

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS  
ter zake van een geschil tussen

de VERENIGING VAN EIGENAARS H.,  
hierna te noemen "de VvE",

e i s e r e s,

gemachtigde: mevrouw mr. R.D. van der Woude, jurist  
bij DAS Rechtsbijstand te Rijswijk

en

de besloten vennootschap T. B.V.,  
hierna te noemen "ondernemster",

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

gemachtigde: aanvankelijk mr. P.L. Nijmeijer, advocaat  
te Roosendaal, ter zitting diens kantoorgenoot  
mr. T.P.A.M. Reynaers.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, J.L. WALVISCH, 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. 17 februari 2009 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. M.S. van Laaren, 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 d.d. 9 september 2008, binnengekomen op 10 september 2008, met producties;
  - de brief van mr. Van der Woude met als bijlagen een kleurenkopie van de als productie 7 en 8 overgelegde deskundigenrapporten;
  - de memorie van antwoord;
  - de memorie van repliek, met producties;
  - de memorie van dupliek, met één productie;
  - de faxbrief d.d. 22 juni 2009 van mr. Van der Woude met als bijlagen twee producties;
  - de pleitnotities van mr. Van der Woude.

3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op 26 juni 2009 in een vergaderzaal van Fletcher Hotel Carlton te Naaldwijk, waarbij behalve de ondergetekende en de secretaris de volgende personen aanwezig waren:
- aan de zijde van de VvE: de heer G.W.H. Pieterse, voorzitter van de VvE, wonende te M., alsmede mr. Van der Woude;
  - aan de zijde van ondernemster: de heer M. van Dorst, projectontwikkelaar bij ondernemster, wonende te 's-Gravenzande, alsmede mr. Reynaers.
- In het kader van de mondelinge behandeling heeft in aanwezigheid van vorennoemde personen een bezichtiging van het werk plaatsgevonden.

#### DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

##### de bevoegdheid

4. De bevoegdheid van de ondergetekende tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheiderechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast. Zij berust op artikel 13 van de tussen de afzonderlijke leden van de VvE en ondernemster gesloten koop-/aannemingsovereenkomst waarin een arbitraal beding is opgenomen dat verwijst naar de Raad en zijn statuten.

##### de feiten

5. Tussen partijen staat het volgende vast:
- a. De afzonderlijke leden van de VvE hebben ieder met ondernemster een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten voor de koop en bouw van een appartementsrecht (bestaande uit een bedrijfsunit met parkeerplaats) in bedrijfsverzamelgebouw "H." te M..
  - b. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten heeft op 17 december 2004 plaatsgevonden.
  - c. De VvE voert namens alle appartementseigenaren het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
  - d. Bij brief van 13 september 2006 heeft de VvE ondernemster gemeld dat de verf loslaat van alle overheaddeuren alsmede van de zwarte en grijze gevelbeplating.
  - e. Ondernemster heeft de overheaddeuren vervangen, maar de gevelbeplating niet.

- f. Onderneemster heeft zich in haar e-mail van 28 november 2007 op het standpunt gesteld dat de gebreken aan de gevelbeplating een gevolg zijn van onvoldoende reinigen.
- g. Op verzoek van de VvE heeft Krul Adviesburo Glas- en Schilderwerken (hierna te noemen: Krul) een onderzoek ingesteld naar de door de VvE gestelde gebreken aan de gevelbeplating. Zijn bevindingen zijn vastgelegd in een rapport van 7 januari 2008, overgelegd als productie 8.
- h. In opdracht van N. B.V., onderaanneemster van onderneemster, heeft Kettlitz Gevel- en Dakadvies B.V. (hierna te noemen: Kettlitz) de gevelbeplating beoordeeld. De daarvan door Kettlitz opgestelde rapportage d.d. 21 maart 2008 is als productie 7 overgelegd. Volgens Kettlitz is sprake van zoutaanslag op de platen (neergeslagen zout vanuit zee) en is onvoldoende, dan wel gebrekkig onderhoud er de oorzaak van dat de gevelbeplating is vervuild.

#### de vordering

- 6. De VvE stelt dat de coating van de beplating te dun is waardoor deze corrodeert en dat de beplating daarom niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Om die reden vordert zij, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
  - primair: onderneemster te veroordelen om alle kozijn- en gevelbeplating binnen twee maanden na het te wijzen vonnis, althans binnen een door arbiter in billijkheid vast te stellen periode, te vervangen door nieuwe beplating, zulks op straffe van een dwangsom van € 200,00 per dag, althans een door arbiter vast te stellen dwangsom;
  - subsidiair: onderneemster te veroordelen om door een professioneel bedrijf de coating- en verflaag op de kozijn- en gevelbeplating binnen twee maanden na het te wijzen vonnis, althans binnen een door arbiter in billijkheid vast te stellen periode, te laten herstellen dan wel vernieuwen. Daarbij dient op de donkere gevelbeplating een dikkere coatinglaag te worden aangebracht. De lichtere (grijze) gevelbeplating dient op de (knip)randen en bij de koppelranden te worden voorzien van een extra verflaag, de donkere schroefbouten van de donkere beplating moeten worden vervangen door niet corroderende schroefbouten en op de randen van de kozijnbeplating moet een extra coating/verflaag worden aangebracht. Deze werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd naar de eisen van goed en deugdelijk werk, op straffe van een

dwangsom van € 200,00 per dag, althans een door arbiter vast te stellen dwangsom;

- primair en subsidiair:

\* ondernemster te veroordelen om de VvE te betalen een bedrag van € 548,75 ter zake van buitengerechtelijke kosten, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de dag waarop de memorie van eis is ingediend tot aan de dag der algehele voldoening;

\* ondernemster te veroordelen in de kosten van de procedure, waaronder begrepen de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van de VvE.

#### het verweer

7. Ondernemster betwist dat sprake is van corrosie en meent dat het om zoutaanslag gaat. Zij ontkent dat de coating te dun is en is van opvatting dat de klachten van de VvE zijn oorzaak vinden in onvoldoende dan wel gebrekkig onderhoud.
8. Ondernemster concludeert daarom de VvE niet-ontvankelijk te verklaren in haar vorderingen dan wel deze af te wijzen, met veroordeling van de VvE in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van ondernemster.

#### de beoordeling van het geschil

9. Partijen verschillen allereerst van mening of de gevel- en kozijnbeplating is aangetast door corrosie dan wel roestvorming (zoals de VvE stelt) of dat sprake is van zoutaanslag, zoals ondernemster betoogt.
10. Ter bezichtiging is arbiter gebleken dat de coating van met name de liggende delen boven de overheaddeuren en de lekdorpels van de kozijnen op de eerste verdieping blaasjes vertoont die wijzen op corrosie. Daarnaast heeft arbiter incidenteel enkele roestplekjes op de lichte gevelbeplating waargenomen. Ook is bij een aantal bevestigingsschroeven een beginnende vorm van oxidatie aangetroffen. In al die gevallen is daarbij geen verschil waargenomen tussen de bedrijfsruimten die regelmatig worden gereinigd en de bedrijfsruimten waar dat duidelijk niet het geval is.
11. Voorts is op de donkere gevelbeplating vervuiling en aanslag aanwezig, mede veroorzaakt door zout. Op een aantal plekken is het zelfs in ernstige mate

vervuild, hetgeen naar het oordeel van arbiter duidt op matig onderhoud van de betreffende bedrijfsunits. Ter bezichtiging heeft arbiter vastgesteld dat deze vervuiling en zoutaanslag te verwijderen is, zij het met de nodige inspanning. Door de ligging van dit bedrijfsgebouw, op nog geen kilometer afstand van zee, is niet te voorkomen dat zout dat in lucht aanwezig is door neerslag op de gevelbeplating terecht komt en achterblijft door verdamping van vocht. Van een gebrek dat ondernemster is toe te rekenen, is geen sprake.

Tot slot zijn enkele mechanische beschadigingen op de beplating aangetroffen, met name rondom de overheaddeuren, die evenmin voor rekening van ondernemster kunnen worden gebracht.

12. Dat ter plaatse van de corrosie sprake is van een te dunne coating zoals de VvE betoogt, betwist ondernemster. Het ligt daarom op de weg van de VvE om haar stelling aan te tonen. De VvE is daarin niet geslaagd. Het rapport van Krul waarop de VvE zich beroept, biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. Bovendien kan visueel niet worden vastgesteld dat de coating te dun is. Aangezien de VvE niet op andere wijze (bijvoorbeeld door het laten verrichten van een laagdiktemeting) heeft aangetoond dat de coating te dun is zoals zij stelt, dient de stelling van de VvE als onvoldoende aannemelijk te worden verworpen.
13. Anders dan ondernemster stelt, zijn de gebreken aan de liggende delen en de lekdorpels naar het oordeel van arbiter niet het gevolg van gebrekkig onderhoud, maar vinden zij hun oorzaak, met name bij de horizontale delen, door het in het werk pas maken (knippen) van de beplating, waardoor geen bescherming meer aanwezig is op de randen van de beplating en deze is gaan corroderen. Dit brengt mee dat de discussie die door partijen in de memories is gevoerd over het al dan niet verstrekt hebben van een onderhouds- en reinigingsadvies aan de VvE verder onbesproken kan blijven, aangezien arbiter heeft vastgesteld dat de oorzaak van de gebreken niet is gelegen in het onderhoud.
14. Ten aanzien van de gebreken aan de liggende delen en de lekdorpels van de ramen op de eerste verdieping alsmede de bevestigingsschroeven die plaatselijk licht zijn gecorrodeerd, dient ondernemster te voorzien in herstel. Met ondernemster is arbiter van oordeel dat het buitenproportioneel is om de ko-

zijn- en gevelbeplating te vervangen zoals de VvE primair vordert, omdat het in een onevenredige verhouding staat tot de ernst en omvang van de klacht. Het voorstel van Krul om de liggende delen en de lekdorpels van de ramen op de eerste verdieping te voorzien van een deugdelijke coating en daar waar nodig de aangetaste bevestigingsschroeven te vervangen door niet corroderende schroefbouten acht arbiter redelijk. Gelet hierop zal arbiter het subsidiair gevorderde herstel daarom toewijzen.

15. De VvE verzoekt ondernemster te veroordelen om de herstelwerkzaamheden door een professioneel bedrijf te laten uitvoeren.
- Het uitgangspunt bij de tussen partijen gesloten koop-/aannemingsovereenkomst is dat de wijze waarop en door wie ondernemster het herstel zal (laten) verrichten in beginsel te harer beoordeling staat. Het herstel moet uiteraard wel voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

### **hersteltermijn**

16. De VvE vordert dat de herstelwerkzaamheden binnen twee maanden na het te wijzen vonnis moeten worden uitgevoerd. Ondernemster heeft hiertegen geen specifiek verweer gevoerd. Aangezien arbiter deze termijn niet onredelijk voorkomt, zal -gelijk gevorderd- de hersteltermijn worden bepaald op twee maanden na dagtekening van dit vonnis.
17. Voorts heeft de VvE gevorderd dat ondernemster de herstelwerkzaamheden binnen de gestelde termijn dient uit te voeren op straffe van een dwangsom van € 200,00 per dag voor het geval ondernemster met het herstel in gebreke blijft. Gelet op de omstandigheid dat ondernemster zich niet heeft verzet tegen het opleggen van een dwangsom, zal arbiter de dwangsom –gelijk gevorderd- bepalen op € 200,00 per dag voor iedere dag dat ondernemster met voornoemde veroordeling geheel of gedeeltelijk in gebreke is gebleven, zulks met een maximum van € 10.000,00 aan te verbeuren dwangsommen.

### **buitengerechtelijke kosten**

18. Met betrekking tot de door de VvE gevorderde buitengerechtelijke kosten van in totaal € 548,75 (€ 148,75 + € 400,00) overweegt arbiter als volgt.
19. Ten aanzien van de kosten die zijn verbonden aan het inschakelen van Krul door de VvE ad € 148,75, overweegt arbiter dat uit hoofde van artikel 6:96 lid

2 onder b BW aanspraak kan worden gemaakt op betaling van redelijke kosten ter vaststelling van schade en aansprakelijkheid, mits die kosten in de gegeven omstandigheden redelijk zijn, zowel gezien de aanleiding om ze te maken als naar omvang.

20. Gelet op de patstelling die tussen partijen was ontstaan omdat in tegenstelling tot de VvE ondernemster meende dat sprake was van zoutaanslag die zijn oorzaak vindt in onvoldoende dan wel gebrekkig onderhoud, is het begrijpelijk te achten dat daarvoor een deskundige werd ingeschakeld. Aangezien ook de omvang van die kosten redelijk is, acht arbiter het billijk dat ondernemster de kosten van Krul ad € 148,75 aan de VvE vergoedt.
21. Gelet op de mate waarin de vordering van de VvE wordt toegewezen, acht arbiter het redelijk de door de VvE gevorderde buitengerechtelijke kosten ad € 400,00 voor rekening van de VvE te laten.
22. De VvE vordert ter zake van de buitengerechtelijke- en expertisekosten wettelijke rente vanaf 10 september 2008, de dag waarop de memorie van eis is ingediend, tot aan de dag der algehele voldoening. Ondernemster heeft die rentevordering niet specifiek bestreden, zodat deze zal worden toegewezen.

#### de proceskosten en overige vorderingen

23. Gelet op de mate waarin partijen in het gelijk en ongelijk zijn gesteld acht arbiter het billijk dat partijen in gelijke mate de proceskosten dragen.
24. De door de Raad gemaakte kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam € 5.663,58 (waarvan € 887,98 aan BTW) bedragen en zijn verrekend met de door de VvE gedane stortingen. Partijen dragen ieder de eigen kosten van rechtsbijstand.
25. Ter zake van de proceskosten dient derhalve door ondernemster aan de VvE te worden voldaan  $\frac{1}{2}$  van € 5.663,58 = € 2.831,79.
26. Arbiter zal het vonnis, zoals gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
27. Hetgeen meer of anders is gevorderd dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING

Arbiter, rechtdoende als goed man naar billijkheid:

VEROORDEELT ondernemster tot het goed en deugdelijk herstellen van de liggende delen en de lekdorpels van de ramen op de eerste verdieping door het aanbrengen van een deugdelijke coating en de aangetaste bevestigingsschroeven te vervangen door niet corroderende schroefbouten, binnen twee maanden na dagtekening van dit vonnis, zulks op straffe van een dwangsom van € 200,00 (tweehonderd euro) per dag voor iedere dag dat ondernemster na ommekomst van genoemde termijn geheel of gedeeltelijk in gebreke is gebleven aan de veroordeling te voldoen, met een maximum van € 10.000,00 (tienduizend euro) aan in totaal te verbeuren dwangsommen;

VEROORDEELT ondernemster aan de VvE te betalen € 148,75 (éénhonderdachtenveertig euro en vijfenzeventig cent) ter zake van expertisekosten, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 10 september 2008 tot de dag der algehele voltoening;

VEROORDEELT ondernemster ter verrekening van de proceskosten aan de VvE te betalen € 2.831,79 (tweeduizend achthonderdéénendertig euro en negenenzeventig cent);

VERKLAART dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 5 oktober 2009

w.g. J.L. Walvisch

30626