

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS
ter zake van een geschil tussen

1. A. W. en
 2. B. V.,
- hierna te noemen "opdrachtgevers",

e i s e r s in conventie,
v e r w e e r d e r s in reconventie,

gemachtigde: mr. N.G.A. Lafeber, jurist bij Stichting Rechtsbijstand Gezondheidszorg te Utrecht,

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
H. B. V.,
hierna te noemen "aanneemster",

v e r w e e r s t e r in conventie,
e i s e r e s in reconventie,

gemachtigde: mr. A.J. Traverso, jurist bij ARAG Rechtsbijstand te Leusden.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, ING. J. BRAS, 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. 9 oktober 2006 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Het geschrift, waarbij de ondergetekende zijn benoeming heeft aanvaard, bevindt zich in depot bij het secretariaat van de Raad. 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. 23 mei 2006 (met producties), bij het secretariaat van de Raad binnengekomen op 26 mei 2006;
 - de memorie van antwoord in conventie tevens memorie van eis in reconventie (met producties);
 - de memorie van repliek tevens memorie van antwoord in reconventie (met één productie);
 - de memorie van dupliek in conventie tevens memorie van repliek in reconventie;
 - de memorie van dupliek in reconventie;
 - de brief van mr. Lafeber d.d. 15 maart 2007 met als bijlage een inventarislijst;

- de brief van mr. Traverso d.d. 1 mei 2007 met als bijlage een inventarislijst;
 - de ter zitting door mr. Lafeber overgelegde overeenkomst 2005928C d.d. 1 november 2000 met de bijlage 'termijnstelling' en kopieën van vijf rekening afschriften van opdrachtgevers.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op 25 mei 2007.
 4. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht.
 5. Tijdens de mondelinge behandeling heeft in aanwezigheid van voornoemde personen een bezichtiging van het balkon van opdrachtgevers plaatsgevonden.

DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

de bevoegdheid

6. De bevoegdheid van de ondergetekende tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast. Zij berust op het arbitrale beding in artikel 21 van de Algemene Voorwaarden van Aannemingen in het Bouwbedrijf 1992 (AVA 1992), waarin wordt verwezen naar de Raad en zijn statuten.

de feiten

7. Gelijk enerzijds gesteld en anderzijds erkend althans niet weersproken, kan in dit geschil van de volgende feiten worden uitgegaan:
 - a. Opdrachtgevers hebben met aannemster een aannemingsovereenkomst gesloten voor het verrichten van enkele werkzaamheden aan het betonnen balkon gelegen aan de voorzijde van hun (jaren zestig) woning voor een aanneemsom van f. 5.542,00 (€ 2.514,85) inclusief BTW overeenkomstig de door partijen ondertekende prijsopgave van aannemster d.d. 20 juni 2001 die als productie 9 is overgelegd.
 - b. Voornoemde werkzaamheden hielden in het plaatselijk schoonmaken en aanhe-len van loszittend beton en het aanbrengen van een primerlaag en twee lagen PU-coating.
 - c. De factuur d.d. 11 oktober 2001 (productie 11) voor bovengenoemde werkzaamheden is door opdrachtgevers voldaan.
 - d. In 2004 heeft aannemster op verzoek van opdrachtgevers nog enkele beton-reparaties uitgevoerd.
 - e. Op verzoek van opdrachtgevers heeft BouwTechnologie RDA B.V. (hierna te noemen: RDA) het balkon en de afwerking beoordeeld. RDA heeft haar bevin-

dingen vastgelegd in haar rapport d.d. 24 januari 2006 dat als productie 6 is overgelegd. RDA concludeert daarin dat de reparaties onjuist zijn uitgevoerd en het balkonoppervlak niet correct is afgewerkt waardoor schade ontstaat aan het balkon, de onderzijde van het balkon en het balkonhek. RDA begroot de kosten van herstel op een bedrag van € 5.692,00 inclusief BTW.

de vordering in conventie

8. Ter zitting hebben opdrachtgevers hun vordering gewijzigd. Opdrachtgevers vorderen een vervangende schadevergoeding van € 5.692,00 inclusief BTW voor het herstel van het balkon en € 874,65 ter zake van expertisecosten, te vermeerderen met de wettelijke rente over beide bedragen vanaf 20 april 2006. Daarnaast hebben zij verzocht aanneemster te veroordelen in de kosten van de procedure, waaronder begrepen de kosten van rechtsbijstand.

het verweer en de vordering in reconventie

9. Aanneemster concludeert dat de vordering van opdrachtgevers hen moet worden ontzegd, met veroordeling van opdrachtgevers in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van aanneemster.
10. In de memorie van eis in reconventie vorderde aanneemster opdrachtgevers te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 5.828,21, met veroordeling van opdrachtgevers in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van aanneemster.
11. Ter zitting hebben opdrachtgevers, onder overlegging van enkele bescheiden, gesteld dat zij dit bedrag al door middel van termijnbetalingen aan aanneemster hebben betaald. Daarop heeft aanneemster haar reconventionele vordering ingetrokken, zodat die vordering hier geen verdere bespreking meer behoeft.

de beoordeling van het geschil

12. Opdrachtgevers zijn van opvatting dat aanneemster tekort is geschoten in haar verplichtingen voortvloeiende uit de tussen hen gesloten aannemingsovereenkomst. Aanneemster heeft volgens opdrachtgevers haar werkzaamheden aan het balkon niet dan wel niet deugdelijk uitgevoerd. Volgens opdrachtgevers heeft aanneemster, na haar hier op te hebben gewezen, geweigerd om ter zake nog (herstel)werkzaamheden te verrichten, reden waarom zij vergoeding vorderen van de kosten van herstel zoals door RDA begroot.

13. Arbitreren overweegt dat opdrachtgevers aannemster medio 2000/2001 hebben verzocht onderhoudswerkzaamheden te verrichten aan het balkon aan de voorzijde van hun ruim veertig jaar oude woning vanwege aantasting van het balkon door betonrot.
14. Volgens de onbetwist gebleven stelling van aannemster heeft zij een visuele inspectie verricht waarbij is waargenomen dat de aantasting van oppervlakkige aard was. Destructief onderzoek heeft niet plaatsgevonden. In overleg met opdrachtgevers is vervolgens bepaald dat de slechte plekken in het beton zouden worden uitgehakt en aangeheeld waarna er een primerlaag en een nieuwe coating (bestaande uit twee lagen PU) zou worden aangebracht. Op 20 juni 2001 heeft aannemster aan opdrachtgevers voor die werkzaamheden een prijsopgave (overgelegd als productie 9) verstrekt. In deze opgave is vermeld dat werkzaamheden aan de onderzijde van het balkon niet zijn inbegrepen en dat onvoorziene omstandigheden en alle werkzaamheden die niet expliciet zijn vermeld in de prijsopgave evenmin in de opgave zijn opgenomen. Opdrachtgevers hebben vervolgens deze prijsopgave op 2 juli 2001 voor akkoord ondertekend.
15. Voor zover opdrachtgevers stellen dat van het balkon geen oplevering in juridische of feitelijke zin heeft plaatsgevonden, overweegt arbitreren het navolgende. Hoewel kennelijk geen officiële oplevering is geweest en er ook geen procesverbaal van oplevering is opgesteld, is arbitreren gebleken dat de overeengekomen werkzaamheden in de zomer van 2001 zijn uitgevoerd. Opdrachtgevers hebben deze werkzaamheden –na toezending van de factuur van aannemster d.d. 11 oktober 2001 ter zake- ook betaald, zonder dat opdrachtgevers over de uitvoering bemerkingen hebben gemaakt. Nadat aannemster haar werkzaamheden aan het balkon heeft beëindigd, hebben zij het bovendien in gebruik genomen. De leden 3 en 5 van artikel 8 AVA 1992 brengen mee dat het werk geacht wordt te zijn goedgekeurd als het in gebruik is genomen. Om bovengenoemde redenen is arbitreren van oordeel dat het werk als opgeleverd moet worden beschouwd.
16. Volgens de onweersproken stelling van aannemster heeft zij, gezien haar langdurige relatie met opdrachtgevers, ruim twee jaar na oplevering, op verzoek van opdrachtgevers in het voorjaar van 2004 coulancehalve nog enige (herstel)werkzaamheden verricht omdat gebleken was dat de aantasting van het beton verder ging dan bij het uitbrengen van de prijsopgave was vastgesteld.
17. Opdrachtgevers zijn –onder verwijzing naar het rapport van RDA- van opvatting dat sprake is van een onvoldoende deskundige aanpak van het betonrot en dat daarbij ten onrechte geen afschot op het balkon is aangebracht.

18. Arbitrator volgt opdrachtgevers daarin niet en overweegt daartoe als volgt.
19. Het op afschot brengen van het balkon behoorde niet tot de door aannemster aangenomen werkzaamheden. Nu het om een bestaande situatie gaat waarin van aannemster herstelwerkzaamheden werden verlangd, kan evenmin worden gesteld dat de eis van goed en deugdelijk werk dit met zich brengt. Anders dan de expert van opdrachtgevers aangeeft, kan aannemster daarom niet worden verweten dat water op het balkon blijft staan.
20. Voorts is arbitrator met aannemster van oordeel dat hemelwater lang op de balkonconstructie heeft kunnen inwerken doordat pas na veertig jaar voor het eerst aan het balkon onderhoudswerkzaamheden zijn verricht. RDA heeft pas bijna vijf jaar na oplevering van de door aannemster verrichte werkzaamheden het balkon geïnspecteerd. Betonrot is een voortschrijdend proces, zodat voor arbitrator niet vast staat dat de betonreparaties door aannemster niet goed zijn uitgevoerd of dat aannemster het probleem niet dan wel onvoldoende heeft onderkend. Betonrot is immers in de constructie aanwezig. Het is niet mogelijk om in het beton te kijken om de ernst of omvang van betonrot vast te stellen. In 2001 werd visueel uitsluitend een lichte vorm van betonrot waargenomen. De daarop aan aannemster verstrekte opdracht hield in het verwijderen van de (zichtbare) aangetaste plekken. Als RDA vervolgens bijna vijf jaar na uitvoering van de werkzaamheden vaststelt dat het betonrot ernstiger van omvang is en er diverse scheuren zichtbaar zijn op de overgang van de gerepareerde plekken en het originele beton, kan niet worden gesteld dat aannemster hiervoor aansprakelijk is.
21. Voorts heeft RDA vastgesteld dat vocht in het beton kan dringen via de in het beton ingegoten stalen voetjes van het op het balkon aanwezige hekwerk. Naar het oordeel van arbitrator draagt aannemster hiervoor evenmin verantwoordelijkheid. De wijze waarop dit hekwerk is bevestigd is de oorspronkelijke situatie, waaraan door aannemster geen wijzigingen zijn gebracht.
22. Wel onderschrijft arbitrator de bevinding van RDA dat de door aannemster in 2004 gerepareerde plekken niet zijn afgewerkt met coating. Aannemster heeft ter zitting ook erkend dat haar onderaannemster B. over de in 2004 gerepareerde plekken heeft verzuimd opnieuw PU-coating aan te brengen. Ook al heeft aannemster de in 2004 uitgevoerde werkzaamheden coulancehalve verricht, zij was daarbij wel gehouden opnieuw PU-coating aan te brengen. Op dat punt is aannemster dus nalatig geweest, maar naar het oordeel van arbitrator is er geen oorzakelijk verband tussen het plaatselijk ontbreken van deze PU-coating en de door RDA gestelde schade die zich in het beton aan het ontwikkelen is gelet op hetgeen hierboven reeds is

overwogen. Opdrachtgevers hebben desalniettemin recht op de door aanneemster ter zake van het niet aanbrengen van PU-coating bespaarde kosten. Arbitrator begroot de kosten daarvan in billijkheid op € 750,00. Dit bedrag komt opdrachtgevers toe.

23. Nu de door opdrachtgevers ingenomen stellingen niet slagen, leidt dit er toe dat er geen aanleiding bestaat om aanneemster te veroordelen tot het betalen van de expertisekosten die daaraan zijn verbonden.
24. Wettelijke rente vanaf 20 april 2006 zoals door opdrachtgevers is gevorderd over de aan opdrachtgevers toegekende bespaarde kosten van € 750,00, wijst arbitrator af nu het toegewezen bedrag is gebaseerd op de bespaarde kosten per heden.

De kosten

25. Ter zake van de kosten van arbitrage overweegt arbitrator dat opdrachtgevers in conventie nagenoeg geheel in het ongelijk zijn gesteld. In reconventie heeft aanneemster tijdens de mondelinge behandeling haar vordering ingetrokken, zodat deze vordering vanwege de intrekking daarvan, niet tot enige veroordeling heeft geleid. Gelet op die intrekking dient aanneemster daarom met de proceskosten in reconventie te worden belast. Gelet hierop acht arbitrator het billijk om opdrachtgevers en aanneemster ieder met de helft van de kosten van arbitrage te belasten. Deze kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam bij moderatie € 2.429,66 bedragen en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen. Het aandeel van aanneemster bedraagt derhalve € 1.214,83 (1/2 van € 2.429,66).
26. In het verlengde daarvan acht arbitrator het voorts billijk dat beide partijen de eigen kosten van processuele bijstand dragen.
27. Ter zake van de kosten dient derhalve door aanneemster aan opdrachtgevers te worden voldaan € 1.214,83.
28. Hetgeen meer of anders is gevorderd, dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING:

Arbitrator, rechtdoende als goed man naar billijkheid,

VEROORDEELT aanneemster om ter zake van bespaarde kosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgevers te betalen € 750,00 (zevenhonderdvijftig euro);

VEROORDEELT aannemster om ter verrekening van de kosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgevers te betalen € 1.214,83 (éénderduizend tweehonderdveertien euro en drieëntachtig cent);

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 5 oktober 2007.

w.g. J. Bras
28508