

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS
ter zake van een geschil tussen

1. J. T.,
 2. A. T.-R.,
- hierna te noemen: "opdrachtgevers",

e i s e r s ,

gemachtigde: mevrouw mr. C.E. Verploeg (voorheen haar kantoorgenoot mr. J.A. Liewes) juriste werkzaam bij DAS Rechtsbijstand te 's-Hertogenbosch,

en

de besloten vennootschap
BOUWMAATSCHAPPIJ V. B.V.,
hierna te noemen "aanneemster",

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

gemachtigde: mr. S.F.K. Dittner (voorheen zijn kantoorgenote mevrouw mr. D. Schipper) advocaat te Amsterdam.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekenden, IR. P.P.J. LAHAYE, H.L. EGBERTS, en M.H. KRUL, , allen lid-deskundige van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zijn door de voorzitter van deze Raad overeenkomstig de statuten van de Raad benoemd tot scheidslieden in dit geschil. De ondergetekenden hebben hun benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief d.d. 3 mei 2007 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. N.G.W. Verheij, secretaris van de Raad.

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

2. Voor de loop van het geding wordt verwezen naar de volgende stukken:
 - het pro-forma verzoek om arbitrage, binnengekomen op 22 februari 2006, met producties;
 - de memorie van toelichting, met producties;
 - de memorie van antwoord, met producties;
 - de memorie van repliek, met productie;
 - de memorie van dupliek;
 - de pleitnotities van mr. Dittner.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op donderdag 14 februari 2008.

Aansluitend aan de mondelinge behandeling heeft in aanwezigheid van voornoemde personen een bezichtiging van het werk plaatsgevonden.

DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

de bevoegdheid

4. De bevoegdheid van de ondergetekenden tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast. Zij berust op artikel 13 van de tussen partijen tot stand gekomen koop-/aannemingsovereenkomst met daarin een arbitrale clausule verwijzend naar de Raad en zijn statuten.

de feiten

5. Tussen partijen staat het volgende vast:
 - a. Op of omstreeks 11 augustus 2000 hebben opdrachtgevers met aannemster een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten terzake de bouw van een vrijstaande woning te A. binnen het project "Gewild Wonen".
 - b. De aanneemsom bedraagt € 278.003,79 (equivalent van NLG 612.639,73) inclusief omzetbelasting.
 - c. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld bij akte op 8 februari 1999 alsmede de garantie- en waarborgregeling Eengezinshuizen E.1999.
 - d. Ten tijde van de bouw hebben opdrachtgevers met een aantal andere kopers bij aannemster geklaagd over de kleur, kwaliteit en wijze van bevestiging van de gevelbekleding.
 - e. Op of omstreeks 18 oktober 2001 heeft de oplevering plaatsgevonden. Op het proces-verbaal is terzake de gevelbekleding opgenomen: "Koper accepteert gevel niet qua kleur, gebruikte materiaal + ophanging".
 - f. Op 25 juni 2002 hebben opdrachtgevers met een aantal andere kopers een deskundige ingeschakeld van P. Bouwcentrum. Deze komt in zijn rapport van 12 juni 2003 met een hersteladvies:

"Om de gevels op een aanvaardbaar niveau te brengen, dienen enerzijds de gebrekkige pannen te worden vervangen en dienen anderzijds de tekortkomingen in de montage te worden verholpen. ..."

De deskundige raamt de herstelkosten voor de woning van opdrachtgevers op een bedrag van € 7.750,00 exclusief BTW.

- g. Op 12 december 2005 heeft een door opdrachtgevers ingeschakelde deskundige van Z-N. B.V. de gevelbekleding geïnspecteerd. Deze komt in zijn rapport van 27 september 2006 tot de volgende conclusie:

"... Alhoewel de kleur grijs niet expliciet wordt omschreven zijn wij van mening dat hier duidelijk sprake is van een andere kleurstelling. Dat er sprake is (kan zijn) van kleurschakering is evident voor dit gebakken product doch doet niets af aan de kleur.

De gevelpannen zijn slordig aangebracht, diverse aansluitingen zijn niet conform de voorschriften/adviezen van de fabrikant.

Bij opname is gebleken dat tenminste 45% van de oppervlakte (mechanisch) is beschadigd of vol krassen, strepen, afgebroken randen etc.

Bij het vervangen van de pannen zullen meerdere pannen zeker beschadigen.
..."

- h. Op verzoek van opdrachtgevers heeft een derde-aannemer in september 2006 de kosten van algehele vervanging van de gevelbekleding geoffreerd voor een bedrag van € 57.715,00 inclusief BTW.
- i. Op 24 januari 2007 heeft dezelfde deskundige van P. Bouwcentrum maar nu in opdracht van aannemster de gevelbekleding opnieuw beoordeeld. Deze concludeert in zijn rapport van 1 februari 2007 als volgt:

"Het uiterlijk van de gevelpannen is tussen de inspecties op 25 juni 2002 en 24 januari 2007 niet veranderd. Dit geldt enerzijds voor de kleur en kleurschakering van de pannen en anderzijds ook voor de beschadigingen in het oppervlak en langs de randen van de gevelpannen. Uitzonderingen hierop vormen:

- Vervuiling van de gevelpannen door met name alg; dit is een onderhoudsaspect en staat los van de kwaliteit van de gevelpannen;
- één gevelpan in de linker zijgevel, waar een driehoekige scherf van circa 10 x 5 cm is losgekomen.
- één gevelpan in de voorgevel, waar de verflaag inclusief het oppervlak van het keramiek is losgekomen.

Deze laatste twee gevelpannen zijn als een toename van de schade te zien. Uit de verder ongewijzigde toestand van de gevelpannen concluderen wij dat de kwaliteit van de gevelpannen in deze periode niet achteruit is gegaan. Dit geldt dus zowel voor de kleur, als voor de kwaliteit, in het bijzonder de broosheid van de pannen, als ook voor de deugdelijkheid van de bevestiging."

de vordering

6. Opdrachtgevers vorderen – kort samengevat – vervanging van de volgens hen door aannemster ondeugdelijk uitgevoerde gevelbekleding dan wel schadevergoeding. Hun petitum – gewijzigd bij memorie van toelichting - luidt als volgt:

"REDENEN, WAAROM:

het Uw Raad moge behagen bij scheiderechterlijk vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

voor recht te verklaren dat V. toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de op haar rustende verplichtingen,

primair:

V. te veroordelen tot algehele vervanging van de gevelbekleding over te gaan met deugdelijke grijze gevelpannen type Bardeaudal p "gedekt", e.e.a. volgens de eisen van goed en deugdelijk werk, dan wel op een wijze door Uw Raad in redelijkheid en billijkheid te bepalen en wel binnen 4 weken, dan wel een door Uw Raad, in redelijkheid en billijkheid te bepalen termijn, na het wijzen van het vonnis in de onderhavige kwestie onder verbeurte van een dwangsom van € 500,--, althans een door Uw Raad te bepalen bedrag, voor iedere dag dat V. met de uitvoering van het vonnis in gebreke blijft;

subsidiair:

V. te veroordelen tot gedeeltelijke vervanging van de gevelbekleding over te gaan met deugdelijke grijze gevelpannen type Bardeaudal p "ongedekt", e.e.a. volgens de eisen van goed en deugdelijk werk, dan wel op een wijze door Uw Raad in redelijkheid en billijkheid te bepalen en wel binnen 4 weken, dan wel een door Uw Raad, in redelijkheid en billijkheid te bepalen termijn, na het wijzen van het vonnis in de onderhavige kwestie onder verbeurte van een dwangsom van € 500,--, althans een door Uw Raad te bepalen bedrag, voor iedere dag dat V. met de uitvoering van het vonnis in gebreke blijft,

en

V. te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 20.000,-- aan waardevermindering, dan wel een door Uw Raad naar redelijkheid en billijkheid vast te stellen bedrag aan waardevermindering, voor het kleurverschil van de gevel dat blijft, en wel binnen een termijn van twee weken na het door Uw Raad in deze zaak te wijzen vonnis, dan wel binnen een door Uw Raad nader vast te stellen termijn en deze schadevergoeding te vermeerderen met de wettelijke rente, te rekenen van de dag van indiening van dit verzoek,

meer subsidiair:

V. te veroordelen tot betaling aan T. van vervangende (herstelkosten) en/of aanvullende schadevergoeding (waardevermindering), ergo V. te veroordelen tot betaling van een bedrag € 57.715,-- dan wel een naar redelijkheid en billijkheid vast te stellen bedrag op basis van de door Uw Raad vast te stellen kosten van herstel door derden van bovenomschreven gebreken en/of waardevermindering en wel binnen een termijn van twee weken na het door Uw Raad in deze zaak te wijzen vonnis, dan wel binnen een door Uw Raad nader vast te stellen termijn en deze schadevergoeding te vermeerderen met de wettelijke rente, te rekenen van de dag van indiening van dit verzoek,

en zowel primair als (meer) subsidiair:

V. te veroordelen aan T. te vergoeden de tot op heden door hen gemaakte buitenrechtelijke kosten, waaronder kosten van expertises, ten bedrage van € 2.656,68 (inclusief BTW),

V. te veroordelen in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen een salaris voor de gemachtigde van T.."

het verweer

7. Aanneemster betwist dat de gevelbekleding niet aan de eisen van goed en deugdelijk werk voldoet, althans niet in de mate waarin opdrachtgevers stellen.
8. Ten aanzien van de kleur van de gevelbekleding stelt aanneemster dat deze voldoet aan hetgeen tussen partijen is overeengekomen.

9. Ten aanzien van de kwaliteit van de gevelbekleding betoogt zij primair dat deze voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Subsidiair betoogt aanneemster dat in navolging van het rapport van P. Bouwcentrum van 12 juni 2003 de schade niet meer bedraagt dan € 7.750,00 exclusief BTW, zijnde € 9.222,50 inclusief BTW.

de beoordeling van het geschil

10. Primair vorderen opdrachtgevers algehele vervanging met een "gedekte" pan. Tussen partijen staat vast dat zij een lichtgrijze gevelbekleding van fabrikant W., type Bardeaudal P "ongedekt" zijn overeengekomen.
11. Gelijk aanneemster stelt, achten arbiters deze vordering disproportioneel daar de gevelbekleding – op een aantal plaatsen na - een genuanceerde lichtgrijze kleur heeft, hetgeen partijen ook zijn overeengekomen. Enige nuancering achten arbiters mede gelet op de soort gevelpan acceptabel. Dit is inherent aan het gekozen product. Niet acceptabel is, gelijk opdrachtgevers stellen, dat er een aantal gevelpannen zijn die geen enkel spoor lichtgrijs bevatten maar zalmroze zijn.
12. Ook de kwaliteit van de gevelbekleding geeft geen aanleiding om alle gevelpannen te vervangen. Uit de twee P.-rapporten alsmede uit de bezichtiging door arbiters ter plaatse blijkt dat er sprake is van een aantal beschadigde pannen die vervangen dienen te worden. Tussen partijen staat vast dat het merendeel van deze beschadigingen van voor de oplevering zijn.
13. Subsidiair vorderen opdrachtgevers gedeeltelijke vervanging met de tussen partijen overeengekomen "ongedekte" pan vermeerderd met een bedrag aan waardevermindering van € 20.000,00.
14. Arbiters overwegen dat daar waar de gevelbekleding plaatselijk een andere kleur heeft dan de overeengekomen lichtgrijze kleur aanneemster deze dient te vervangen.
15. Terzake de noordgevel hebben arbiters ter plaatse geconstateerd dat 15 m² van deze gevelbekleding vervangen dient te worden vanwege beschadigingen en plaatselijke sterk afwijkende kleurverschillen. Bovenaan deze gevel was beoordeling door arbiters niet goed mogelijk vanwege vervuiling door alg.

16. Terzake de voorgevel hebben arbiters 2 m² te vervangen gevelbekleding waargenomen waaronder één gevelpan ter plaatse van de onderzijde van het bovenste kozijn die ernstig beschadigd is.
17. Terzake de zuidgevel hebben arbiters geconstateerd dat 3 m² vervangen dient te worden om een goed en deugdelijk beeld te creëren. Ook aan deze gevel hebben arbiters (aan de achterzijde) een gevelpan waargenomen die ernstig is beschadigd.
18. Terzake de gevelbekleding van de achtergevel hebben arbiters geconstateerd dat deze plaatselijk niet strokend is gezaagd. Voorts hebben arbiters bij deze gevelzijde waargenomen dat hier veel kleurverschil aanwezig is. Arbiters overwegen dat aan deze gevel 5 m² gevelpannen vervangen dienen te worden.
19. Ter zitting hebben opdrachtgevers nog geklaagd over het klepperen van de gevelbekleding bij harde wind. Dit hebben arbiters niet kunnen waarnemen vanwege het rustige weer ten tijde van de bezichtiging.
20. Bij het door aanneemster uit te voeren herstel is het aan opdrachtgevers om te bepalen van welke gevelpannen (binnen de hierboven door arbiters vermelde m²'s) zij vervanging wensen.
21. Aanneemster heeft de gevorderde hersteltermijn van vier weken niet betwist.
22. Ondanks de niet-betwisting door aanneemster van voornoemde hersteltermijn achten arbiters – mede gelet op de leveringstermijn van de in Frankrijk vervaardigde gevelpannen - de gevorderde hersteltermijn te kort. Arbiters achten het redelijk dat herstel plaatsvindt binnen negentig werkbare werkdagen na betekening van dit vonnis en wijzen dienovereenkomstig toe.
23. Opdrachtgevers vorderen een dwangsom van € 500,00 voor iedere dag dat aanneemster in gebreke blijft aan het vonnis te voldoen.
24. Aanneemster heeft het opleggen van de dwangsom noch de hoogte daarvan betwist.
25. Arbiters achten termen aanwezig een dwangsom op te leggen van € 500,00 voor iedere kalenderdag of deel daarvan dat aanneemster in gebreke is gebleven aan voornoemde veroordeling te voldoen, met een maximum van € 15.000,00.

26. Gelet op de veroordeling tot herstel hebben opdrachtgevers geen belang meer bij de door hen verzochte verklaring voor recht.
27. Naast gedeeltelijke vervanging vorderen opdrachtgevers als onderdeel van hun subsidiaire vordering een bedrag van € 20.000,00 aan waardevermindering vanwege de kleur van de gevelbekleding.
28. Aanneemster betwist dat er sprake is van waardevermindering als gevolg van de toegepaste gevelbekleding.
29. Arbiters overwegen dat indien voornoemd herstel door aanneemster heeft plaatsgevonden de gevelbekleding zal voldoen aan hetgeen tussen partijen is overeengekomen c.q. aan hetgeen opdrachtgevers op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst mochten verwachten. Arbiters wijzen dan ook dit onderdeel van de subsidiaire vordering af.
30. Opdrachtgevers vorderen voorts een bedrag van € 2.656,68 aan buitengerechtigde kosten, waaronder een bedrag van € 871,68 aan expertisekosten.
31. Aanneemster heeft deze vordering gemotiveerd betwist.
32. Gelet op de uitkomst van dit geschil wijzen arbiters de onderhavige vordering af.

de kosten

33. Ter zake van de proceskosten overwegen arbiters dat partijen deels in het gelijk en deels in het ongelijk zijn gesteld. Gelet op de mate waarin partijen in het ongelijk zijn gesteld achten arbiters het billijk dat opdrachtgevers drievierde deel van deze kosten dragen en aanneemster éénvierde deel daarvan. Deze kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam € 5.857,27 bedragen en zijn blijkens een daarvan afgegeven kwitantie verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen.
34. Arbiters achten het voorts billijk om, gelet op hun meerdere mate van ongelijk, opdrachtgevers te belasten met een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van aanneemster, welke tegemoetkoming arbiters ex aequo et bono vaststellen op € 1.800,00.
35. Ter zake van de kosten dient derhalve door opdrachtgevers aan aanneemster te worden voldaan € 335,69 (€ 1.800,00 -/- € 1.464,31).

36. Arbiters zullen het vonnis, gelijk gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

37. Hetgeen meer of anders is gevorderd dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING:

Arbiters, rechtdoende als goede mannen naar billijkheid,

VEROORDELEN aannemster om binnen negentig werkbare werkdagen na betekening van dit vonnis 15 m² gevelbekleding aan de noordgevel, 2 m² gevelbekleding aan de voorgevel, 3 m² gevelbekleding aan de zuidgevel en 5 m² gevelbekleding aan de achtergevel op aanwijzing door opdrachtgevers goed en deugdelijk te vervangen, op verbeurte van een dwangsom van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere kalenderdag of deel daarvan dat zij na ommekomst van die termijn en na deugdelijke betekening van dit vonnis in gebreke is gebleven aan deze veroordeling te voldoen, met een maximum van € 15.000,00 (zegge: vijftienduizend euro) aan te verbeuren dwangsommen;

VEROORDELEN opdrachtgevers om ter verrekening van de kosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan aannemster te betalen € 335,69 (zegge: driehonderdvijfendertig euro en negenenzestig eurocent);

VERKLAREN dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

WIJZEN AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 3 juli 2008

w.g. P.P.J. Lahaye
28295

w.g. H.L. Egberts

w.g. M.H. Krul

hoger beroep ingesteld onder nummer 71381