

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS

ter zake van een geschil tussen

1. P.H. en

2. P.H.,

hierna gezamenlijk en in enkelvoud te noemen: "opdrachtgevers",

e i s e r s,

gemachtigde: mw. mr. M.G.H. Vogels, advocaat te Eindhoven

en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
AANNEMERSBEDRIJF B. B.V.,

hierna te noemen: "aanneemster",

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

gemachtigde: mr. I.A.N. Vreeburg, als bedrijfsjurist werkzaam bij de afdeling juridische zaken van VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Midden B.V. te Tilburg.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, H.M.M. Raedts, 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. 12 juni 2007 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. D.H. Vervoordeldonk, 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 15 februari 2007, met producties (genummerd 1 t/m 18);
  - de memorie van antwoord, binnengekomen op 9 mei 2007;
  - de memorie van repliek, binnengekomen op 6 juni 2007;
  - de memorie van dupliek, binnengekomen op 11 juli 2007.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op 30 november.
4. Aansluitend op de mondelinge behandeling bezichtigde de ondergetekende het werk.

DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

de bevoegdheid

5. De bevoegdheid van de ondergetekende tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheiderechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast.

de feiten

6. Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken en gelet op de in het geding gebrachte producties, voorzover niet betwist, staat tussen partijen onder meer het volgende vast:
- a) Partijen hebben op 15 november 2002 een koop-/aannemings overeenkomst gesloten met betrekking tot de bouw van een woning en het realiseren van een overdekte stallingsplaats (carport) voor de auto (verder te noemen: de overeenkomst).
  - b) De woning maakt deel uit van een project van 7 in een rij gelegen woningen.
  - c) De oplevering van het werk heeft plaatsgevonden op 8 december 2003.
  - d) De carport is gesitueerd op een terrein achter voormelde 7 woningen. Bedoeld terrein is gelegen boven een parkeergarage. Opdrachtgevers behoort parkeervak nr. 7 toe dat is gelegen in een rij van zeven (overdekte) parkeerplaatsen (verder te noemen: de parkeerplaats).
  - e) Ten tijde van de oplevering van het werk was de bestrating van het aan de carport grenzende terrein nog niet gereed.
  - f) De parkeerplaats van opdrachtgevers grenst aan één zijde (rechts vanaf de voorkant van de carport gezien) aan een circa 3 meter hoge muur. Aan de linker voorzijde van de parkeerplaats (tussen de parkeervakken nrs. 7 en 6) bevindt zich een constructieve kolom. De breedte tussen de rechterzijde van de kolom en de muur aan de rechterzijde bedraagt 2,38 meter. De indraaihoek van de parkeerplaats is kleiner dan 90° als gevolg van het feit dat de parkeerplaats niet loodrecht op de parkeerweg is gesitueerd.
  - g) Kort na de ingebruikname van de parkeerplaats hebben opdrachtgevers bij brief van 17 december 2003 aanneemster aangesproken op – kort gezegd - de naar hun mening te krappe parkeerplaats.
  - h) Om verdere discussie omtrent de bruikbaarheid van de parkeerplaats tussen partijen te voorkomen hebben L.D. en J.D. van de Stichting L. op verzoek van opdrachtgevers op 28 april 2004 een onderzoek verricht in het bijzijn van par-

tijen. Naar aanleiding van dit onderzoek is een inspectierapport opgesteld (verder te noemen: het L-rapport). Het L.-rapport heeft niet tot een oplossing van onderhavig geschil geleid.

- i) Bij brief van 27 september 2004 heeft de toenmalige gemachtigde van opdrachtgevers aanneemster aansprakelijk gesteld voor de (gestelde) gebrekkige parkeerplaats die volgens opdrachtgevers niet voldoet aan hetgeen zij op grond van de overeenkomst mochten verwachten. Aanneemster is in deze brief verzocht binnen een termijn van twee weken te laten weten dat zij de overeenkomst alsnog correct zal nakomen door te bewerkstelligen dat opdrachtgevers kunnen parkeren op een wijze die niet "risicovol en schadeverhogend" voor de auto is.
- j) Naar aanleiding hiervan heeft aanneemster bij brief van 12 oktober 2004 – onder verwijzing naar het L.-rapport – zich op het standpunt gesteld dat de parkeerplaats voldoet aan de daaraan te stellen eisen en dat er geen sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst zijdens aanneemster.
- k) Vervolgens hebben opdrachtgevers de heer K. van C. verzocht een nader onderzoek te verrichten. Dit onderzoek heeft in het bijzijn van partijen plaatsgevonden op 10 december 2004. Naar aanleiding van dit onderzoek is een rapport opgesteld (verder te noemen: het C.-rapport).
- l) Het C.-rapport is bij brief van 25 maart 2005 aanneemster toegestuurd. Hierbij is aanneemster – onder verwijzing naar het C.-rapport - verzocht om binnen een termijn van twee weken aan te geven dat de parkeerplaats alsnog geschikt zal worden gemaakt voor het beoogde doel.
- m) Aanneemster heeft zich in reactie op laatstgenoemde brief bij schrijven van 18 mei 2005 wederom op het standpunt gesteld dat de parkeerplaats voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Aanneemster heeft hierbij aangegeven coulancehalve bereid te zijn de mogelijkheden te bestuderen om te komen tot een vergroting van de parkeerplaats door de spouwmuur rechts van de parkeerplaats te wijzigen in een halfsteense muur (door middel van het verwijderen van het binnenblad). Door middel van deze wijziging zou de parkeerplaats van opdrachtgevers circa tien centimeter kunnen worden vergroot. Daarnaast heeft aanneemster aangeboden om – in plaats van herstel - de kosten van laatstgenoemde werkzaamheden ter finale kwijting aan opdrachtgevers uit te keren.
- n) Opdrachtgevers hebben laatstgenoemde voorstellen van aanneemster afgewe-

zen.

o) Partijen volharden in hun standpunt.

de vordering

7. De vordering van opdrachtgevers luidt als volgt:

“WESHALVE:

H. c.s. zich wenden tot het overeenkomstig de statuten van uw Raad te benoemen scheidsgerecht met het verzoek bij arbitraal vonnis, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- Primair:

B. te veroordelen om binnen zes maanden na het in dezen te wijzen arbitraal vonnis, althans de termijn die uw scheidsgerecht in goede justitie vermeent te behoren, de koop-/aannemingsovereenkomst alsnog correct na te komen, in die zin dat aan H. c.s. alsnog een carport wordt geleverd waar normaal gebruik van kan worden gemaakt, op de wijze en met inachtnaam van de voorwaarden die uw scheidsgerecht in goede justitie vermeent te behoren, op straffe van de verbeurte van een dwangsom van € 1.000,00 voor iedere dag of gedeelte daarvan dat zij in gebreke blijft om hier aan te voldoen;

Subsidiair:

B. te veroordelen om binnen veertien dagen na het in deze te wijzen arbitraal vonnis aan H. c.s. te voldoen een schadevergoeding van € 7.500,00, althans het bedrag dat uw scheidsgerecht in goede justitie vermeent te behoren;

- B. te veroordelen in de buitengerechtelijke kosten ad € 1.094,80;

- B. te veroordelen in de kosten van de onderhavige arbitrale procedure, waaronder begrepen een tegemoetkoming in de kosten van juridische bijstand zijdens H. c.s.”

het verweer

8. Aanneemster concludeert als volgt:

**“REDENEN WAAROM**

dat het Uw Raad moge behagen bij arbitraal vonnis, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, eiser in zijn vorderingen niet ontvankelijk te verklaren, dan wel deze vorderingen af te wijzen als zijnde ongegrond en/of onbewezen, met veroordeling van eiser in de kosten van deze procedure, een vergoeding van de kosten verbonden aan de juridische tussenkomst daaronder begrepen.

Dat het uw Edelachtbare moge behagen bij vonnis de vorderingen van eiser betreffende de (incasso)kosten te matigen, een en ander in goede justitie te bepalen.”

het geschil en de beoordeling daarvan

9. Tussen partijen is – gelet op de door hen ingenomen standpunten - niet in geschil dat opdrachtgevers op grond van de overeenkomst een parkeerplaats mochten verwachten die op een normale wijze, met inachtneming van een normale voorzichtigheid bij het inparkeren, bruikbaar is.
10. Partijen verschillen van mening over de vraag of er al dan niet een buitenproportionele voorzichtigheid dient te worden betracht bij het parkeren van een gemiddelde gezinsauto op de parkeerplaats van opdrachtgevers.
11. Arbitreren stelt voorop dat, gelijk het L.-rapport, er geen specifieke NEN-norm bestaat voor een parkeerplaats als de onderhavige (carport). Indien, gelijk het L-rapport, aansluiting wordt gezocht bij de NEN-norm die geldt voor parkeerplaatsen in een parkeergarage (NEN 2443), dan voldoet onderhavige parkeerplaats, gelijk in het L.-rapport is te lezen, nagenoeg aan die norm. Immers, volgens die NEN-norm zou van een parkeerplaats als de onderhavige (indien die zich in een parkeergarage zou bevinden) de breedte tussen de muur en het hart van de kolom 2,40 meter moeten bedragen, terwijl in het onderhavige geval de breedte tussen de muur en de rechterzijde van de kolom (niet zijnde het hart van de kolom) 2,38 meter bedraagt. Overigens speelt de discussie of de parkeerplaats al dan niet voldoet aan voormelde, strikt genomen niet van toepassing zijnde, NEN-norm geen doorslaggevende rol in deze, omdat opdrachtgevers stellen dat, ook al zou worden voldaan aan de NEN-norm 2443, de parkeerplaats niet geschikt is voor normaal gebruik in verband met een combinatie van factoren (breedtemaat van de parkeerplaats, de aanwezigheid van de constructieve kolom (aan de linkerzijde), de muur (aan de rechterzijde) en de kleine indraaihoek (kleiner dan 90°).
12. Tijdens de bezichtiging heeft arbiter zijn auto (een Volvo V70) meerdere malen op de parkeerplaats vooruit ingeparkeerd. Arbitreren heeft daarbij geconstateerd dat eerst na veel manoeuvres en meerdere keren steken en met inachtneming van meer dan normale voorzichtigheid het mogelijk bleek de auto schadevrij op de parkeerplaats te parkeren. Genoemde meer dan normale voorzichtigheid werd veroorzaakt door de – reeds genoemde – breedtemaat van de parkeerplaats in combinatie met de aanwezigheid van de constructieve kolom (aan de linkerzijde), de muur (aan de rechterzijde) en de kleine indraaihoek (kleiner dan 90°). Arbitreren heeft daarmee vastgesteld dat bij het in en uitrijden van de parkeerplaats door een auto, die wellicht iets groter is dan een gemiddelde gezinsauto, meer voorzichtigheid dient te worden betracht dan opdrachtgevers op grond van de overeenkomst mochten verwachten. Gelet op de door arbiter gedane constatering tijdens het inparkeren, acht hij het, anders dan het L.-rapport en gelijk het C. rapport, aannemelijk

dat ook bij het inparkeren van een – wellicht iets kleinere – gemiddelde gezinsauto ook een meer dan normale voorzichtigheid in acht dient te worden genomen teneinde de auto schadevrij in te kunnen parkeren. Anders dan aanneemster acht arbiter het, zulks gelet op de door hem gedane waarnemingen tijdens het (meerdere malen) inparkeren, niet aannemelijk dat onderhavige parkeerplaats zich leent voor het ontwikkelen van een bepaalde routine bij het inparkeren op grond waarvan alsdan niet langer een meer dan normale voorzichtigheid bij het inparkeren zou zijn vereist.

13. Gelet op het vorenstaande is arbiter van oordeel dat, gelijk opdrachtgevers stellen, opdrachtgevers voor wat betreft de parkeerplaats niet hebben gekregen, hetgeen zij op grond van de overeenkomst mochten verwachten.
14. Arbiter acht het aannemelijk dat opdrachtgevers eerst enige tijd na de oplevering en de ingebruikname van de parkeerplaats hebben ontdekt dat hun parkeerplaats niet geschikt was voor het normale gebruik dat zij op grond van de overeenkomst mochten verwachten, zulks temeer nu opdrachtgevers tijdens de mondelinge onweersproken hebben gesteld dat de aan de carport grenzende bestrating tijdens de oplevering nog niet gereed was en de parkeerplaats om die reden nog niet in gebruik kon worden genomen. Van een gebrek dat opdrachtgevers tijdens de oplevering redelijkerwijs hadden kunnen ontdekken is naar het oordeel van arbiter, anders dan aanneemster stelt, in dit geval dan ook geen sprake. Overigens is arbiter van oordeel dat in zijn algemeenheid heeft te gelden dat de bruikbaarheid van een parkeerplaats pas goed kan worden onderkend na ingebruikneming daarvan. Aanneemster is dan ook niet ontslagen van haar aansprakelijkheid voor het door arbiter vastgestelde gebrek op grond van het feit dat opdrachtgevers tijdens de oplevering daarvan geen melding hebben gemaakt.
15. Arbiter is, gelijk aanneemster, van oordeel dat de hoge kosten die gepaard zullen gaan met het creëren van een zodanig extra oppervlak dat alsnog een normaal gebruik van de parkeerplaats mogelijk is niet in redelijke verhouding staan tot het nadeel dat opdrachtgevers ondervinden van de door aanneemster gerealiseerde parkeerplaats. De kosten van het wijzigen van de positionering gehele kolommenstructuur van de carport (door de bestaande kolommen één parkeerplaats te laten opschuiven), zijnde één van de mogelijke herstel mogelijkheden, wordt door het C.-rapport begroot op € 20.000,00. De kosten die gepaard gaan met de andere door het C.-rapport genoemde optie (het laten vervallen van de kolom tussen de parkeervakken 6 en 7 en het daarbij verzwaren van de bestaande liggerconstructie, begroot arbiter, gelijk aanneemster, op een aanzienlijk hoger bedrag dan het in het

rapport genoemde bedrag van € 5.000,00 exclusief BTW. De door opdrachtgevers genoemde mogelijkheid van het 50 centimeter naar rechts verplaatsen van de aan de parkeerplaats grenzende muur acht arbiter, gelijk aanneemster, geen realistische optie, zulks gelet op de daartoe – tussen partijen niet in geschil zijnde - benodigde wijzigingen van de eigendomsverhoudingen en de daartoe benodigde medewerking/toestemming van derden. Bovendien heeft, gelijk aanneemster stelt, ten aanzien van deze optie te gelden dat opdrachtgevers door een extra parkeerruimte van 50 centimeter meer krijgen dan waarop zij op grond van de overeenkomst recht zouden hebben. Overigens hebben opdrachtgevers ter mondelinge behandeling niet kunnen aangeven waarom de parkeerruimte exact met 50 centimeter vergroot zou moeten worden. Arbiter overweegt voorts dat de door aanneemster eerder (in de correspondentie tussen partijen) voorgestane – aanzienlijk minder kostbare - wijze van herstel (aanneemster maakt in onderhavige procedure geen aanspraak meer op herstel), waarbij er tien centimeter extra parkeerruimte zou worden gecreëerd door middel van het verwijderen van het binnenblad van de spouwmuur, hoogstwaarschijnlijk niet leidt tot een zodanig extra oppervlak dat alsnog een normaal gebruik van de parkeerplaats mogelijk is, zulks gelet op de blijvende aanwezigheid van de muur rechts van de parkeerplaats, de kolom links van de parkeerplaats en de scherpe indraaihoek. Overigens is het, gelijk opdrachtgevers stellen, nog maar de vraag of het verwijderen van het binnenblad zal leiden tot enige extra parkeerruimte, nu, gelijk arbiter heeft geconstateerd, de betreffende spouwmuur is geplaatst op een opstaande rand van de onderliggende parkeergarage.

16. Gelet op al het vorenstaande wijst arbiter de primaire vordering van opdrachtgevers tot herstel van het aan aanneemster toerekenbare gebrek af. Wel acht arbiter, overeenkomstig de subsidiaire vordering van opdrachtgevers, een schadevergoeding op grond van waardevermindering op zijn plaats. Opdrachtgevers hebben ter bepaling van de hoogte van die schadevergoeding een rapport van M. d.d. 2 januari 2007 overgelegd (verder te noemen: het taxatierapport). In dit rapport wordt de waardevermindering als gevolg van de niet normaal bruikbare parkeerplaats begroot op € 7.500,00. Arbiter acht dit, niet onderbouwde, bedrag te hoog en begroot de waardevermindering in billijkheid op € 5.000,00. Arbiter zal, overeenkomstig de door aanneemster niet specifiek weersproken vordering van opdrachtgevers, bepalen dat aanneemster genoemd bedrag van € 5.000,00 binnen veertien dagen na de datum van het in deze te wijzen vonnis aan opdrachtgevers dient te betalen.

#### de proceskosten

17. Ter zake van de arbitragekosten overweegt arbiter, dat, hoewel de primaire eis van opdrachtgevers is afgewezen en de subsidiaire vordering slechts gedeeltelijk wordt

toegewezen, aanneemster als principieel in het ongelijk gestelde partij de arbitragekosten voor haar rekening dient te nemen. Deze kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam bij moderatie € 2.775,00 bedragen en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen. Ter zake van de arbitragekosten dient aanneemster derhalve aan opdrachtgevers te betalen € 2.775,00.

18. Arbitrator acht het voorts billijk om aanneemster te belasten met een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van opdrachtgevers. Arbitrator stelt deze tegemoetkoming in billijkheid vast op € 1.600,00.
19. Ter zake van de proceskosten dient derhalve door aanneemster aan opdrachtgevers te worden voldaan € 4.375,00 (€ 2.775,00 + € 1.600,00).

#### de (overige) kosten

20. Opdrachtgevers vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:96 lid 2 onder b BW vergoeding van de kosten van het C.-rapport (€ 595,00 inclusief BTW) en het taxatierapport (€ 499,80 inclusief BTW). Opdrachtgevers vorderen aldus in totaal een bedrag van € 1.094,80 inclusief BTW.
21. Aanneemster heeft de vordering van opdrachtgevers betwist.
22. Arbitrator overweegt hieromtrent dat het C.-rapport, anders dan aanneemster stelt, heeft bijgedragen aan de vaststelling van schade en aansprakelijkheid van aanneemster. Arbitrator zal om die reden het door opdrachtgevers ter zake van dat rapport gevorderde bedrag toewijzen. Het makelaarsrapport heeft naar het oordeel van arbitrator op geen enkele wijze bijgedragen aan de vaststelling van de schade, zodat de kosten van dat rapport niet voor vergoeding in aanmerking komen. Het door opdrachtgevers gevorderde bedrag van € 1.094,80 wordt derhalve toegewezen tot een bedrag van € 595,00. De stelling van aanneemster dat laatstgenoemd bedrag voor rekening van opdrachtgevers dient te komen omdat – kort gezegd – opdrachtgevers te makkelijk de voorstellen van aanneemster om tot een minnelijke oplossing te komen, zoals hiervoor vermeld onder onderdeel m) van de feiten, hebben afgewezen, verwerpt arbitrator onder verwijzing naar het hiervoor onder punt 15 overwogene.

#### tot slot

23. Gelijk door opdrachtgevers gevorderd, zal arbitrator dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
24. Hetgeen meer of anders is gevorderd wordt afgewezen.



DE BESLISSING:

Arbiter, rechtdoende als goed man naar billijkheid;

VEROORDEELT aanneemster om binnen veertien dagen na de datum van het in deze te wijzen vonnis aan opdrachtgevers tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen € 5.000,00, (vijfduizend euro);

VEROORDEELT aanneemster om ter verrekening van de proceskosten tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgevers te betalen € 4.375,00 (vierduizend driehonderdvijfenzeventig euro);

VEROORDEELT aanneemster om ter verrekening van de kosten van het C.-rapport tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan opdrachtgevers te betalen € 595,00 (vijfhonderdvijfennegentig euro);

VERKLAART dit vonnis tot zover UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD;

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd;

Aldus gewezen te Amsterdam, 4 februari 2008

w.g. H.M.M. Raedts

29123

hoger beroep ingesteld onder nr 71340