. Opdrachtgever vordert sub j betaling door aanneemster van door hem gemaakte buitengerechtigde kosten. Deze kosten zouden door opdrachtgever zijn gemaakt door veelvuldig gesprekken te voeren en te corresponderen met aanneemster, teneinde in der minne tot een oplossing te komen.
44. Arbitrer overweegt dat in deze procedure niet is gebleken dat opdrachtgever in bedoelde (preprocessuele) fase kosten aan juridische bijstand heeft gemaakt. De gestelde kosten komen derhalve niet voor toewijzing in aanmerking.
45. Opdrachtgever vordert tevens veroordeling van aanneemster tot verbeurte van een dwangsom van € 750,00 voor iedere dag dat zij nalatig is te voldoen aan de veroordelingen sub a, c, d, en f.
46. Arbitrer acht een dwangsom voor de uitvoering van de herstelwerkzaamheden redelijk en zal deze toewijzen, met dien verstande dat de dwangsom wordt gematigd tot een bedrag van € 250,00 per dag dat aanneemster in gebreke is gebleven en gemaximeerd op een bedrag van € 25.000,00.

#### de kosten

47. Ter zake van de proceskosten overweegt arbitrer dat aanneemster in deze procedure als de in het ongelijk gestelde partij moet worden aangemerkt. Arbitrer acht het dan ook billijk dat aanneemster de kosten daarvan draagt. Deze kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam € 5.386,67 bedragen en zijn blijkens een daarvan afgegeven factuur verrekend met de door opdrachtgever gedane stortingen.
48. Arbitrer acht het voorts billijk om aanneemster, gelet op haar ongelijk, te belasten met een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van opdrachtgever, welke tegemoetkoming arbitrer ex aequo et bono vaststelt op € 1.600,00.
49. Ter zake van de kosten dient derhalve door aanneemster aan opdrachtgever te worden voldaan  $€ 5.386,67 + € 1.600,00 = € 6.986,67$ .
50. Arbitrer zal het vonnis, gelijk gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
51. Hetgeen meer of anders is gevorderd dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING:

Arbiter, rechtdoende als goed man naar billijkheid,

VEROORDEELT aanneemster binnen drie maanden na betekening van dit vonnis een deugdelijke vloerverwarming in de badkamer aan te brengen en de vloer overigens terug te brengen in de staat waarin deze zich bevindt, het plafond ter plaatse van de oude lekkage te herstellen, alle benodigde maatregelen te nemen opdat de vloer van het appartement van opdrachtgever zodanig zal zijn geïsoleerd dat tenminste zal worden voldaan aan een contactgeluidindex van Iso +10dB, waarbij de afwerkvloer dient te worden teruggebracht in de oude staat, op zodanige wijze dat de verwarmingscapaciteit van de vloerverwarming niet in het geding komt, althans op zodanige wijze zoals nader door partijen overeen te komen, zulks op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag, voor het geval aanneemster in gebreke is gebleven aan deze veroordeling te voldoen, zulks met een maximum van € 25.000,00 (vijfentwintigduizend euro);

VEROORDEELT aanneemster om ter zake het voormelde tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgever te betalen € 100,00 (honderd euro) voor elke dag dat de herstelwerkzaamheden aan de appartementsvloer en de badkamervloer voortduren;

VEROORDEELT aanneemster om ter zake van de tijdelijke vloerbedekking tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgever te betalen € 1.500,00 (eenduizend vijfhonderd euro);

VEROORDEELT aanneemster om ter zake van expertisekosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgever te betalen € 1.547,00 (eenduizend vijfhonderdzevenveertig euro);

VEROORDEELT aanneemster om ter verrekening van de kosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgever te betalen € 6.986,67 (zesduizend negenhonderdzesentachtig euro en zevenenzestig cent);

VERKLAART dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad.

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 2 april 2009

w.g. G.M.A. Perquin

30199