

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS
ter zake van een geschil tussen

1. W. Z.,
 2. L. R.,
- hierna te noemen "opdrachtgevers",

e i s e r s ,

gemachtigde: mr. H.R. Flipse, advocaat te Rotterdam,

en

de vennootschap onder firma

D. H.,

hierna te noemen "aanneemster",

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

gemachtigde: mevrouw mr. S. Prent, advocate te Rotterdam.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, IR. K.A.J. VAN DUN, 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. 11 april 2008 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. N.G.W. Verheij, 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 d.d. 18 december 2007, binnengekomen op 24 december 2007, met producties;
 - de memorie van antwoord, met producties;
 - de memorie van repliek tevens akte wijziging van eis, met productie;
 - de memorie van dupliek, met productie;
 - de pleitnotities van mr. Flipse;
 - de pleitnotities van mevrouw mr. Prent.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op vrijdag 12 december 2008. In het kader van de mondelinge behandeling heeft 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 partijen tot stand gekomen 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. Op of omstreeks 15 november 2004 hebben partijen een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten terzake de bouw van een woning aan de R. te X.
 - b. De totale aanneemsom bedraagt € 548.531,00 inclusief BTW.
 - c. Op de overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor eengezinshuizen, vastgesteld door het GIW in augustus 2003, alsmede de Garantie- en Waarborgregeling Eengezinshuizen E.2003 van de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw.
 - d. Op 6 november 2006 heeft de oplevering plaatsgevonden. Daarvan is een proces-verbaal opgemaakt.
 - e. Zoals tussen partijen overeengekomen is het plafond van de begane grond in zijn onbewerkte vorm, als een ruw betonplafond, opgeleverd.
 - f. Direct na de oplevering heeft de door opdrachtgevers ingeschakelde stucadoor geconstateerd dat het plafond van de begane grond/de verdiepingvloer doorhing. Opdrachtgevers hebben aanneemster daarvan direct op de hoogte gesteld.
 - g. Aanneemster heeft vervolgens twee constructeurs – de project constructeur en de controlerende constructeur van de gemeente Dordrecht – verzocht de situatie te inspecteren. Daarvan zijn verslagen gemaakt, daterend van 8 respectievelijk 10 november 2006 (productie 5). De constructeurs concluderen als volgt:

“Constructief is er geen aanleiding te twijfelen aan de veiligheid.”
“Bovengenoemde onvolkomenheden van de breedplaatvloer zijn optische gebreken. De sterkte en veiligheid van deze vloer worden door deze onvolkomenheden niet aangetast.

Naar mijn mening is de vloer geschikt om alle belastingen die in de berekening zijn aangenomen op te nemen en is het een veilige constructie."

- h. In gezamenlijk overleg hebben partijen een oplossing gevonden voor het plafond, zijnde het aanbrengen van een verlaagd plafond in de woonkamer door en voor rekening van aannemster. Voorts heeft aannemster coulanchehalve een bedrag aangeboden van € 4.500,00, hetgeen opdrachtgevers niet hebben geaccepteerd.
- i. De rechtsbijstandverzekeraar van opdrachtgevers heeft vervolgens een schade-expert ingeschakeld die op zijn beurt een constructeur heeft ingeschakeld om de verdiepingsvloer (plafond begane grond) te beoordelen terzake de constructieve veiligheid. Deze concludeert als volgt:

"... Op basis van de ontvangen gegevens en de uitgevoerde analyse kan worden geconcludeerd dat de betonnen vloerconstructie van de eerste verdieping, er vanuit gaande dat de wapening conform de tekening is aangebracht, voldoet aan de voorschriften welke ten tijde van de bouw van toepassing waren. De vloerconstructie voldoet aan de sterkte-eisen, waarmee de constructieve veiligheid van de constructie is gewaarborgd. ... Hetgeen tijdens de bouwfase is gebeurd heeft geen relatie met de toetsing van de betonconstructie op sterkte. Er is dus op basis daarvan geen reden te twifelen aan de constructieve veiligheid van de constructie. ..."

- j. De schade-expert heeft het rapport van voornoemde constructeur als bijlage bij zijn schaderapport d.d. 19 juli 2007 gevoegd. Daarover wordt gemeld:

"Daarin concludeert de heer V. dat de vloerconstructie voldoet aan de sterkte-eisen, waarmee de constructieve veiligheid van de constructie is gewaarborgd. ..."

Onder het kopje "schadevaststelling" is opgenomen:

"... Uit het plaatselijke woningaanbod blijkt dat woningen van gelijk ontwerp thans voor € 700.000,= te koop worden aangeboden. Gezien het hoge belang van een betrouwbare constructie van de woning zal, door het onderhavige probleem, de woning wegens waardevermindering in het economisch verkeer minimaal een bedrag ter grootte van € 12.500,00 minder opleveren, in vergelijking met vergelijkbare woningen in de betreffende regio. Het hiervoor behandelde aanbod [ad € 4.500,00] beoordelen wij derhalve als te gering."

- k. Bij brief van 25 juli 2007 hebben opdrachtgevers aannemster gesommeerd het door de schade-expert begrote bedrag van € 12.500,00 binnen twee weken aan hen te voldoen bij gebreke waarvan een procedure bij de Raad aanhangig zal worden gemaakt.

de vordering

6. Opdrachtgevers stellen dat aannemster niet heeft geleverd hetgeen waartoe zij ingevolge de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht was. De plafondhoogte voldoet niet aan de overeenkomst nu het uiteindelijk 8,7 cm. lager is uitgevallen. Er is sprake van een objectieve waardevermindering en verminderd gebruiks- c.q. woongenot vanwege de doorbuiging van het plafond/verdiepingsvloer, aldus opdrachtgevers.

7. Het petitum van opdrachtgevers luidt als volgt:

"MITSDIEN

Z. zich wendt tot u voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, met het eerbiedig verzoek om een arbiter uit uw midden te benoemen ter beslechting van onderhavig geschil, om, oordelend als goed man naar billijkheid, bij scheidsrechterlijk vonnis van uw raad, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- I. H. te veroordelen tot betaling aan Z. van een bedrag van € 12.000,==, althans een door uw Raad naar billijkheid te bepalen bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 25 juli 2007, althans vanaf de datum van indiening van onderhavig verzoekschrift;
- II. H. te veroordelen om aan Z. te voldoen de expertisekosten ad € 2.702,82 althans een bedrag van € 793,25 inclusief BTW te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van indiening van onderhavig verzoekschrift;
- III. H. te veroordelen om aan Z. te betalen, tegen behoorlijk bewijs van kwijting, een bedrag ad € 904,== inclusief BTW wegens buitengerechtigde kosten;
- IV. H. te veroordelen in de kosten van onderhavige procedure, waaronder begrepen een tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van Z.."

8. Bij repliek wijzigen opdrachtgevers hun eis in hoofdsom tot een bedrag van € 12.500,00, zijnde het bedrag dat door de schade-expert als schade is begroot.

het verweer

9. Aannemster betwist de vordering van opdrachtgevers primair betogende dat er geen sprake is van een gebrek. Subsidiair stelt zij dat opdrachtgevers geen schade lijden alsmede dat zij het gebrek bij de oplevering hebben geaccepteerd.

de beoordeling van het geschil

10. Ten tijde van de mondelinge behandeling heeft de gemachtigde van opdrachtgevers bij pleidooi gesteld dat zowel voor als na de oplevering scheurvorming heeft plaatsgevonden hetgeen door aannemster steeds is hersteld. Inmiddels is wederom scheurvorming ontstaan in de woonkamer en de keuken. Terzake mogelijke (verborgen) constructieve gebreken handhaven opdrachtgevers al hun aanspraken. Nu de kans groot is dat ook na verloop van langere tijd nog scheurvorming optreedt in de draagmuren dient dit risico mede in de schadevergoeding te worden verdisconteerd. Immers, na de contractueel overeengekomen vervaltermijn van vijf jaar na het verstrijken van de onderhoudstermijn, kan aannemster terzake wellicht niet meer worden aangesproken. Opdrachtgevers blijven dan wel zitten met het voortdurende risico van deze scheurvorming en de daarmee gepaard gaande herstelkosten, aldus opdrachtgevers.
11. Desgevraagd heeft de gemachtigde van opdrachtgevers ten tijde van de bezichtiging verklaard voornoemde scheurvorming geen onderdeel uit te laten maken van de onderhoudsprocedure.
12. Gelijk aannemster stelt, overweegt arbiter dat hier geen sprake is van een constructief gebrek. Immers door drie constructeurs, zowel van de zijde van aannemster als van opdrachtgevers, is (onafhankelijk van elkaar) geconcludeerd dat de constructie voldoet aan de sterkte- en veiligheidseisen.
13. Ter plaatse heeft arbiter geconstateerd dat – anders dan in de stukken staat omschreven – naast het plafond in de woonkamer tevens het plafond in de keuken en in de hal is verlaagd.
14. Vast staat dat de verlaagde plafonds in de diverse ruimtes op de begane grond door opdrachtgevers zijn geaccepteerd als oplossing voor de doorbuiging van de plafonds. Hierdoor is vervolgens de maatvoering van de plafonds enkele centimeters kleiner geworden dan de destijds tussen partijen overeengekomen maatvoering van 280,5 cm.. Dit nadeel acht arbiter echter dermate marginaal dat van een vergoeding uit hoofde van waardevermindering geen sprake kan zijn.

15. Uit het voorgaande volgt dat de vorderingen van opdrachtgevers worden afgewezen.

de proceskosten en overige vorderingen

16. Nu opdrachtgevers in het ongelijk zijn gesteld, acht arbiter het billijk dat opdrachtgevers de proceskosten dragen.
17. De door de Raad gemaakte kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam bij moderatie € 3.250,00 (waarvan € 503,10 aan BTW) bedragen en zijn verrekend met de door opdrachtgevers gedane stortingen.
18. Arbiter bepaalt de tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van aanneemster naar de meerdere mate van ongelijk van opdrachtgevers in billijkheid op € 1.600,00.
19. Ter zake van de proceskosten dient derhalve door opdrachtgevers aan aanneemster te worden voldaan € 1.600,00.
20. Arbiter zal de proceskostenveroordeling, gelijk gevorderd door aanneemster, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
21. Hetgeen meer of anders is gevorderd dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING

Arbiter, rechtdoende als goed man naar billijkheid:

WIJST de vorderingen van opdrachtgevers AF;

VEROORDEELT opdrachtgevers ter verrekening van de kosten van deze procedure tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan aanneemster te betalen € 1.600,00 (zegge: éénuizend zeshonderd euro);

VERKLAART dit vonnis ten aanzien van de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 24 februari 2009

w.g. K.A.J. van Dun
29954