

Nr. 31.391

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS  
ter zake van een geschil tussen

1. A.,
  2. MEVROUW B.,
- hierna te noemen "opdrachtgevers",

e i s e r s,

gemachtigde: mr. H.V. Wobben, jurist bij Stichting  
Univé Rechtshulp te Assen,

en

de besloten vennootschap C.,  
hierna te noemen "ondernemster",

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

gemachtigde: mr. P. van der Mersch, advocaat te  
Rotterdam.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, ING. M.S.M. DE BRUIN, 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. 18 augustus 2009 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. K. Duitscher-Hummel, 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 18 mei 2009, met producties;
  - de akte houdende beroep op onbevoegdheid d.d. 28 juli 2009;
  - de memorie van antwoord in het bevoegdheidsincident;
  - het scheidrechtelijk incidenteel vonnis d.d. 30 september 2009;
  - de memorie van antwoord, met producties;
  - de memorie van repliek;
  - de memorie van dupliek;
  - de pleitnotities van mr. Wobben.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op 26 mei 2010.  
In het kader van de mondelinge behandeling heeft in aanwezigheid van voornoemde personen een bezichtiging van het werk plaatsgevonden.

## DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

### de bevoegdheid

4. Bij scheiderechterlijk incidenteel vonnis d.d. 30 september 2009 is het scheidsgerecht bevoegd verklaard van het onderhavige geschil kennis te nemen. Ondergetekende is derhalve bevoegd tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheiderechterlijk vonnis.

### de feiten

5. Tussen partijen staat het volgende vast:
  - a. Tussen opdrachtgevers en D. is op 14 april 2005 een koop-/aannemingsovereenkomst tot stand gekomen, op grond waarvan de thans door opdrachtgevers bewoonde woning aan de S. te X. is gerealiseerd (hierna: de overeenkomst).
  - b. Tot de overeenkomst behoren de Algemene Voorwaarden voor koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door het GIW in augustus 2003 (hierna: de algemene voorwaarden).
  - c. De oplevering heeft op 12 oktober 2006 plaatsgevonden.
  - d. De onderhoudstermijn is op 12 april 2007 beëindigd.
  - e. Op 13 april 2007 hebben opdrachtgevers onderneemster gemeld dat de trappen in de woning kraken.
  - f. Namens onderneemster zijn er herstelwerkzaamheden aan de trappen uitgevoerd.
  - g. De trappen kraken nog steeds.

### de vordering

6. Opdrachtgevers stellen dat, nu de trappen in de woning kraken, er geen sprake is van goed en deugdelijk werk en dat onderneemster tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst.
7. Opdrachtgevers vorderen na wijziging van eis, bij vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, onderneemster primair te veroordelen, tot betaling van vervangende schadevergoeding van € 7.113,02 en subsidiair onderneemster te veroordelen tot vervanging, dan wel herstel naar de eisen van goed en deugdelijk werk van de trappen in de woning binnen 6 weken na datum van het vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van € 500,00 per dag en zowel primair als subsidiair onderneemster te veroordelen tot betaling van € 833,00 inclusief BTW ter zake van buitengerechtelijke kosten.

het verweer

8. Onderneemster betwist de vordering gemotiveerd en concludeert tot afwijzing daarvan, met veroordeling van opdrachtgevers in de kosten van deze procedure.

de beoordeling van het geschil*Is er sprake van een gebrek?*

9. Arbitrator heeft bij het belopen van de trappen in de woning van opdrachtgevers bij beide trappen op nagenoeg alle treden een krakend geluid waargenomen waardoor dit kraken als excessief kan worden aangemerkt. De stelling van onderneemster dat het kraken van de trap naar de eerste verdieping beperkt is en dat deze voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk, deelt arbitrator niet.
10. Onderneemster heeft voorts ter onderbouwing van haar stelling dat ter zake van krakende trappen in de rechtspraak niet snel wordt aangenomen dat dit strijd oplevert met de eisen van goed en deugdelijk werk verwezen naar een aantal uitspraken van het GIW. Arbitrator is echter van oordeel dat deze uitspraken niet zonder meer in alle gevallen van toepassing zijn. Het hangt er immers vanaf in welke mate het kraken van de trappen zich voordoet. In het onderhavige geschil is arbitrator van oordeel dat het kraken van de trappen niet als gebruikelijk kan worden beschouwd.

*Te late melding?*

11. Opdrachtgevers stellen dat sprake is van een verborgen gebrek. Onderneemster betwist dat en stelt dat, als er al sprake is van een gebrek, dit een tijdens de onderhoudstermijn aan de dag getreden gebrek is, welk gebrek, nu dit niet binnen de onderhoudstermijn is gemeld, te laat is gemeld. De vordering van opdrachtgevers moet dan ook worden afgewezen, aldus onderneemster.
12. Arbitrator is met onderneemster van oordeel dat er geen sprake is van een verborgen gebrek, maar van een tijdens de onderhoudstermijn aan de dag getreden gebrek. Opdrachtgevers geven immers zelf aan dat al enige tijd sprake was van krakende trappen, dat het kraken zich geleidelijk heeft geopenbaard en dat zij, pas toen het kraken ernstige vormen begon aan te nemen, hiervan melding hebben gemaakt bij onderneemster.
13. In artikel 16 lid 1 van de algemene voorwaarden is bepaald dat tijdens de onderhoudstermijn aan de dag getreden gebreken ook binnen die onderhoudstermijn schriftelijk bij onderneemster moeten worden gemeld.

14. Nu opdrachtgevers het gebrek eerst één dag na het verstrijken van de onderhoudstermijn bij ondernemster over de trappen hebben geklaagd, hebben zij dit gebrek te laat gemeld.
15. Echter, ondanks deze te late melding heeft ondernemster de klacht in behandeling genomen en doorgeleid naar het uitvoerende bouwbedrijf. De onderaannemster van dit bouwbedrijf heeft, zo stelt deze in een e-mail van 19 november 2007, "er alles aan gedaan om de trap zo veel mogelijk kraakvrij te maken".
16. Arbitreren overweegt dat ondernemster, door het herstel ter hand te nemen, zich heeft verplicht deze werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk uit te voeren. Als dan vervolgens het herstel onvoldoende blijkt te zijn geweest, zoals in het onderhavige geval, kan ondernemster zich naar het oordeel van arbitreren in redelijkheid achteraf, in een procedure 2,5 jaar na de melding van de klacht, niet meer beroepen op de te late melding van de klacht.
17. Ondernemster is dan ook nog steeds aansprakelijk voor de gebreken aan de trap.

#### *Schadevergoeding*

18. Opdrachtgevers stellen geen vertrouwen meer in herstel door ondernemster te hebben en vorderen primair vervangende schadevergoeding (op basis van de kosten van herstel door derden). Ondernemster heeft te kennen gegeven dat zij alsnog in de gelegenheid gesteld wil worden het gebrek te herstellen.
19. Opdrachtgevers hebben ondernemster bij brief van 10 december 2008 gesommeerd het gebrek binnen drie weken na dagtekening van deze brief te herstellen. Nu nog steeds in dezelfde mate sprake is van krakende trappen heeft ondernemster aan deze ingebrekestelling geen dan wel onvoldoende gevolg gegeven en is zij in verzuim komen te verkeren. Dat ondernemster nog een aanbod tot herstel door middel van "het injecteren van de verbindingen van de zoldertrap" heeft gedaan, maakt dat niet anders, nu dit aanbod pas een half jaar na het verstrijken van de in de ingebrekestelling gegeven termijn is gedaan en slechts ziet op de trap naar de tweede verdieping, terwijl het probleem zich bij beide trappen voordoet. In beginsel is derhalve een schadevergoeding op basis van de kosten van herstel door derden toewijsbaar.

20. Opdrachtgevers vorderen ter zake van herstelkosten een bedrag van € 7.113,02 en hebben ter onderbouwing van dit bedrag een aantal offertes in het geding gebracht, welke betrekking hebben op het plaatsen van nieuwe trappen. Arbitrer is van oordeel dat de kosten, die gepaard gaan met vervanging van de trappen, in onevenredige verhouding staan tot de ernst en omvang van de klacht. Arbitrer wijst dan niet de gevorderde herstelkosten, maar een bedrag ter zake van waardevermindering toe. In redelijkheid bepaalt arbitrer dit bedrag op € 4.500,00.

*Buitengerechtelijke kosten*

21. Opdrachtgevers vorderen vergoeding van buitengerechtelijke kosten ad € 833,00 inclusief BTW. Onderneemster betwist deze kosten. Niet is gebleken dat voor vergoeding in aanmerking komende buitengerechtelijke werkzaamheden zijn verricht, een enkele aanmaning is niet voldoende. Deze vordering wordt dan ook afgewezen.

de proceskosten en overige vorderingen

22. Gelet op de mate waarin partijen in het gelijk en ongelijk zijn gesteld acht arbitrer het billijk dat partijen in gelijke mate de proceskosten dragen.
23. De door de Raad gemaakte kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam bij moderatie € 2.987,46 (waarvan € 460,54 aan BTW) bedragen en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen. Partijen dragen ieder de eigen kosten van rechtsbijstand.
24. Ter zake van de proceskosten dient derhalve door onderneemster aan opdrachtgevers te worden voldaan 50% van € 2.987,46 = € 1.493,73.
25. Arbitrer zal het vonnis, zoals gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
26. Hetgeen meer of anders is gevorderd dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING

Arbitrer, rechtdoende als goed man naar billijkheid:

VEROORDEELT onderneemster aan opdrachtgevers te betalen een bedrag van € 4.500,00 (vierduizend vijfhonderd euro);

VEROORDEELT ondernemster ter verrekening van de proceskosten aan opdrachtgevers te betalen € 1.493,73 (eenduizend vierhonderd drieënnegentig euro en drieënzeventig cent);

VERKLAART dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 9 juli 2010

w.g. M.S.M. de Bruin

31391