

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS
ter zake van een geschil tussen

1. R.L. en,

2. J.L.,

hierna (enkelvoudig) te noemen: "opdrachtgever",

e i s e r,

gemachtigde: mr. R.B. de Kleine, advocaat te Almelo,

en

de besloten vennootschap

K. B.V.,

hierna te noemen: "aanneemster",

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

gemachtigde: mr. J. Schutrups, advocaat te Enschede.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, IR. G.F.J. SIMONETTI, 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 scheidsmans in dit geschil. De ondergetekende heeft zijn benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief d.d. 27 februari 2007 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. C.F. van Spanjevan Klaveren, secretaris van de Raad.

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

2. Voor de loop van het geding wordt verwezen naar de volgende stukken:
 - het inleidende verzoekschrift, binnengekomen op 29 september 2006, met producties;
 - de memorie van antwoord, met producties;
 - de pleitnotities van mr. De Kleine.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op donderdag 14 juni 2007.
Ter zitting legde aanneemster over een brief d.d. 20 december 2005, met bijlage. Opdrachtgever legde de verkooptekening over.
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 ondergetekende 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 clause verwijzend naar de Raad en zijn statuten.

de feiten

5. Tussen partijen staat het volgende vast:
- a. Tussen partijen is een koop-/aannemingsovereenkomst tot stand gekomen d.d. 1 augustus 2005 met betrekking tot een woning te B..
 - b. Artikel 6 van de toepasselijke algemene voorwaarden luidt als volgt:

“Wijzigingen op initiatief van de ondernemer
De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. (...)”
 - c. In de technische omschrijving is bepaald dat ter ondersteuning van de kap stalen spanten worden aangebracht.
 - d. Tijdens de bouw constateerde opdrachtgever dat in plaats van de stalen spanten dragende muren werden aangebracht. Hij heeft daarop aannemster verzocht de overeenkomst na te komen.
 - e. Bij brief van 20 december 2005 heeft aannemster aangeboden alsnog stalen spanten aan te brengen, een en ander conform de bij die brief gevoegde A3-tekening (905/1 d.d. 19 december 2005).
 - f. Bij brief van 21 december 2005 heeft aannemster aangeboden de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden.
 - g. Opdrachtgever heeft geen van deze voorstellen aanvaard.
 - h. De oplevering van de woning heeft plaatsgevonden op 9 juni 2006.
 - i. Bij de oplevering heeft opdrachtgever de klacht over de ontbrekende spanten laten noteren in het proces-verbaal van oplevering.
 - j. Enige tijd na de oplevering heeft opdrachtgever melding gemaakt van het feit dat de verdiepingsvloer te hoog zou zijn aangebracht en dat een koudebrug bestond ter plaatse van de vloerconstructie in de erker.

de vordering

6. Opdrachtgever vordert aannemster te veroordelen, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, tot betaling van een bedrag van € 13.685,00 of zoveel meer en/of minder als arbiter in redelijkheid en billijkheid meent te moeten vaststellen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van het verzoekschrift, althans vanaf een

datum zoveel eerder of later als arbiter in redelijkheid en billijkheid meent te moeten vaststellen, alsmede een bijdrage in de kosten van rechtskundige bijstand aan de zijde van opdrachtgever.

7. Hij stelt daartoe dat aannemster op een drietal punten, te weten (a) het niet aanbrengen van stalen spanten, (b) een te hoog aangebrachte verdiepingsvloer en (c) een koudebrug ter plaatse van de vloerconstructie in de erker, tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst. Het in het petitum van zijn verzoekschrift genoemde bedrag van € 13.685,00 heeft betrekking op het alsnog aanbrengen van stalen spanten. Opdrachtgever verzoekt arbiter in de zinsnede "of zoveel meer en/of minder" de vordering ter zake de overige twee punten te lezen.

het verweer

8. Aannemster concludeert tot afwijzing van de vorderingen. Zij stelt onder meer dat zij op grond van artikel 6 van de algemene voorwaarden gerechtigd is wijzigingen in het bouwplan aan te brengen. Zij stelt dat de gekozen uitvoering, met dragende muren beter is dan de overeengekomen stalen spanten.

de beoordeling van het geschil

9. Opdrachtgever heeft zijn vordering gebaseerd op een drietal klachten:
 - a. dragende muren in plaats van stalen spanten;
 - b. te hoog aangebrachte verdiepingsvloer;
 - c. koudebrug ter plaatse van vloerconstructie erker.

a. dragende muren in plaats van stalen spanten

10. Tussen partijen staat vast dat aannemster bij de uitvoering van het bouwplan is afgeweken van de overeenkomst. In plaats van de in de technische omschrijving voorgeschreven stalen spanten met cellenbeton wanden, heeft zij op de verdieping dragende muren aangebracht. Opdrachtgever heeft reeds tijdens de bouw geprotesteerd tegen deze wijze van uitvoering, omdat de vrije indeelbaarheid van de verdieping voor hem van belang was.
11. Aannemster heeft zich aanvankelijk beroepen op artikel 6 van de toepasselijke algemene voorwaarden, waarin is bepaald dat de aannemer gerechtigd is noodzakelijke wijzigingen aan te brengen. Ter zitting heeft aannemster echter erkend dat er geen noodzaak bestond voor deze wijziging. Daarmee staat reeds vast dat zij niet gerechtigd was de onderhavige wijziging aan te brengen.
12. Rest nog de vraag of opdrachtgever voldoende belang heeft bij zijn vordering. Aannemster stelt daartoe dat de gekozen uitvoering vanuit zowel esthetisch als tech-

nisch oogpunt beter is en zeker geen waardeverminderend effect heeft. Voorts stelt zij dat opdrachtgever bij het aangaan van de overeenkomst niet te kennen heeft gegeven dat de vrije indeelbaarheid van de verdieping voor hem van belang was en dat de verdieping ook met de stalen spanten een indeling kende (twee slaapkamers en een badkamer), en reeds daardoor al niet vrij indeelbaar was. Ten slotte stelt zij dat zij al tijdens de bouw heeft aangeboden alsnog een constructie met stalen spanten uit te voeren en dat opdrachtgever van dat aanbod ten onrechte geen gebruik heeft gemaakt.

13. Arbitraris is van oordeel dat opdrachtgever terecht het aanbod van aannemster tot het alsnog aanbrengen van stalen spanten conform de brief van 20 december 2005 heeft geweigerd. Uit de bij het voorstel van aannemster gevoegde tekening blijkt dat de aftimmering van het spant in dat geval volledig in het zicht zou komen en de constructie bovendien beduidend lager zou worden. Opdrachtgever stelt dat uitvoering van de constructie conform de overeenkomst nog mogelijk is en onderbouwt dat met een offerte van B. B.V.. Voor een bedrag van € 13.685,00 zou alsnog een staalconstructie met binnenwanden kunnen worden aangebracht. Dit bedrag vordert opdrachtgever.
14. Voldoende aannemelijk is geworden dat opdrachtgever belang heeft bij zijn thans ingestelde vordering. Dat hij bij het aangaan van de overeenkomst niet kenbaar heeft gemaakt dat de vrije indeelbaarheid van de bovenverdieping voor hem van groot belang was kan hem niet worden verweten; hij mocht er immers op vertrouwen dat de woning conform de contractstukken zou worden gebouwd. Die vrije indeelbaarheid – doordat scheidingswanden gemakkelijk verwijderd zouden kunnen worden – was derhalve overeengekomen. Dat de woning mogelijk door de wijziging niet minder waard is geworden acht arbitraris in het licht van het hiervoor overwogene niet van belang. Arbitraris wijst derhalve het gevorderde bedrag ad € 13.685,00 toe.

b. te hoog aangebrachte verdiepingsvloer

15. Opdrachtgever stelt dat de tweede verdiepingsvloer 11 cm hoger is aangebracht, waardoor de daarboven gelegen vliering, die wordt gebruikt als bergruimte en werkplaats, in hoogte 11 cm lager is geworden. Aannemster stelt dat de vloer weliswaar 11 cm hoger is uitgevoerd dan was overeengekomen, maar dat de afmetingen van de vliering zijn gelijk gebleven.
16. Ter gelegenheid van de bezichtiging van de woning heeft arbitraris vastgesteld dat het hoogste punt van de vliering circa 2,12 meter boven de vlieringvloer ligt. Hoewel de doorsnede op de verkooptekening niet op schaal is - en daaruit derhalve niet te

exacte conclusies voor wat betreft de maatvoering getrokken mogen worden - is daaruit af te leiden dat 1 centimeter in werkelijkheid circa 0,93 meter is. Het hoogste punt van de vliering ligt op tekening op circa 2,4 centimeter, hetgeen overeenkomt met circa 2,23 meter (2,4 x 0,93). Hieruit volgt dat de lezing van aanneemster niet juist kan zijn en dat de vliering circa 11 centimeter (2,23 +/- 2,12) lager is geworden dan was overeengekomen, zoals opdrachtgever stelt. Daardoor is het effectieve vloeroppervlak van de vliering evenals de inhoud ervan minder geworden.

17. Het verweer van aanneemster dat opdrachtgever deze tekortkoming heeft geaccepteerd door hiervan in het opleveringsrapport geen melding te maken, kan niet slagen, nu aannemelijk is dat het effect van de tekortkoming zich eerst na ingebruikname van de woning heeft gemanifesteerd. Het is daarmee een bij de oplevering verborgen gebrek, waarvoor aanneemster aansprakelijk is.
18. Omdat herstel van deze tekortkoming niet meer mogelijk is, zal arbiter in plaats daarvan een schadevergoeding wegens waardevermindering toekennen. Arbiter stelt de hoogte van die vergoeding ex aequo et bono vast op € 1.500,00.

c. koudebrug ter plaatse van vloerconstructie erker

19. Vast staat dat dit punt eerst enige tijd na oplevering door opdrachtgever bij aanneemster is gemeld. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft opdrachtgever verklaard dat hij reeds tijdens de bouw constateerde dat een vloerplaat te kort was en dat het ontbrekende deel was aangestort, hetgeen ook wordt bevestigd door de op dat moment door opdrachtgever genomen foto's van de aangestorte vloer. Opdrachtgever heeft ter gelegenheid van de bezichtiging verklaard dat hij ook toen al doordrongen was van de technische gevolgen van die werkwijze, gelet op zijn eigen specifieke deskundigheid op het gebied van bouwfysica. Opdrachtgever verklaarde voorts dat hij er toen bewust voor heeft gekozen het punt niet bij de oplevering te melden. Eerst toen hem duidelijk werd dat aanneemster op meer punten tekort was geschoten, heeft hij dit punt aangekaart, aldus opdrachtgever.
20. Gelet hierop is arbiter met aanneemster van oordeel dat opdrachtgever geacht mag worden de wijze van uitvoering van de vloer te hebben geaccepteerd. Daarop kan hij thans niet terugkomen. De – niet gespecificeerde – vordering tot vergoeding van geleden schade wijst arbiter dan ook van de hand.

slotsom

21. Totaal kan aan opdrachtgever worden toegewezen een bedrag van € 15.185,00 (€ 13.685,00 + € 1.500,00).

rente

22. Opdrachtgever vordert rente over dat bedrag vanaf de datum van het verzoekschrift. Omdat het verzoekschrift niet gedateerd is, zal arbiter de rente toewijzen vanaf de datum van binnenkomst van het verzoekschrift, te weten 29 september 2006.

de kosten

23. Ter zake van de proceskosten overweegt arbiter dat opdrachtgever voor het grootste deel in het gelijk is gesteld. Arbiter acht het derhalve billijk dat aanneemster de kosten van deze procedure draagt. Deze kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam € 3.977,98 bedragen en zijn verrekend met de door opdrachtgever gedane stortingen.

24. Arbiter acht het voorts billijk om aanneemster te belasten met een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van opdrachtgever, welke tegemoetkoming arbiter ex aequo et bono vaststelt op € 1.740,00.

25. Ter zake van de kosten dient derhalve door aanneemster aan opdrachtgever te worden voldaan € 3.977,98 + € 1.740,00 = € 5.717,98.

26. Arbiter zal het vonnis, gelijk 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 aanneemster om ter zake het voormelde tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgever te betalen € 15.185,00 (vijftienduizend honderdvijfentachtig euro), vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 29 september 2006 tot de dag der algehele voldoening.

VEROORDEELT aanneemster om ter verrekening van de kosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgever te betalen € 5.717,98 (vijfduizendzevenhonderd zeventien euro en achtennegentig cent).

VERKLAART dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus geweest te Amsterdam, 20 september 2007

w.g. G.F.J. Simonetti

28786