

Inhoudsopgave jurisprudentie koop-/aannemingsovereenkomsten

I. Bouwtijd, werkbare dagen en boete

1. Bewijs (on)werkbare werkdagen.....	1
2. Geen schade, geen boete.....	3
3. Aangekondigde oplevering.....	3
4. Termijnverlenging.....	5
5. Ingebruikneming zonder toestemming.....	6
6. Diversen.....	6

II. Gebreken

1. Melding gebrek binnen redelijke termijn.....	9
2. Rechtsverwerking.....	11
3. Garantietermijn.....	11
4. Bijstand door deskundige.....	12
5. Niet-verborgen gebrek.....	12
6. Geen verborgen gebrek, wel minderwerk.....	12
7. Vervaltermijn.....	13
8. Nieuwe termijn na herstel.....	14
9. Uiterlijke onvolkomenheden.....	15
10. Geluidsisolatie.....	16
11. Verzakking grond.....	17
12. Wateroverlast.....	18
13. Te hoog energieverbruik.....	19
14. Gevolgen van burensrecht.....	20
15. Gevelonderhoudsinstallatie.....	20
16. Belang verkoopbrochure en tekeningen.....	22
17. Ernstig gebrek, artikel 7A:1645 BW.....	25
18. Diverse klachten/gebreken.....	26

III. Afwijkende perceelgrootte en situering woning

1. Minder grond/oppervlakte.....	33
2. Situering woning.....	35
3. Afwijking tuingrootte.....	38

IV. Wijziging door de ondernemer

1. Wijziging en verrekening als meerwerk.....	41
2. Diversen.....	41

V. Rechtsbescherming

1. Vereniging van Eigenaars als procespartij.....	51
2. Bevoegdheid RvA.....	52
3. Akte niet-dienen.....	52
4. Spoedeisend belang.....	53
5. Vrijwaring.....	53
6. Dwangsom.....	53
7. Samenloop met GIW garantieregeling.....	54
8. Proceskosten- en kostenveroordeling	55

VI. Diversen

1. Foute koopprijs.....	57
2. Rentevergoeding bij uitstel van betaling.....	57
3. Vertegenwoordiging.....	58
4. Toezeggingen.....	59
5. Opschorting.....	60
6. Dwaling.....	60
7. Ontbinding, afrekenen.....	61
8. Afwijking van Model koop-/aannemingsovereenkomst...	62

1. Bewijs (on)werkbare werkdagen

RvA 27 juni 1994, BR 1995/528

Bij een discussie omtrent het aantal dagen waarmee de ondernemer de overeengekomen bouwtijd zou hebben overschreden, beriep de ondernemer zich op een eigen registratie, die deels gebaseerd was op de weersomstandigheden van een naastliggend project. Volgens de ondernemer kon in redelijkheid van deze registratie worden uitgegaan, nu de uitkomst daarvan ook overeenstemde met de voetnoot bij de AV, waarin staat vermeld dat een jaar gemiddeld 180 werkbare werkdagen kent. De verkrijger beriep zich op een overzicht van Misset Bouwkosten Maandregistratie onwerkbaar weer.

Arbiter oordeelde dat pas indien niet op andere, voldoende exacte wijze het werkelijke aantal werkbare werkdagen kan worden bepaald, aansluiting moet worden gezocht bij het gemiddelde genoemd in de voetnoot bij de AV. Echter, in casu kon volgens arbiter tot een voldoende exacte vaststelling van het werkelijke aantal verstreken werkbare werkdagen gekomen worden op basis van de door de verkrijger overgelegde gegevens van Misset, nu het meetpunt van deze gegevens zeer dicht bij de bouwplaats lag. Wel diende daarbij in aanmerking genomen te worden het feit dat het project een hoogbouwproject was, gelegen in de nabijheid van de kust en het feit dat bepaalde weersomstandigheden, zoals vorst of regenval gedurende één of meer dagen, van invloed kunnen zijn op de werkbaarheid van de daarop volgende werkdagen, tijdens welke zich die weersomstandigheden niet voordoen.

Voorts oordeelde arbiter met betrekking tot niet-werkdagen dat het feit dat de werknemers van de ondernemer volgens de CAO recht hadden op 25 vakantiedagen, niet inhoudt dat bij individuele opnemings van vakantiedagen gesproken kan worden van bepaalde in de CAO voorgeschreven rustdagen (artikel 14.1 AV 1999).

RvA 2 augustus 1995, BR 1996/939

Bij een discussie omtrent het aantal dagen waarmee de ondernemer de overeengekomen bouwtijd zou hebben overschreden, beriep de ondernemer zich op de notulen van de maandelijkse bouwvergaderingen, waarin de directievoerder (in casu de gemeente) een registratie van werkbare en onwerkbare werkdagen had vastgelegd. De verkrijgers stelden dat zij niet aan die vastlegging gebonden waren, omdat het de bouwverslagen tussen de gemeente en de ondernemer betrof, waarbij zij geen partij waren.

Arbiters oordeelden hier anders over. Volgens het bestek berustte de beoordeling van al dan niet werkbaar weer bij de directie, in overleg met de aannemer. De verkrijgers hadden middels hun adviseur toegang tot het bestek en de bouwverslagen. Voorts was in de bevestigingsbrieven inzake het meerwerk telkens vermeld dat de verkrijgers aan het bestek gebonden waren. In de kopersbrochure stond vermeld dat de directievoerder, ingeval van afwijking tussen de contractstukken, de uitvoering bepaalde, zodat de verkrijgers van het bestaan van directievoering op de hoogte waren. Dat de gemeente niet als directievoerder namens de verkrijgers optrad achtten arbiters in dezen niet van belang. Zowel de verkrijgers als de gemeente hadden immers bij de vastlegging van onwerkbare dagen een vergelijkbaar belang: oplevering binnen een overeengekomen termijn en duidelijkheid. Arbiters gaven aan de vastlegging verre de voorkeur boven een vaststelling in algemene termen als vervat in de Misset normen. Arbiters zagen daarom geen aanleiding om aan de vastlegging objectieve waarde te onthouden. Op één punt moest de vastlegging gecorrigeerd worden: in de vastlegging waren ook halve onwerkbare dagen geaccordeerd. Dit was volgens arbiters in strijd met artikel 15 lid 1 AV, volgens welk artikel alleen hele onwerkbare dagen mogen worden meegeteld.

RvA 24 mei 1996, BR 1996/848

Bij een discussie omtrent het aantal dagen waarmee de ondernemer de overeengekomen bouwtijd zou hebben overschreden, beriep de ondernemer zich op de notulen van de maandelijkse bouwvergaderingen, waarin een registratie van werkbare en onwerkbare werkdagen was bijgehouden.

Arbiter oordeelde dat, nu de maandelijksse bouwvergaderingen niet hadden plaatsgevonden in aanwezigheid van de verkrijger en de verkrijger de registratie van onwerkbaar dagen niet had gefiatteerd, de ondernemer de registratie in de bouwverslagen niet mocht doen gelden als objectief bewijs. Arbiter ging voorts voorbij aan het in de voetnoot bij de AV genoemde gemiddelde van 180 werkbaar werkdagen per jaar, omdat op basis van de overgelegde gegevens van Misset en KNMI voldoende gegevens voorhanden waren om op meer exacte wijze het werkelijke aantal werkbaar werkdagen te bepalen. Voorts oordeelde arbiter dat op grond van de AV diende te worden uitgegaan van hele onwerkbaar werkdagen, zodat halve onwerkbaar werkdagen niet voor aftrek in aanmerking kwamen.

RvA 20 december 1999, BR 2000/249

De verkrijger maakte aanspraak op de boete wegens te late oplevering van een woning. Ter onderbouwing daarvan beriep hij zich onder meer op de MBK Bouwkosten registratie, waarin de neerslag, windkracht en temperatuur, onder andere gemeten in Hoorn en Schiphol, werden weergegeven.

Arbiter oordeelde dat de MBK gegevens van Hoorn en Schiphol geen exact beeld zouden geven van de situatie ter plaatse van de woning. Arbiter baseerde zijn oordeel vervolgens mede op de ondersteunende gegevens genoteerd in het opzichtersdagboek. In het opzichtersdagboek stonden niet alleen de weersomstandigheden vermeld, maar tevens het soort en aantal ter plaatse aanwezige vaklieden. Bovendien was dagelijks aangegeven welke werkzaamheden (alsnog) waren verricht. Aan de hand van deze gegevens, alsmede gegevens omtrent roostervrije dagen, zon- en feestdagen etc., reconstrueerde arbiter het aantal werkbaar werkdagen. Onder meer merkte hij een dooidag aan als een onwerkbaar dag, omdat wanneer na (streng) vorst dooi intreedt, de omstandigheden in de bouw naar de aard van het onderhanden werk (bijvoorbeeld de onmogelijkheid van gebruik van zwaarder materieel) zodanig kunnen zijn dat sprake is van onwerkbaar weer, en gelet op de in het dagboek genoteerde productie, in samenhang met het aantal en hoedanigheid van de aanwezige vaklieden, sprake was geweest van gemiste productie. *(Zie de volledige uitspraak voor deze uitgebreide exercitie, red.)*

RvA 28 februari 2000, BR 2000/875

Omdat partijen niets waren overeengekomen omtrent de waardering van de onwerkbaarheid van dagen, oordeelde arbiter dat alle bewijsmiddelen toegelaten moesten worden geacht en dat niet was in te zien dat de op het werk door de ondernemer bijgehouden administratie in de dagboeken daarvan zou moeten worden uitgesloten, zij het dat aan de eigen administratie van de ondernemer geen beslissende bewijskracht toekwam.

RvA 22 januari 2001, BR 2002/191

De verkrijger vorderde boete wegens te late oplevering, en beriep zich op een registratie van onwerkbaar weer door Elsevier. De ondernemer verweerde zich onder meer met een betwisting van het aantal werkbaar werkdagen door de verkrijger, waarbij hij zich beriep op de GIW-tabel waarin het gemiddelde werkbaar werkdagen per maand is opgenomen. De ondernemer stelde zelf geen registratie van werkbaar en onwerkbaar dagen te hebben bijgehouden.

Arbiter oordeelde dat voor het beantwoorden van de vraag of het aantal werkbaar werkdagen is overschreden niet teruggegrepen moet worden op de tabel van het GIW. Voor toepassing van de boete is de werkelijke overschrijding van de contractuele opleveringstermijn immers relevant. Alleen indien niet op andere voldoende exacte wijze het werkelijke aantal werkbaar werkdagen kan worden bepaald, kan aansluiting worden gezocht bij de tabel van het GIW. In casu beoordeelde arbiter de GIW-tabel minder nauwkeurig dan de gegevens van Elsevier betreffende onwerkbaar weer, waarbij hij in aanmerking nam dat de ondernemer deze gegevens niet specifiek had betwist.

RvA 22 april 2002, BR 2002/901

Arbiters oordeelden dat alle bewijsmiddelen zijn toegelaten, indien het gaat om het aannemelijk maken van de onwerkbaarheid van bepaalde werkdagen. Indien de ondernemer zelf geen registratie van (on)werkbare dagen heeft bijgehouden, zal hij daarbij naar andere middelen moeten en mogen grijpen.

2. Geen schade, geen boete

RvA 3 oktober 1995, BR 1997/260

De verkrijger maakte aanspraak op boete wegens te late oplevering. Arbiters oordeelde dat volgens vaste jurisprudentie alleen aanspraak kan worden gemaakt op boete als enige schade als gevolg van de te late oplevering aannemelijk is. De verkrijger had zijn oude huis pas 3 maanden na de oplevering van de nieuwe woning ten verkoop aangeboden. Van enig financieel of ander belang bij een (snelle) verhuizing was aldus niet gebleken. Omdat sprake was van complete absentie van schade wees arbiters de boete aanspraak af.

RvA 22 april 2002, BR 2002/901

De ondernemer stelde dat de verkrijger niet aannemelijk had gemaakt of en hoeveel schade hij als gevolg van de te late oplevering had geleden. De ondernemer achtte het zelfs niet uitgesloten dat de verkrijger profijt daarvan zou hebben gehad, nu hij dientengevolge een hogere opbrengst voor zijn vorige woning had kunnen realiseren.

Arbiters oordeelden dat partijen, door ter zake van de schade wegens te late oplevering een boete overeen te komen, de discussie omtrent de hoogte van de schade nu juist op voorhand hadden uitgesloten. De verkrijger hoefde om die reden niet aan te tonen hoeveel schade hij had geleden. Dat hij enige schade had geleden, had de verkrijger naar het oordeel van arbiters aannemelijk gemaakt, zoals het tijdelijk moeten huren van een andere woning, waardoor niet één maar twee keer verhuiskosten waren gemaakt. Voorts had de verkrijger tijdig aan zijn betalingsverplichtingen voldaan, terwijl de ondernemer niet tijdig had opgeleverd, hetgeen volgens arbiters de conclusie rechtvaardigde dat de verkrijger schade had geleden in de vorm van gederfd rendement danwel aan derden betaalde rente, zonder daartegenover staand woongenot. Arbiters achtten voorts geen termen aanwezig om aan te nemen dat de vertraagde oplevering de verkrijger voordeel had opgeleverd in de vorm van een hogere verkoopopbrengst, aangezien die verkoop zich in de regel voltrekt vóórdat de (vertraagde) oplevering plaatsvindt en de ondernemer geen nader bewijs ter zake had bijgebracht.

3. Aangekondigde oplevering

RvA 8 juli 1996, BR 1996/853

De ondernemer had per brief bij de verkrijger aangekondigd dat de woning circa 6 weken eerder dan gepland zou kunnen worden opgeleverd en dat de oplevering gepland was op 9 december 1994. Uiteindelijk was de woning niet op 9 december 1994, maar op 15 februari 1995 opgeleverd. De verkrijger vorderde betaling van de contractuele boete omdat er niet op 9 december 1994 was opgeleverd. De ondernemer verweerde zich met de stelling dat hij op het moment van aankondiging nog niet gehouden was de woning op te leveren en dat hij de woning uiteindelijk binnen de overeengekomen bouwtijd had opgeleverd. Bovendien had de verkrijger niet aangekondigd dat hij aanspraak zou maken op de boete en had de verkrijger geen schade geleden omdat de woning uiteindelijk binnen de overeengekomen bouwtijd was opgeleverd.

Arbiters oordeelde dat er sprake was van een aangekondigde oplevering in de zin van artikel 14 lid 5 AV, dat de ondernemer boete verschuldigd was over de periode 10 december 1994 tot 15 februari 1995 en dat niet relevant was dat de ondernemer de woning uiteindelijk binnen de overeengekomen bouwtijd had opgeleverd. De verkrijger was ook niet gehouden om zijn aanspraak op boete aan te kondigen omdat artikel 14 lid 5 AV bepaalt dat de boete zonder ingebrekestelling verschuldigd is. Voor wat de schade van de verkrijger betreft achtte arbiters slechts van belang of de verkrijger schade had

geleden omdat de aangekondigde oplevering was uitgesteld. Dat de verkrijger in verband daarmee schade had geleden achtte arbiter voldoende aannemelijk.

RvA 3 februari 2000, BR 2000/701

De ondernemer had meerdere malen – onverplicht – aan de verkrijgers middels een nieuwsbrief prognoses gegeven ten aanzien van de oplevering, zonder een concrete opleveringsdatum te noemen. Die prognoses gaven consequent een te optimistisch beeld over de voortgang van de bouw. De verkrijgers vorderden schadevergoeding als gevolg van te late oplevering, omdat de ondernemer zijn toezegging omtrent de oplevering niet was nagekomen.

Volgens arbiter was het voorstelbaar dat door de prognoses in de nieuwsbrieven bij de verkrijgers de verwachting was ontstaan dat hun woning vóór 1 februari 2000 opleveringsgereed zou zijn. Dat betekende echter niet dat er sprake was van een aangekondigde oplevering in de zin van artikel 14 lid 5 AV, noch dat de ondernemer anderszins wanprestatie pleegde door de woning niet overeenkomstig de prognoses op te leveren. De nieuwsbrieven noemden niet zodanige zekere opleveringsdata dat de verkrijgers op grond van die nieuwsbrieven zonder meer mochten aannemen dat hun woning vóór de afloop van de overeengekomen bouwtermijn zou worden opgeleverd. Arbiter was van oordeel dat de zorgvuldigheid van de verkrijgers vorderde dat zij alvorens een dergelijke voortijdige oplevering aan te nemen bij de ondernemer naar de juistheid van hun indruk zouden informeren en eventueel met de ondernemer zelfs een concrete opleveringsdatum zouden overeenkomen. Arbiter wees de vorderingen af.

RvA 6 juli 2000, BR 2001/71

De ondernemer kondigde de oplevering van de woning per 9 december 1999 aan. De verkrijger weigerde de oplevering vanwege de hoeveelheid gebreken aan de woning. Vervolgens kondigde de ondernemer opnieuw de oplevering van de woning per 23 december 1999 aan, en opnieuw weigerde de verkrijger op grond van de gebreken aan de woning. Hetzelfde gebeurde op 25 januari 2000. Op 21 februari 2000 accepteerde de verkrijger uiteindelijk de oplevering. De verkrijger vorderde in de procedure de overeengekomen boete over de periode vanaf de datum van de eerste aangekondigde oplevering (9 december 1999) tot de datum van de werkelijke oplevering (21 februari 2000).

In artikel 5 van de koop-/aannemingsovereenkomst was overeengekomen dat bij oplevering de woning "geheel voor bewoning gereed" zou moeten zijn. Gezien de grote omvang van de gebreken en gezien de ingrijpende aard van enkele van die gebreken, bepaalden arbiters dat op de aangekondigde datum (9 december 1999) de woning niet geheel gereed was voor oplevering. Echter wel op 25 januari 2000. Aangezien de gebreken die op 25 januari 2000 geconstateerd werden, op 21 februari 2000 nog niet verholpen waren, zagen arbiters niet in waarom de verkrijger op 21 februari 2000 wel de oplevering accepteerde en dit niet deed op 25 januari 2000.

De ondernemer stelde dat de verkrijger vanaf 9 december 1999 in verzuim was door het niet nakomen van zijn betalingsverplichting. Door dit eerdere verzuim van de verkrijger, stelde de ondernemer, was hij zelf niet in verzuim geraakt. Arbiters oordeelden echter dat voor een beroep op schuldeisersverzuim de ondernemer zijn verplichtingen jegens verkrijger bevoegdlijk had moeten opschorten (artikel 6:59 lid 2 BW). Dat had de ondernemer nu juist niet gedaan; hij had immers bij herhaling de woning voor oplevering aangeboden. Het beroep van de verkrijger op de boetebepaling was voorts niet in strijd met de goede trouw. Indien de woning niet gereed is op de aangekondigde datum komen de overeengekomen gevolgen (zoals een boete) voor rekening van de ondernemer.

De ondernemer werd veroordeeld tot het betalen van de overeengekomen boete, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de aangekondigde datum van oplevering (9 december 1999) tot de datum waarop de woning voor oplevering gereed was (25 januari 2000).

4. Termijnverlenging

RvA 13 februari 1997, BR 1997/1039

In afwijking van de toepasselijke AV waren partijen voor de oplevering een kalenderdatum overeengekomen, en niet een bouwperiode uitgedrukt in werkbare werkdagen. De ondernemer had te laat opgeleverd en de verkrijger vorderde de overeengekomen boete. De ondernemer verweerde zich met de stelling dat de overeengekomen datum van oplevering verlengd moest worden in verband met onwerkbaar weer, dat er extreme regenval was geweest en dat er sprake was geweest van overmacht wegens een verplichte evacuatie in de periode 1 tot en met 7 februari 1995 ten gevolge van een dreigende dijkdoorbraak.

Arbiter oordeelde dat het overeenkomen van een kalenderdatum als opleveringsdatum met zich meebrengt dat het risico voor onwerkbaar weer bij de ondernemer berust. Volgens arbiter volgde uit artikel 14 AV geen recht op termijnverlenging wegens onwerkbaar weer, omdat artikel 14 AV uitgaat van een opleveringstermijn die is uitgedrukt in werkbare werkdagen. Arbiter oordeelde voorts dat niet was gebleken dat er sprake was geweest van extreme regenval. Ten slotte oordeelde arbiter dat de ondernemer wel beroep kon doen op overmacht in verband met de verplichte evacuatie en diensgevolge recht had op een termijnverlenging. Rekening houdende met voor- en na-effecten van de evacuatie stelde arbiter die termijnverlenging vast op 10 dagen.

RvA 1 oktober 1997, BR 1999/64

De ondernemer kondigde bij brief van 3 maart 1995 bij de verkrijger een vooropname op 16 maart 1995 aan en de oplevering op 23 maart 1995. Bij brief van 14 maart 1995 schortte de ondernemer de aangekondigde vooropname en oplevering op wegens een dreigende bouwstaking en de daardoor reeds opgetreden en nog te verwachten stagnaties. Bij brief van 16 maart 1995 informeerde de ondernemer de verkrijger dat op die dag een algehele werkstaking in de bouwnijverheid was uitgebroken. Bij brief van 24 april 1995 nodigde de ondernemer de verkrijger opnieuw uit voor een oplevering op 28 april 1995. Oplevering vond ook plaats op 28 april 1995. De verkrijger vorderde de boete over de periode 23 maart 1995 tot 28 april 1995. De ondernemer verweerde zich met de stelling dat hij de woning had opgeleverd binnen de overeengekomen bouwperiode en dat hij recht had op termijnverlenging van 36 dagen in verband met de staking.

Arbiter oordeelde dat de ondernemer zich er niet op kon beroepen dat hij de woning binnen de overeengekomen bouwperiode had opgeleverd, omdat hij de oplevering bij brief van 3 maart 1995 had aangekondigd op 23 maart 1995 en deze aangekondigde oplevering vervolgens was opgeschort (artikel 14 lid 5 AV). Wel kon de ondernemer aanspraak maken op termijnverlenging in verband met de landelijke staking in de bouwnijverheid. Echter, de ondernemer kon geen aanspraak maken op een termijnverlenging van 36 dagen, omdat arbiter uit het opzichtersdagboek had opgemaakt dat de bouwstaking geen volledige stagnatie in de voortgang van de werkzaamheden tot gevolg had gehad. Niet onder de CAO in de bouwnijverheid vallende werklieden (schilders, behangers/stucadoors en elektriciens) hadden op een aantal dagen doorgewerkt en de ondernemer had in plaats van zijn eigen stakende personeel twee timmerlieden ingehuurd. Het aantal dagen stagnatie dat niet aan de staking was toe te rekenen bepaalde arbiter op 10 dagen, over welke periode de verkrijger aanspraak kon maken op de boete.

RvA 22 januari 2001, BR 2002/191

Arbiter verwierp het beroep van de ondernemer op termijnverlenging als gevolg van meerwerk, omdat de ondernemer eerst achteraf (nadat de verkrijger aanspraak maakte op de boete) een beroep had gedaan op termijnverlenging en bij het aanvaarden van het meerwerk geen voorbehoud had gemaakt als bedoeld in artikel 7 lid 3 AV.

5. Ingebruikneming zonder toestemming

RvA 15 mei 1991, BR 1992/65

Van toepassing waren de AV 1976. De laatste betalingstermijn was verschuldigd bij oplevering. De verkrijger weigerde deze laatste termijn te betalen omdat het werk naar zijn mening nog niet opleveringsgereed was. De ondernemer meende dat het werk wel opleveringsgereed was en weigerde afgifte van de sleutels en schortte zijn resterende werkzaamheden op (onder meer het buitenschilderwerk) omdat de verkrijger weigerde de laatste termijn te betalen. Zonder toestemming van de ondernemer nam de verkrijger vervolgens de woning vóór oplevering in gebruik. De ondernemer vorderde betaling van de laatste termijn en maakte aanspraak op de boete vermeld in artikel 20 van de AV 1976 (artikel 19 AV 1999) over de periode vanaf ingebruikneming (1 april 1988) tot betaling van de laatste termijn.

Arbiter oordeelde dat de woning wel voor oplevering had kunnen worden geaccepteerd, maar dat de verkrijger daartoe niet verplicht was omdat een aantal werkzaamheden nog door de ondernemer uitgevoerd diende te worden. Echter, de enkele omstandigheid dat de verkrijger niet gehouden was het werk voor oplevering te aanvaarden bracht niet met zich mee dat de verkrijger de woning in gebruik mocht nemen. Arbiter vond het echter onbillijk om de boete toe te passen over de gehele door de ondernemer genoemde periode (het was inmiddels drie jaar later). De hele situatie van de onterechte ingebruikneming was mede blijven voortduren door het niet gereed maken van het werk door de ondernemer. Onterechte ingebruikneming leidt wel tot het verschuldigd zijn van een boete, maar niet tot het opschorten van het werk door de ondernemer. Arbiter achtte het billijk de situatie van een onterecht in gebruik zijn beëindigd te achten op de dag dat de verkrijger zich aanvankelijk had voorgenomen de woning te betrekken, te weten 1 mei 1988. Dit leidde tot toepassing van de boete over één maand.

6. Diversen

RvA 5 november 1991, BR 1992/720

De ondernemer had de verkrijger uitgenodigd voor de opneming ten behoeve van de oplevering op 2 juni 1989 en had medegedeeld dat op die datum alle onbetaalde facturen dienden te zijn betaald. Tijdens de opneming bleek echter dat de woning nog niet gereed was en de opneming werd afgebroken. Oplevering vond vervolgens plaats op 4 juli 1989. De verkrijger vorderde vergoeding van de schade die hij had geleden als gevolg van de onterechte uitnodiging tot opneming.

Arbiter oordeelde dat de ondernemer inderdaad in redelijkheid niet tot uitnodiging voor opneming had kunnen overgaan. De schadeplichtigheid betrof naar het oordeel van arbiter echter uitsluitend de omstandigheid dat de verkrijger tweemaal moeite had moeten doen voor hetzelfde (tweemaal opnemen). Arbiter achtte de ondernemer niet aansprakelijk voor de gevolgen van het eerst later opleveren. Arbiter wees de volgende schadeposten toe: kosten opslag (de verkrijger had als gevolg van de onterechte uitnodiging voor oplevering zijn inboedel tijdelijk moeten opslaan), extra hoge kosten Vereniging Eigen Huis (de onterechte uitnodiging kon en mocht leiden tot verdergaande bouwkundige en juridische hulp dan bij een directe oplevering nodig zou zijn geweest), extra betaalde rente (voor zover deze betrekking had op rente met betrekking tot de bij gelegenheid van de uitnodiging tot oplevering gevraagde betaling), extra vrije dagen (de verkrijger had ten onrechte een halve vrije dag moeten nemen), extra verhuizing.

RvA 30 juni 1999, BR 2000/247

De verkrijger had een opgave van het aantal onwerkbaar werkdagen "zonder te checken" geaccepteerd. Voorts had de verkrijger in een onderhandse akte verklaard onder protest het restant van de laatste termijn te betalen, welk restant betrekking had op de door de verkrijger berekende boetes met inachtneming van de acceptatie van de opgegeven onwerkbaar werkdagen.

Arbiter oordeelde dat het voorgaande niet betekende dat de verkrijger een voorbehoud had gemaakt ten aanzien van de opgegeven onwerkbaar werkdagen. Omdat de verkrijger niet reeds bij het instellen van zijn eis had aangegeven terug te willen komen op zijn acceptatie en evenmin voorafgaand aan de mondelinge behandeling, doch eerst ter gelegenheid van de mondelinge behandeling, was arbiter van oordeel dat de verkrijger slechts op de acceptatie kon terugkomen indien hij aan de hand van eenduidige gegevens onmiskenbaar kon weerleggen dat er sprake was geweest van onwerkbaar weer op de bouwplaats. De door de verkrijger overgelegde gegevens van Meteo Consult BV zagen niet specifiek op de bouwplaats en waren uit dien hoofde in beginsel niet representatief voor de bouwplaats. De acceptatie van de verkrijger had volgens arbiter echter geen betrekking op nadien door de ondernemer nader opgegeven onwerkbaar werkdagen.

RvA 3 november 1999, BR 2000/143

Een VVE sprak de ondernemer aan voor schadevergoeding als gevolg van het te laat opleveren van de algemene ruimten. Arbiter oordeelde dat de VVE zich niet kon beroepen op overschrijding van de bouwtijd zoals genoemd in de individuele koop-/aannemingsovereenkomsten, omdat die bouwtijd blijkens de overeenkomst betrekking had op de privé appartementen. De VVE stelde voorts dat zij de ondernemer regelmatig in gebreke had gesteld met betrekking tot de voltooiing van de werkzaamheden aan de algemene ruimten. Arbiter oordeelde dat de ondernemer geen contractuele verplichtingen met de VVE was aangegaan, zodat niet viel in te zien ten aanzien van welke verbintenis jegens de VVE de ondernemer in verzuim zou zijn. Het beroep van de VVE op de boete in artikel 14 lid 5 AV kon naar de mening van arbiter de VVE ook niet baten, omdat arbiter van oordeel was dat hij dit artikel niet goed anders kon zien dan als een individueel recht van de leden van de VVE, doch niet een recht van de VVE. Arbiter wees de vorderingen van de VVE af.

1. Melding gebrek binnen redelijke termijn

RvA 14 januari 1991, BR 1991/403

De woningen in kwestie waren in september 1985 opgeleverd. Na de oplevering had de ondernemer met betrekking tot het verfsysteem een onderhoudsvoorschrift aan de verkrijger ter hand gesteld. Uit dit onderhoudsvoorschrift bleek dat het verfsysteem vaker onderhoud nodig had dan de verkrijger op basis van de technische omschrijving mocht verwachten. De verkrijger vorderde schadevergoeding op basis van verborgen gebrek.

Naar het oordeel van arbiter had de verkrijger van dit verborgen gebrek niet binnen een redelijke termijn na ontdekking aan de ondernemer mededeling gedaan. Immers, volgens zijn eigen stellingen had de verkrijger het onderhoudsvoorschrift circa één jaar na oplevering ontvangen, terwijl hij pas circa drie jaar na oplevering ter zake bij de ondernemer had geklaagd. De verkrijger stelde nog dat de ondernemer door de late melding niet in zijn belangen was geschaad. Arbiter was van oordeel dat, nog daargelaten dat allerminst was komen vast te staan dat de ondernemer geen belang zou hebben bij een melding binnen een redelijke termijn, het ontbreken van een belang geen zelfstandige reden kon vormen om de verplichting om een gebrek binnen een redelijke termijn te melden terzijde te stellen.

RvA 24 juni 1991, BR 1992/69

De woning van de verkrijger was in afwijking van de geplande situering een meter meer naar rechts geplaatst, waardoor de woning dichterbij het buurhuis kwam te liggen. Hierdoor was volgens de verkrijger het vrijstaande karakter van de woning verstoord. De ondernemer stelde dat de verkrijger op de

hoogte was van de wijziging. De wijziging was met diverse mensen tijdens een bespreking besproken. Vanaf dat moment was de termijn om schadevergoeding te vragen ingegaan. De verkrijger had volgens de ondernemer niet binnen een redelijke termijn (pas na anderhalf jaar) aanspraak gemaakt op schadevergoeding (artikel 4 lid 4 AV).

Met betrekking tot de vraag of de verkrijger zijn aanspraak op schadevergoeding binnen een redelijke termijn aan de orde had gesteld, oordeelde arbiter dat er geen omstandigheden waren gebleken op grond waarvan de ondernemer had mogen aannemen dat de verkrijger afstand deed van zijn bezwaren omtrent de gewijzigde situatie, noch dat de ondernemer in zijn belangen was geschaad door het tijdsverloop tussen de wijziging en het moment waarop de verkrijger aanspraak maakte op schadevergoeding. Er was een duidelijk verschil in visueel effect aanwezig. Arbiter achtte een schadevergoeding wegens een verborgen gebrek van NLG 3.000,= voldoende.

2. Rechtsverwerking

RvA 5 februari 1997, BR 1997/1038

De vraag was of er sprake was van rechtsverwerking aan de zijde van de verkrijger, aangezien de verkrijger bij de eerste opneming niets over de van de verkoopbrochure afwijkende puien en de panelen had vermeld. Dit werd pas tijdens de tweede opneming gedaan. Arbiter meende dat de verkrijger tijdens de eerste opneming voldoende duidelijk had aangegeven het appartement niet als bewoonbaar te accepteren en dat daarmee het appartement niet als opgeleverd beschouwd kon worden. Het enige tijd na de tweede opneming ondertekenen van het formulier "gereedmelding herstel" zag volgens arbiter slechts op de verklaring dat de gebreken hersteld waren en niet op het prijsgeven van de aanspraak op wijziging van de puien en panelen.

3. Garantietermijn

RvA 29 maart 1988, BR 1988/534

Ten aanzien van opleveringsgebreken en ten aanzien van verborgen gebreken die in de garantietermijn aan het licht zijn getreden en die binnen deze periode schriftelijk aan de ondernemer kenbaar zijn gemaakt, is het aan de ondernemer om aannemelijk te maken dat hij daarvoor niet aansprakelijk is.

RvA 23 november 1988, BR 1989/393

Blijkens het geheel van de toepasselijke AV beperkt de mogelijkheid van beroep op de garantietermijn zich niet uitsluitend tot eerder nog verborgen gebreken. Eerst het beroep op gebreken na afloop van die termijn is gebonden aan het optreden van een gebrek, dat eerder nog niet onderkend had kunnen worden. Die ruime mogelijkheid van het nog vermelden van gebreken in het kader van de garantietermijn betekent niet dat aan de oplevering geen enkele betekenis toekomt, doch betekent uitsluitend dat de verkrijgers niet kan worden tegengeworpen dat zij bij voldoende oplettendheid bepaalde zaken ook reeds bij de oplevering als gebreken hadden kunnen onderkennen.

RvA 27 oktober 1999, nr. 20.068, niet gepubliceerd

De verkrijger stelde dat hij de niet-verborgen gebreken tijdig had gemeld, namelijk hetzij bij oplevering, hetzij binnen de garantietermijn van 6 maanden als bedoeld in artikel 16 lid 1 AV, en dat eerst na deze garantietermijn de aansprakelijkheid van de ondernemer beperkt was tot verborgen gebreken.

Arbiter achtte dit standpunt onjuist. Volgens arbiter was de ondernemer voor eerst na de oplevering gemelde gebreken slechts aansprakelijk indien deze verborgen gebreken betroffen. De door de verkrijger genoemde garantietermijn deed daaraan niet af. Artikel 16 lid 1 AV heeft immers tot onderwerp tekortkomingen die aan de dag zijn getreden in de garantieperiode als bedoeld in die bepaling, derhalve eerst na de oplevering.

4. Bijstand door deskundige

RvA 26 oktober 1990, BR 1992/60

Bouwafval. De verkrijger weigert het restant van de aanneemsom te betalen op grond van enkele gebreken aan de woning, waaronder de aanwezigheid van bouwafval in de kruipruimte. In het proces-verbaal van oplevering is deze klacht niet als opleveringsgebrek opgenomen.

Arbiter oordeelt dat ter zake geen sprake is van een verborgen gebrek, zeker niet nu de verkrijger bij de oplevering werd bijgestaan door een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. Het door de bouwkundige opgestelde proces-verbaal is bepalend voor het vastleggen van de gehele toestand van de woning op het moment van oplevering. De stelling dat een bouwkundige slechts op bouwkundige gebreken let (en niet op bouwafval), wordt door arbiter niet aanvaard.

5. Niet-verborgen gebrek

RvA 6 oktober 1994, BR 1995/1029

De verkrijger sluit met de ondernemer een overeenkomst tot koop en bouw van een appartement. Op deze overeenkomst zijn geen algemene voorwaarden van toepassing. Eén maand na de oplevering klaagt de verkrijger over een groot aantal gebreken aan het door hem gekochte appartement. Arbiter is van mening dat de verkrijger - in bouwkundige aangelegenheden ondeskundig - zich na de oplevering nog binnen een redelijke termijn mag beklagen over bij oplevering zichtbare gebreken. Aan de oplettendheid van de verkrijger en zijn architect worden in onderhavige geval geen strenge eisen gesteld, aangezien het appartement en het complex waarvan het appartement deel uitmaakt bij oplevering nog niet volledig waren afgewerkt.

RvA 23 februari 1995, BR 1995/533

De verkrijgers klagen over de leidingen in de woning welke naar de mening van de verkrijgers niet aangebracht zijn conform het daaromtrent bepaalde in de technische omschrijving van het bestek. De verkrijgers hebben echter nagelaten hun bezwaren tegen het leidingverloop bij oplevering te melden, hoewel het afwijkende leidingverloop toen zichtbaar was.

Arbiter is echter van oordeel dat er toch sprake is van een verborgen gebrek, aangezien het nadeel zich eerst in het gebruik doet voelen.

RvA 9 november 1998, nr. 20.062, niet gepubliceerd

Arbiter oordeelde dat de ondernemer na oplevering niet meer aansprakelijk kan worden gehouden voor niet genoteerde "zichtbare" onvolkomenheden, echter met uitzondering van nadien geconstateerde (niet verborgen) gebreken waarvan aannemelijk is dat ze niet na de oplevering zijn ontstaan en die de verkrijger in alle redelijkheid niet bij de oplevering geacht kan worden te hebben aanvaard.

6. Geen verborgen gebrek, wel verrekening als minderwerk

RvA 26 april 1985, BR 1985/655

(Van toepassing waren de UAV 1968, red.) De verkrijger had zijn vordering na het verstrijken van de vervaltermijn van vijf jaar voor verborgen gebreken ingesteld *(vergelijk artikel 16 lid 6 AV, red.)*.

Arbiter oordeelde dat voor zover de klachten van de verkrijger betrekking hadden op werkzaamheden die in het geheel niet waren uitgevoerd, maar die wel behoorden tot hetgeen tussen partijen was

overeengekomen, de verkrijger in redelijkheid recht had op aftrek van hetgeen hij minder had gekregen dan waarop hij recht had.

RvA 2 augustus 1985, BR 1985/932

De verkrijger had in plaats van de overeengekomen hardhouten deur een (goedkopere) roosterdeur gekregen en vorderde vervanging van de aangebrachte deur subsidiair verrekening van minderwerk. Arbitreren oordeelde dat zelfs voor iemand die niet deskundig is (althans slechts betrekkelijk deskundig is) op bouwtechnisch gebied (de verkrijger werd niet door een directievoerend architect ter zijde gestaan, hetgeen ook gebruikelijk was bij projecten als de onderhavige), duidelijk waarneembaar is of een deur van hardhout is of dat een deur dit niet is. Arbitreren constateerde dat de verkrijger noch bij de oplevering, noch aan het einde van de onderhoudstermijn enige opmerking had gemaakt waaruit zou kunnen worden afgeleid dat hij alsnog een hardhouten deur geleverd en aangebracht wenste te zien. Daarom kon de verkrijger in redelijkheid niet verlangen dat de aangebrachte deur alsnog vervangen werd. Wel bestond er naar het oordeel van arbitreren aanleiding voor verrekening van minderwerk, nu niet een hardhouten deur was geleverd waar de verkrijger contractueel recht op had.

RvA 12 november 1986, BR 1987/327

Arbitreren oordeelde dat de goedkeuring van het werk bij oplevering niet inhoudt, dat er geen verrekening meer kan of mag plaatsvinden, indien en voor zover niet geleverd is wat is overeengekomen.

7. Vervaltermijn

RvA 9 september 1997, BR 1998/778

Onredelijk bezwarend beding. De verkrijgers klagen over allerlei gebreken aan de woningen. De meeste klachten falen, aangezien de algemene voorwaarden bepalen dat na verloop van 5 jaren na oplevering vorderingen uit hoofde van verborgen gebreken niet-ontvankelijk zijn.

Arbitreren beslist dat deze bepaling uit de algemene voorwaarden niet onredelijk bezwarend is, omdat die algemene voorwaarden deel uitmaken van de GIW-aannemingsovereenkomst, en overeenstemmen met het model opgesteld en vastgelegd door de Koninklijke Notariële Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goederen, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Aan de niet-ontvankelijkheid doet niet af dat de ondernemer na ommekomst van de vervaltermijn heeft aangeboden om bepaalde gebreken te herstellen.

Een klacht betreffende lekkage aan de kozijnen is echter binnen de garantietermijn van 6 maanden na oplevering aan ondernemer gemeld en is derhalve wel ontvankelijk. De ondernemer heeft getracht deze gebreken te herstellen door het aanbrengen van een kitlaag. De verkrijger is echter van mening dat dit niet op deugdelijke wijze is gedaan. Na bezichtiging concludeert arbitreren dat de herstelwerkzaamheden inderdaad niet deugdelijk zijn verricht, aangezien de lekkage nog altijd voortduurt. De ondernemer dient de gebreken geheel voor eigen rekening te herstellen conform de eisen van goed en deugdelijk werk.

RvA 19 april 2000, BR 2000/879

De verkrijger vordert herstel van een vijftal gebreken. Arbitreren oordeelt echter dat na verloop van de onderhoudstermijn de ondernemer slechts nog aansprakelijk kan worden gesteld voor verborgen gebreken en ernstige gebreken. Een vordering uit hoofde van een verborgen gebrek is krachtens artikel 17 lid 3 AV in casu niet-ontvankelijk wegens verloop van twee jaren (*afwijkend van artikel 16 AV, red.*). Niet gesteld of gebleken is dat de gebreken te beschouwen zijn als ernstige gebreken op grond van artikel 7A:1645 BW, waarvoor een langere aansprakelijkheidstermijn geldt.

Arbitreren oordeelt dat de termijn uit artikel 17 lid 3 AV niet onredelijk bezwarend is. Zelfs een ondeskundige opdrachtgever had zich bij het aangaan van de overeenkomst moeten realiseren dat de aansprakelijkheid voor verborgen gebreken zou worden beperkt door artikel 17 lid 3 AV. Bovendien

had de verkrijger de gebreken ontdekt binnen de tweejaars periode, doch vervolgens zonder reden meer dan twee jaar gewacht met het instellen van de vordering. De verkrijger wordt niet-ontvankelijk verklaard in zijn vordering.

RvA 5 april 2001, BR 2002/532

Een vordering uit hoofde van een verborgen gebrek welke meer dan vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn ingesteld, is niet ontvankelijk. Onder omstandigheden kan de ondernemer te goeder trouw geen beroep doen op deze vervaltermijn. Dit is met name zo, indien de verkrijger van de ondernemer de indruk heeft gekregen dat de ondernemer zijn aansprakelijkheid voor de gebreken heeft aanvaard en bereid is tot herstel over te gaan en op die manier de verkrijger verleidt de vervaltermijn te laten verlopen. Arbitrer is van oordeel dat in onderhavige geval de ondernemer de verkrijger niet heeft misleid ten aanzien van zijn bedoelingen. De ondernemer heeft geen aansprakelijkheid aanvaard en heeft slechts medegedeeld zich op zijn positie te zullen beraden. Dat de verkrijger de termijn om een rechtsvordering in te stellen heeft laten verlopen komt dan ook geheel voor zijn eigen risico. De verkrijger beroept zich voorts op een garantiecertificaat dat overeenkomstig de garantieregeling van het GIW is afgegeven door de onderaannemer aan de ondernemer. Arbitrer is van mening dat het garantiecertificaat niet is afgegeven ten behoeve van de verkrijger, waardoor deze ook geen rechten kan ontleen aan het door de onderaannemer aan de ondernemer afgegeven garantiecertificaat. Dat de ondernemer zich wel beroept op het certificaat jegens de onderaannemer doet hier niets aan af.

8. Nieuwe termijn na herstel

RvA 30 september 1994, BR 1996/162

De verkrijger klaagt over een lekkage opgetreden op een plek waar ingevolge een eerder vonnis van de Raad van Arbitrage herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd. In dat vonnis had arbitrer de ondernemer opgedragen herstelwerkzaamheden te verrichten. De verkrijger stelt thans dat de ondernemer de gebreken toen onvoldoende heeft verholpen.

Arbitrer oordeelt dat de verrichte herstelwerkzaamheden inderdaad niet voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk, zodat het destijds geconstateerde verborgen gebrek nog altijd voortduurt. Arbitrer oordeelt, volgens vaste jurisprudentie, dat na herstel verricht binnen de termijnen genoemd in de AV, de termijn van vijf jaren voor het instellen van een rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek opnieuw gaat lopen vanaf het moment van voltooiing van de herstelwerkzaamheden. Arbitrer veroordeelt de ondernemer nogmaals tot herstel van de gebreken, op straffe van een dwangsom van NLG 110,= per dag.

RvA 3 februari 1995, BR 1997/690

Schimmelvorming en herstelwerkzaamheden. Het betreft een koop-/aannemingsovereenkomst voor 14 eengezinswoningen. Op deze overeenkomst is de Garantieregeling Eengezins-huizen E 1981.1 van het GIW van toepassing. De verkrijger vraagt aan het GIW om bindend advies betreffende een klacht over kwaliteitsgebreken aan de houten gevelbekleding. In het bindend advies wordt bepaald dat de ondernemer zorg moet dragen voor herstel van de gevel. De ondernemer gaat vervolgens over tot het vervangen van delen van de gevelbekleding. Na vervanging van de delen treedt vanuit de oude houtscheuten schimmelvorming op. De schimmel is constructief niet bedreigend, waardoor de verkrijger zich niet kan beroepen op artikel 7A:1645 BW. Een beroep op verborgen gebreken faalt ook, aangezien de rechtsvordering pas na het verstrijken van vijf jaar na oplevering c.q. ommekomst onderhoudstermijn is ingesteld.

Arbitrer is van oordeel dat het de verkrijger wel vrij staat zich te beroepen op een verborgen gebrek dat is opgetreden bij de door de ondernemer uitgevoerde herstelwerkzaamheden, mits het gebrek binnen

een redelijke termijn na de ontdekking is gemeld en mits de rechtsvordering binnen een termijn van vijf jaar gerekend vanaf de herstelwerkzaamheden is ingesteld. Alhoewel arbiter van mening is dat aan beide voorwaarden is voldaan, is arbiter van oordeel dat bij de bezichtiging niet is gebleken van een gebrek ontstaan door de herstelwerkzaamheden. Arbiter had geconstateerd dat de schimmelgroei reeds vóór de herstelwerkzaamheden aanwezig was. De vordering van de verkrijger tot vergoeding van schade wordt derhalve afgewezen.

Arbiter wijst de vordering tot schadevergoeding betreffende de onderzoekskosten van TNO toe. Arbiter acht het niet onbegrijpelijk dat de verkrijger, omdat de ondernemer het ter zake in zijn opdracht opgestelde deskundigenrapport niet geheel aan de verkrijger bekend had gemaakt, middels een eigen onderzoek uit de onzekerheid wilde geraken betreffende de conditie van de buitengevel. Dat de uitkomsten van het TNO-onderzoek door arbiter niet zijn overgenomen, doet hier niets aan af.

9. Uiterlijke onvolkomenheden

RvA 3 juli 1997, nr. 18.837, niet gepubliceerd

In een geschil tussen een verkrijger en een ondernemer is onder meer onenigheid over een gescheurde afdeklijst in de trapopgang. Arbiter heeft bij de bezichtiging geconstateerd dat de trapboom niet goed aansluit bij de muren. Daardoor is een naad ontstaan die door de ondernemer is weggewerkt met een afdeklijst. Op drie plaatsen hebben de afdeklatten aan de boven- en onderzijde van de trapboom losgelaten. Daarnaast is ook de verticale aftimmering in het trapgat gescheurd. Volgens arbiter is hier sprake van verborgen gebreken.

De ondernemer beroept zich op artikel 15 lid 2 AV. De ondernemer stelt dat het hier uiterlijke onvolkomenheden betreffen welke het gevolg zijn van de aard en de hoedanigheid van het gebruikte materiaal. De verkrijger kan hieraan dus geen grond voor verhaal ontleen. Arbiter is van oordeel dat de door de ondernemer gebruikte afdeklatten en aftimmering juist gebruikt zijn om de naden af te dekken die zijn ontstaan doordat de trap niet goed aansluit bij de muren. Aangezien de ondernemer in dient te staan voor de deugdelijkheid van de door haar gekozen oplossing voor het niet passen van de trap, wijst arbiter de vordering tot herstel toe.

RvA 24 augustus 1999, nr. 20.812, niet gepubliceerd

In de woning van de verkrijger is lekkage opgetreden ter plaatse van het plafond. De verkrijger is van mening dat deze lekkage een gevolg is van het onvoldoende waterdicht zijn van de vloer van de badkamer. De ondernemer betwist dat er sprake is van een toerekenbaar gebrek en eveneens betwist de ondernemer dat de badkamervloer ondeugdelijk zou zijn.

Arbiter is na bezichtiging van oordeel dat de lekkage moet worden geacht te hebben plaatsgevonden doordat teveel vocht via de voegen in de tegelvloer van de badkamer de constructie is binnengedrongen door het ontbreken van een vochtwerende laag in de badkamervloer. Dit is een aan de ondernemer toe te rekenen gebrek. Het verweer van de ondernemer dat de lekkage is ontstaan doordat het douchescherm door de verkrijger niet voldoende waterdicht zou zijn aangebracht waardoor er water op de vloer zou zijn gekomen, schuift arbiter terzijde met het argument dat een badkamervloer hiertegen bestand behoort te zijn.

De ondernemer beroept zich vervolgens op artikel 15 lid 2 AV, waarin is bepaald dat de verkrijger geen grond voor verhaal kan ontleen aan uiterlijke onvolkomenheden, welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen, bijvoorbeeld krimpscheuren. Arbiter is echter van oordeel dat er in casu geen sprake is van uiterlijke onvolkomenheden zoals bedoeld in voornoemd artikel.

RvA 8 september 1999, nr. 20.504, niet gepubliceerd

De verkrijger beklagt zich onder meer over scheurvorming ter plaatse van de aansluiting van de zijkanten van de trap treden op het stucwerk. Arbiters is van oordeel dat hier sprake is van krimpscheurtjes, die inherent zijn aan het toegepaste materiaal. Er is volgens arbiters geen sprake van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundige toepassing van het materiaal.

Arbiters is dan ook van oordeel dat de ondernemer geen verwijt kan worden gemaakt. De ondernemer kan zich beroepen op artikel 15 lid 2 AV.

10. Geluidsisolatie

RvA 9 december 1987, BR 1988/154

In de verkoopbrochure stond vermeld dat er sprake was van een "optimale geluidsisolatie tussen de woningen onderling". De verkrijgers vonden de geluidsisolatie minimaal en stelden dat zij ernstige geluidshinder ondervonden.

De geluidsisolatie voldeed aan NEN 1070. Arbiters oordeelden dat de geluidsisolatiewaarden uit NEN 1070, alhoewel in Nederland gehanteerd als minimum vereisten, van een zeer acceptabel niveau zijn. Echter, naar het oordeel van arbiters suggereerde de zinsnede "optimale geluidsisolatie" in de verkoopbrochure meer dan een geluidsisolatie waarmee ongeveer de normen uit NEN 1070 worden gehaald. De ondernemer had derhalve niet aan de overeenkomst voldaan. Echter, de door de verkrijgers gevorderde voorzieningen (voorzetwanden en bijkomende werkzaamheden) werden door arbiters afgewezen, omdat de niet nader in de overeenkomst aangeduide kwaliteitsaanduiding ("optimale geluidsisolatie") deze vergaande vordering in redelijkheid niet kon dragen (noch de verkrijgers, noch de ondernemer hadden ten tijde van het aangaan van de overeenkomst een nadere inhoud gegeven aan het begrip "optimale geluidsisolatie"). Wel wezen arbiters een schadevergoeding toe van NLG 6.000,= per (tussen)woning en NLG 4.000,= per eindwoning.

RvA 13 februari 1992, BR 1992/419

De verkrijger stelt zich op het standpunt dat de geluidsisolatie van het door hem bewoonde appartement niet deugdelijk is. In de verkoopbrochure is opgenomen dat de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren van kalkzandsteen. Afmeting 10-3-10 cm met 3 cm luchtsouw. Indien de woningscheidende wand zou worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur zou een belangrijk geluidwerend effect worden bereikt. De ondernemer beroept zich ten eerste op het feit dat de uitspraken inzake de geluidsisolatie van het appartementencomplex gedaan zijn door iemand die niet namens de ondernemer gesproken zou hebben. Voor arbiters is echter komen vast te staan dat de betreffende derde namens de ondernemer de verkoopgesprekken heeft gevoerd. De door deze gedane verklaringen komen dan ook voor rekening van de ondernemer. Het maakt dan ook niet uit dat deze derde bij een ander in dienst was. Daarnaast betwist de ondernemer dat op grond van de technische gegevens de woningscheidende wand als ankerloze spouwmuur diende te worden uitgevoerd. De ondernemer verwijst naar de verkoopbrochure, waarin staat dat voor een gedetailleerde technische uiteenzetting van het bouwwerk verwezen wordt naar het bestek en de bestektekeningen, welke te zijner tijd aan elke koper beschikbaar worden gesteld. In dit kopersbestek staat dat de woningscheidende wanden tussen de appartementen 26 cm dik zullen zijn. Dit is ook gebeurd. Arbiters heeft geconstateerd dat de verkoopbrochure en het kopersbestek afwijkende bepalingen hebben. Aangezien ten tijde van de verkoop van de woning aan de verkrijger uitsluitend de verkoopbrochure ter beschikking is gesteld is arbiters van mening, dat voor de beoordeling van dit geschil, uitsluitend van belang is de inhoud van deze brochure en niet de na het sluiten van de overeenkomst aan de verkrijger ter beschikking gestelde technische omschrijving in het kopersbestek. Ook al omvat de verkoopbrochure een verwijzing naar op een later tijdstip te overhandigen technische gegevens. De verkoopbrochure heeft echter betrekking op de bouw van herenhuizen en appartementen, zonder dat in het hoofdstuk technische omschrijving een onderscheid wordt gemaakt

in beide typen woningen. Volgens de ondernemer moet voor de verkrijger duidelijk zijn geweest dat de ankerloze spouwmuur slechts in de herenhuizen geplaatst zou worden. Arbiters is echter van mening dat deze fout voor de verkrijger als ondeskundige koper niet kenbaar behoefde te zijn. De omschrijving in de verkoopbrochure én verwijzing door de derden met betrekking tot de geluidwerendheid van het appartementencomplex, mochten bij de verkrijger de verwachting wekken dat de geluidsisolatie van het door hem te verkrijgen appartement enkele decibellen beter zou zijn, dan de verkrijger mocht verwachten op grond van de minimum normen. De verkrijger vordert een schadevergoeding van NLG 18.074,82. Het betreft kosten om tot een betere geluidsisolatie te komen. Aangezien dit tevens zal leiden tot ruimteverlies, vraagt de verkrijger tevens een vergoeding voor de door hem te verliezen ruimte. Arbiters veroordeelt de ondernemer tot het uitvoeren van zodanige maatregelen aan de woningscheidende wand van de verkrijger dat een verbeterde geluidsisolatie zal worden bereikt. Voor een schadevergoeding wegens waardevermindering op grond van ruimteverlies ziet arbiters geen reden.

RvA 28 september 1993, BR 1994/539

De woningen voldoen niet aan de normen van geluidsisolatie uit de Model Bouwverordening. Deskundigen adviseren het plaatsen van een voorzetwand. Ondanks het feit dat de verkrijgers het hier niet mee eens zijn en eisen dat de muur vervangen moet worden door een spouwmuur, zijn arbiters van oordeel dat dit nodeloos ingrijpend zou zijn. Arbiters beslissen het advies van de deskundigen op te volgen. Eerst zal als proef de voorzetwand in twee woningen worden gezet. Pas wanneer dit een succesvolle oplossing blijkt, zullen alle woningen worden aangepast. Een voorzetwand hoeft slecht in één van de aan elkaar grenzende woningen worden geplaatst. Mochten beide bewoners een dergelijke voorzetmuur weigeren, dan zal in plaats van herstel aan elk een vergoeding worden toegekend van de helft van de kosten van een dergelijke voorzetwand. Voor de woningen waarin de voorzetwand wordt geplaatst zal een schadevergoeding van NLG 2.500,= worden toegekend in verband met de vermindering van de nuttige oppervlakte van de woningen. Vergoeding van gederfd woongenot wordt afgewezen aangezien het een te korte tijd betrof tussen de melding van de klacht en het eerste voorstel van de ondernemer tot herstel van het gebrek. Dat de verkrijgers hier niet mee akkoord gingen waardoor het verminderde woongenot voortduurde was aan hen zelf te wijten.

RvA 26 februari 1997, nr. 18.339, niet gepubliceerd

De verkoopbrochure gaf ten aanzien van de geluidsisolatie aan dat door de bouwmassa van de scheidingsmuren en de dikte van de vloeren gesteld kon worden dat de geluidsisolatie tussen de appartementen optimaal was. In de technische omschrijving stond nog dat ruimschoots voldaan werd aan de norm die de overheid stelt aan lucht- en contactisolatie tussen de woningen. Arbiters oordeelden dat de metingen aangaven dat de geluidsisolatie tussen de appartementen voldeed aan de minimumnormen (destijds NEN 1070 d.d. september 1976), doch dat zulks in casu ontoereikend was. In het normblad werd immers aanbevolen uit te gaan van een verhoogde isolatienorm, waaraan de appartementen geen van alle voldeden. Gelet op de teksten in de verkoopbrochure en de technische omschrijving oordeelden arbiters dat de verkrijgers mochten verwachten dat minimaal voldaan zou zijn aan de aanbevolen verhoogde isolatienorm. Omdat verbetering nauwelijks realiseerbaar was meenden arbiters dat een en ander moest worden afgedaan door middel van een substantiële vergoeding wegens waardevermindering, die zij naar billijkheid vaststelden op NLG 30.000,= per appartement.

11. Verzakking grond

RvA 13 februari 1990, BR 1990/718

Er was sprake van verzakking van het terras en de oprit van de garage. De verkrijger hield de ondernemer hiervoor aansprakelijk.

Arbiter oordeelde dat deze verzakking verband hield met de grondslag van het gebied waarin de woning was gerealiseerd. Arbiter was van oordeel dat, nu ter zake geen bijzondere voorzieningen waren overeengekomen, het optreden van verzakkingen buiten de woning een omstandigheid was die niet voor rekening van de ondernemer kwam. Het optreden van verzakkingen was naar het oordeel van arbiter immers inherent aan de grondslag ter plaatse en moest geacht worden door de verkrijger, bij de koop van het perceel grond, te zijn aanvaard.

RvA 15 april 1999, nr. 20.422, niet gepubliceerd

Vooraf aan het sluiten van de overeenkomst had de ondernemer aan de verkrijger medegedeeld dat de zetting van de bodem per jaar 1 tot 1,5 cm zou zijn. De ondernemer had de tuinen afgewerkt met 30 cm zwarte teelaarde. Twee jaar na oplevering klaagde de verkrijger over verzakking van de bodem rondom zijn woning. Ter plaatse van de aansluiting met de garagevloer was een zetting van 20 à 30 cm geconstateerd. Een deskundige schatte de restzetting op circa 40 cm.

Naar het oordeel van arbiter was inklinken van een bodem op veenachtig terrein in beginsel aanvaardbaar. De zetting diende te worden gezien over een periode van dertig jaar, de periode waarover zettingen meestal worden gezien. Daarbij overwoog arbiter dat de zetting niet recht evenredig aan de tijd verloopt; direct na oplevering zal de zettingssnelheid groter zijn dan na dertig jaar. De zetting bij de aansluiting met de garagevloer diende naar het oordeel van arbiter verklaard te worden door de normaal te verwachten zetting en door de verzinking die was opgetreden doordat de verkrijger de relatief lichte teelaarde vervangen had door zand met sierbestrating. Een en ander betekende volgens arbiter dat de tuinaanleg in eerste instantie beperkt moest worden gehouden. Arbiter wees de vorderingen van de verkrijger af.

12. Wateroverlast

RvA 15 januari 1991, BR 1992/61

De verkrijger constateert na de oplevering water in de kruipruimten van de appartementen. Het water blijkt het gehele jaar door permanent aanwezig te zijn en wordt veroorzaakt doordat de bovenkant van de kruipruimten onder het niveau van het grondwater ligt. De ondernemer plaatst pompputten, hoewel de verkrijger dit geen deugdelijke oplossing vindt. De verkrijger vordert herstel van het euvel aan de kruipruimten.

Het argument van de ondernemer dat de verkrijger op grond van het bestek de problemen had kunnen voorzien en bezwaar had kunnen maken wordt afgewezen. Een deskundige ondernemer mag er naar het oordeel van arbiter niet van uitgaan dat een ondeskundige verkrijger dit probleem had kunnen onderkennen. De woning voldoet niet aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Het plaatsen van pompputten is volgens arbiter geen adequate maatregel. Arbiter veroordeelt de ondernemer tot herstel van de gebreken aan de kruipruimten.

Arbiter wijst aan de verkrijger voorts een vergoeding toe van een bedrag ad NLG 2.019,84 betreffende de energiekosten van de pompen. De vordering van de verkrijger van een bedrag van NLG 6.905,79 betreffende de kosten van reparaties/vervangingen wordt echter afgewezen, aangezien ter zake een voorafgaande ingebrekestelling en sommatie aan de ondernemer ontbreekt, alsmede vanwege het feit dat betreffende kosten van "onnut" zijn geweest, zodat zij in redelijkheid niet ten laste van de ondernemer mogen worden gebracht.

RvA 3 oktober 1994, BR 1995/531

De verkrijgers klagen over wateroverlast in de kruipruimten. Bij bezichtiging heeft arbiter geconstateerd dat er sprake is van grondwater dat regelmatig tot een hoogte van 30 cm boven het peil van de bodem stijgt. Ondanks het feit dat water in kruipruimten in Nederland veelvuldig voorkomt zonder dat er sprake is van een tekortkoming, is arbiter van oordeel dat in dit geval wel sprake is van een aan de ondernemer toe te rekenen uitvoeringsfout. De ondernemer heeft bij het bepalen van de diepte van de vloer van de kruipruimten slechts een handboring verricht. Dit is naar de mening van

arbiter onvoldoende; de ondernemer is nalatig geweest in zijn onderzoeksplicht. Ondanks het feit dat bij oplevering water in de kruipruimten stond, is dit niet in het proces-verbaal opgenomen. Bij oplevering heeft de ondernemer echter wel de verwachting uitgesproken dat het water na verloop van tijd zou wegtrekken. Hiermee staat volgens arbiter vast dat de klacht is gemeld tijdens de opname, zodat er sprake is van een opleveringsgebrek. Arbiter veroordeelt de ondernemer tot het treffen van zodanige voorzieningen dat de wateroverlast in de kruipruimte tot een aanvaardbaar minimum zal worden beperkt. De termijn voor het treffen van dusdanige maatregelen wordt gesteld op 3 maanden.

RvA 3 mei 1995, BR 1995/961

De verkrijgers klagen over het feit dat in de kruipruimte van de woningen regelmatig een flinke hoeveelheid water blijft staan. De oorzaak van de wateroverlast is gelegen in een aantal factoren: niet goed functionerende drainage in combinatie met kwel, te hoge polderwaterstanden, mogelijk bovenwater en een gewijzigde bestemming van het gebied. De verkrijger is van mening dat de ondernemer gezien de situering van de woning en het plaatselijk polderpeil had moeten zorgdragen voor een passend en deugdelijk drainagesysteem. De ondernemer zou moeten instaan voor een juiste uitvoering van de totale bouw van de woningen, met inbegrip van een adequate af-/ontwatering.

Arbiter oordeelt echter dat de bovenvermelde factoren zijn gelegen buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer. Het drainagesysteem is door de gemeente aangebracht op basis van gegevens betreffende het normale grondwaterpeil van het gebied. De ondernemer heeft geen bemoeienis gehad met de aanleg van de drainage en de afvoer van deze drainage. Voorts heeft de ondernemer geen bemoeienis gehad met de hoogte van het polderpeil en zodoende met de grondwaterstand in de gemeente. Ook heeft de ondernemer volgens arbiter voldoende zorgvuldig rekening gehouden met het grondwaterpeil. Arbiter is van mening dat de ondernemer wel rekening dient te houden met de formele waterstand in het gebied, maar niet met de feitelijke afwijking daarvan. In casu staat vast dat de ondernemer bij het bouwplan is uitgegaan van de door de gemeente opgegeven grondwaterstanden en dat de hoogte van de vloer voldoet aan artikel 68 Model Bouwverordening. Daarmee staat naar het oordeel van arbiter vast dat de ondernemer in dezen jegens de verkrijgers aan zijn verplichting heeft voldaan.

RvA 25 juni 1998, nr. 20.471, niet gepubliceerd

De verkrijger klaagde over wateroverlast in zijn tuin. De ondernemer stelde dat uit de technische omschrijving blijkt dat door hem geen grondwerk hoefde te worden verricht en dat de tuinaanleg niet tot het aangenomen werk behoorde.

Arbiter oordeelde dat de wateroverlast in de tuin dusdanig moest worden genoemd dat hetgeen de verkrijger had gekregen niet voldeed aan hetgeen daarvan mocht worden verwacht. Dat uit de technische omschrijving bleek dat de ondernemer geen grondwerk zou verrichten kon de ondernemer niet baten, omdat er sprake was van een ontwerp van de ondernemer. Dat de tuinaanleg niet tot het aangenomen werk behoorde kon de ondernemer ook niet baten, omdat een verkrijger mocht uitgaan van een zodanige verzorging van het geheel dat met de aangebrachte grond tuinaanleg tot de mogelijkheden behoorde, hetgeen door het niet afvloeien van rijkelijk aanwezig water juist niet tot de mogelijkheden behoorde.

13. Te hoog energieverbruik

RvA 16 juni 1987, BR 1987/787

Arbiter constateerde dat het gasverbruik van de woning 250 à 300 m³ gas hoger was dan genoemd in de verkoopbrochure, en dat zulks het gevolg was van door de ondernemer toegepaste constructies en gemaakte uitvoeringsfouten. De verkrijger had naar het oordeel van arbiter recht op ontwerp en uitvoering conform specificaties. Arbiter veroordeelde de ondernemer om de woning zodanig te herstellen dat het in het vooruitzicht gestelde gasgebruik kon worden gerealiseerd.

RvA 25 mei 1988, BR 1988/621

In de verkoopbrochure stond vermeld dat, afhankelijk van het woon- en stookgedrag, het brandstofgebruik zo'n 700 m³ aardgas per jaar zou zijn of zelfs nog minder. Na oplevering werd de verkrijger geconfronteerd met aanzienlijk hogere stookkosten. De verkrijger sprak de ondernemer hierop aan.

Arbiter stelde de theoretische gasbehoefte van de woning vast op 983 m³. Dit was 283 m³ meer dan genoemd in de verkoopbrochure. Arbiter oordeelde dat de verkrijger niet gekregen had hetgeen in de overeenkomst was voorgespiegeld. Echter, uit niets bleek arbiter dat de woning verbeterd zou kunnen worden. De vordering tot verbetering wees arbiter daarom af. Wel wees arbiter de vordering tot schadevergoeding toe, gebaseerd op een hoger gasverbruik over een periode van dertig jaar, overwegende dat het gasverbruik in de woning niet zozeer afhankelijk was van de aangebrachte installatie (met een op zichzelf kortere levensduur) doch veeleer van het energiezuinige ontwerp van de woning, waarbij het gasverbruik, ook bij het vervangen van de eenmaal verouderde installatie, min of meer gelijk zou blijven.

14. Gevolgen van burensrecht

RvA 4 juli 1997, BR 1998/530

De verkrijgers vorderen dat de ondernemer conform de verkoopbrochure het platte dak van de garage toegankelijk maakt. De ondernemer stelt dat de toegankelijkheid van het platte dak in strijd zou komen met de bepalingen van het burensrecht en meer bepaald met artikel 5:50 lid 1 BW. Dit artikel bepaalt dat het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn van een naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons te hebben. Arbiter maakt uit de tekeningen op dat de onderliggende garages breder zijn dan 2 meter. Het beroep van de ondernemer op artikel 5:50 lid 1 BW wordt door arbiter dan ook verworpen.

RvA 8 oktober 1998, nr. 20.155, niet gepubliceerd

De ondernemer had bij twee hoekwoningen de ramen in de zijgevel niet conform overeenkomst uitgevoerd, in die zin, dat waar overeengekomen was dat alle ramen in deze gevel zouden zijn voorzien van doorzichtig glas en dat met uitzondering van de zolderramen alle ramen in deze gevel beweegbaar zouden zijn, de ondernemer de ramen in deze gevel alle als ondoorzichtig en onbeweegbaar had uitgevoerd. Deze wijziging hield verband met de omstandigheid dat de betreffende zijgevels zich op minder dan 2 meter afstand van de naburige erfgrens bevonden, alsmede met de beperkingen die artikel 5:50 BW daaraan verbindt ten aanzien van de uitvoering van de ramen in deze gevels.

Arbiter oordeelde dat aan de verkrijgers woningen waren opgeleverd die vanwege voornoemde wijzigingen beduidend minderwaardig waren ten opzichte van de woningen die zij op grond van de overeenkomst mochten verwachten. Arbiter achtte het voldoende aannemelijk dat de verkrijgers als gevolg hiervan schade hadden geleden in de vorm van waardevermindering van hun woning. Arbiter bepaalde de waardevermindering ex aequo et bono op NLG 15.000,=.

15. Gevelonderhoudsinstallatie

RvA 13 januari 2000, nr. 20.410, niet gepubliceerd

De VVE vorderde dat de ondernemer een gevelonderhoudsinstallatie aanbracht om onderhoud te kunnen plegen en ramen te kunnen wassen.

Arbiters oordeelden dat de eisen van goed en deugdelijk werk met zich meebrachten dat de gevels van een gebouw adequaat onderhouden kunnen worden en dus bereikbaar zijn. Dit betekende echter niet zonder meer dat zulks uitsluitend met een gevelonderhoudsinstallatie bereikt kon worden. In casu kon de gevel met behulp van een hoogwerker bereikt worden. Dit was voor de VVE ook voordeliger

dan een gevelonderhoudsinstallatie. Arbiters wezen de vordering tot het aanbrengen van een gevelonderhoudsinstallatie af.

RvA 10 mei 2000, nrs. 70.455 en 70.456, niet gepubliceerd

De VVE vorderde van de ondernemer het treffen van voorzieningen waardoor het mogelijk was om conform de daarvoor geldende (wettelijke) voorschriften vanaf de buitenzijde van het pand danwel van binnen uit het pand, alle vensters aan de buitenzijde van het pand te reinigen.

Appelarbiter oordeelden dat bij een appartementengebouw als het onderhavige, waar tegen een vaste koop-/aanneemsom zowel het ontwerp als de uitvoering van het complex geheel onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer waren uitgevoerd, de verkrijgers er in beginsel van uit mogen gaan dat de beglazingen daarvan van binnenuit dan wel van buitenaf op eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten door henzelf of door derden zijn te reinigen.

Arbiters overwogen voorts dat blijkens de koop-/aannemings-overeenkomsten de ondernemer gehouden was "het gebouw (...) af te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven". Arbiters oordeelden dat deze bepaling met zich mee bracht dat de glazenwasvoorzieningen aanwezig dienden te zijn zoals die vereist waren op grond van de overheidsvoorschriften zoals die golden op de data waarop de individuele koop-/aannemingsovereenkomsten tot stand waren gekomen: eind 1996 tot en met april 1998.

Voorts overwogen arbiters dat het Document Gevelonderhoud uit november 1995, het Convenant Arbeidsomstandigheden Glazenwassersbranche en het Supplement daarbij, beide van 10 juni 1996, feitelijk aan te merken zijn als overheidsvoorschriften, waarmee de ondernemer ruim voor het sluiten van de eerste koop-/aannemingsovereenkomst door eenvoudige navraag bij de brancheorganisatie en/of de arbeidsinspectie bekend had kunnen worden.

Voorts overwogen arbiters dat vast stond dat 4 van de 33 koop-/aannemingsovereenkomsten dateerden van na de inwerkingtreding en publicatie in de Staatscourant van de tot het Arbeidsomstandighedenbesluit behorende Beleidsregel 3.16 op 29 juni 1997, zodat de ondernemer daarvan ten tijde van het sluiten van die overeenkomsten op de hoogte kon zijn. Op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst heeft elke verkrijger een naar aard en strekking ondeelbaar recht op, gelijk de ondernemer een dergelijke plicht heeft tot, uitvoering van het algemene deel van het appartementencomplex conform de overeenkomst, zodat niet relevant was dat slechts 4 van de 33 verkrijgers na laatstgenoemde datum de koop-/aannemingsovereenkomst waren aangegaan.

RvA 19 juni 2002, BR 2003/54

Een bestaand kantoorgebouw wordt gerenoveerd en gesplitst in appartementen. De bij het kantoorgebouw aanwezige glazenwasinstallatie is bij de renovatie verwijderd en er is nadien geen andere installatie geplaatst. De VVE stelt zich op het standpunt, dat het reinigen van ramen en gevels niet of nauwelijks uitvoerbaar is. De VVE vordert dan ook dat de kosten voor het alsnog aanbrengen van voorzieningen ter zake voor rekening van de ondernemer komen. De ondernemer stelt zich op het standpunt dat niet is overeengekomen dat de ondernemer zou zorgdragen voor een bewassinginstallatie. Daarnaast stelt de ondernemer zich op het standpunt dat de beglazing op eenvoudige wijze door de bewoners zelf kan worden gereinigd tegen redelijke kosten.

Arbiter overweegt dat bij het in geding zijnde appartementencomplex, waar tegen een vaste koop-/aanneemsom zowel de totstandkoming van het ontwerp als de bouw van het complex geheel onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer is uitgevoerd, de bewoners ervan uit mogen gaan dat de beglazingen daarvan ofwel van binnenuit dan wel van buitenaf op een eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten door henzelf of door derden zijn te reinigen.

Arbiter is van mening dat de ramen van de laagbouw door de bewoners op eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten door henzelf of door derden zijn te reinigen. De betreffende vordering daaromtrent wordt dan ook afgewezen.

Arbiter heeft echter bij de bezichtiging geconstateerd dat het niet mogelijk is de ramen van de hoogbouw van binnenuit op eenvoudige wijze te reinigen. Een zeer klein deel van de ramen behorende tot de hoogbouw is met een staande ladder te reinigen. De ondernemer stelt zich op het

standpunt dat bewassing van de overige ramen geheel conform de geldende normen kan plaatsvinden middels een hoogwerker. Arbitrator komt echter op basis van door hem bij partijen opgevraagde gegevens tot de conclusie dat de kosten van het wassen van de hoger gelegen ramen met een hoogwerker 40% tot 50% hoger zijn, dan de kosten verbonden aan onderhoud en keuring van een bewassinginstallatie, inclusief de afschrijving daarvan.

Bovendien is volgens arbitrator onduidelijk of de extreme hoogwerker met een bereik van 84 meter nog andere – praktische - problemen met zich mee zal brengen. Arbitrator komt dan ook tot de conclusie dat het voor de bewoners niet mogelijk is om de hoger gelegen ramen op eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten door henzelf of door derden te reinigen. Arbitrator wijst het gevorderde bedrag van NLG 275.000,- toe (de ondernemer had geen verweer tegen dit bedrag gevoerd). Arbitrator verhoogt dit bedrag met een percentage bepaald op 7,3% wegens stijging van het prijspeil, zoals gevorderd. Daarnaast wijst arbitrator toe de vergoeding van de kosten van een onderzoek dat de VVE ter zake heeft laten uitvoeren, zulks op basis van het bepaalde in artikel 6:96 lid 2 sub b BW.

16. Belang verkoopbrochure en tekeningen

RvA 13 februari 1992, BR 1992/419

Arbitrator heeft geconstateerd dat de verkoopbrochure en het kopersbestek afwijkende bepalingen hebben. Aangezien ten tijde van de verkoop van de woning aan de verkrijger uitsluitend de verkoopbrochure ter beschikking is gesteld, is arbitrator van mening, dat voor de beoordeling van dit geschil, uitsluitend van belang is de inhoud van deze brochure en niet de na het sluiten van de overeenkomst aan de verkrijger ter beschikking gestelde technische omschrijving in het kopersbestek. Ook al omvat de verkoopbrochure een verwijzing naar op een later tijdstip te overhandigen technische gegevens.

RvA 18 augustus 1994, BR 1997/255

In geschil is de hoogte van de vensterbank in een dakkapel. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt onder meer verwezen naar de "desbetreffende technische omschrijving en tekening(en)", waarmee volgens arbiters kennelijk bedoeld wordt de verkoopbrochure, waarvan de technische beschrijving deel uitmaakt. Op grond van de verkoopbrochure hebben de verkrijgers met inachtneming van de schaal en de verschillen in maatvoering een vensterbankhoogte van de dakkapel berekend van 90 à 100 centimeter uit de vloer. Arbiters oordelen dat de verkrijgers op basis van de tekeningen tot de genoemde berekening hebben kunnen en mogen komen. De verkrijgers hebben geconstateerd dat de vensterbank van de dakkapel ongeveer 130 centimeter uit de vloer kwam en hebben hiertegen tijdig geprotesteerd. De ondernemer heeft dit protest ten onrechte terzijde geschoven.

In de verkoopbrochure staat vermeld dat de brochure nauwkeurig en met zorg is samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Arbiters leidden hieruit af dat de verkrijgers op de juistheid van de bewuste tekeningen af mochten gaan. De verkrijgers behoefden dan ook niet, zoals de ondernemer stelt, van tevoren een exacte bouwtekening te verlangen. De verkrijgers mochten er zonder meer vanuit gaan dat de dakkapel overeenkomstig de tekeningen uit de verkoopbrochure zou worden uitgevoerd.

Arbiters zijn dan ook van mening dat de verkrijgers in beginsel aanspraak kunnen maken op verplaatsing van de dakkapel door de ondernemer voor zijn rekening. Voor het gemis van de dakkapel op de juiste hoogte gedurende de periode vanaf de oplevering van de woning tot aan het moment van oplevering van de dakkapel in de juiste positie kennen arbiters een vergoeding toe van NLG 50,- per maand of gedeelte van een maand. Schadevergoeding voor overlast van het verplaatsen van de dakkapel en de tijd dat deze niet beschikbaar is tijdens de verplaatsing komt niet voor vergoeding in

aanmerking, aangezien het ongerief en de overlast geen vergoeding rechtvaardigt, zeker gezien de schadebeperkingsplicht van de verkrijgers.

Echter, indien de verplaatsing niet mogelijk blijkt vanwege bijvoorbeeld het achterwege blijven van de vereiste vergunningen, zijn arbiters van oordeel dat de verkrijgers in aanmerking komen voor een schadevergoeding vanwege een mindere gebruikswaarde van de zolderverdieping dan de verkrijgers hadden mogen verwachten. Arbiters stellen die schadevergoeding ex aequo et bono op NLG 8.000,=.

RvA 28 januari 1997, nr. 18.638, niet gepubliceerd

De verkrijgers vorderen in deze procedure onder meer dat hun dakterras beloopbaar wordt gemaakt. De verkrijgers zijn namelijk van oordeel dat de tekening op het schutblad van de verkoopbrochure op de plaats waar hun terras zich bevindt personen en terrasmeubels laat zien. Op basis hiervan mochten zij er in redelijkheid op vertrouwen dat het terras voor een dergelijk gebruik zou zijn toegerust. Bij de bezichtiging heeft arbiter geconstateerd dat de naast het terras gelegen kamer voorzien is van een groot draai-/kiepraam dat kennelijk is geplaatst om naar het terras te kunnen gaan. Arbiter is dan ook van mening dat de ondernemer zich niet te goeder trouw kan beroepen op het ontbreken van een dergelijke melding op het proces-verbaal van oplevering. Arbiter veroordeelt de ondernemer tot het betalen van een vervangende schadevergoeding van NLG 1.500,=.

RvA 5 februari 1997, BR 1997/1038

De verkrijger van een appartement meent dat de puien en panelen van de trap en de overloop van zijn appartement afwijken van de verkoopbrochure. In de verkoopbrochure is door middel van illustraties en plattegronden een indruk van de appartementen weergegeven. Er staat in de brochure vermeld dat de opgenomen perspectieftekeningen suggestief zijn en alleen bedoeld zijn om een indruk te geven van de huizen.

De verkoopbrochure is volgens arbiter het enige stuk waarin iets valt waar te nemen betreffende de uitvoering en de afwerking van de puien en de panelen. De vermelding in de verkoopbrochure dat de perspectieftekeningen slechts bedoeld zijn om een indruk te geven, houdt volgens arbiter niet in dat de ondernemer vrij was een willekeurige uitvoering aan de afwerking te geven. De verkrijger heeft er op mogen vertrouwen dat de indruk van de woonkamer die door de tekening in de verkoopbrochure wordt gewekt, althans in hoofdlijnen, in overeenstemming zou zijn met de werkelijkheid. In de verkoopbrochure wordt een beduidend ruimtelijker effect en meer lichtval op de trap en de overloop gesuggereerd dan feitelijk is gerealiseerd.

Vervanging is echter niet meer wel te realiseren. Arbiter kent een schadevergoeding in de vorm van waardevermindering toe, in billijkheid bepaald op NLG 4.000,=.

RvA 27 november 1997, nr. 19.412, niet gepubliceerd

De verkrijgers stellen zich op het standpunt dat de begane grond van hun woning qua lengte- en breedtematen niet overeenkomt met de plattegrondtekeningen uit de verkoopbrochure. Zij stellen dat zij de overeenkomst met de ondernemer zijn aangegaan op basis van die verkoopbrochure. De ondernemer en de verkrijgers zijn het erover eens dat de lengte- en breedtematen niet overeenstemmen met de maten op de tekeningen in de brochure. De ondernemer verklaart dit door te stellen dat de bewuste maten foutief zijn afgedrukt. In plaats van de binnenmaten zijn de buitenmaten opgenomen. Verder zijn partijen het erover eens dat de verkoopbrochure tot de contractstukken hoort. Arbiter is van mening dat de verkrijgers mochten afgaan op de juistheid van de in de verkoopbrochure vermelde maten. Van de verkrijgers mag niet verwacht worden dat zij door middel van rekenwerk erachter hadden kunnen komen dat abusievelijk de buitenmaten voor de begane grond weergegeven waren. Er is geen sprake van een voor de verkrijgers kenbare fout. Arbiter is dan ook van mening dat de ondernemer aansprakelijk is voor de schade. De ondernemer heeft nog een beroep gedaan op het door de ondernemer bedongen voorbehoud van geringe maatafwijkingen. Dit verweer baat de

ondernemer niet nu conform de bestektekeningen is gebouwd. Daarnaast vindt arbiter de afwijkingen niet gering.

Aangezien arbiter van mening is dat woonruimte een op geld waardeerbaar goed is, heeft de gedeerde woonruimte negatieve gevolgen voor de vermogenspositie van de verkrijgers. Arbiter bepaalt de te vergoeden schade op NLG 4.000,= voor de ene en NLG 4.500,= voor de andere verkrijger.

RvA 7 mei 1998, nr. 19.799, niet gepubliceerd

De verkrijgers hebben tijdens de bouw van hun appartement vastgesteld dat het dak boven hen geen gemeenschappelijk dak met grind zou worden, maar een dakterras met tegels behorende bij het appartement van de burens. De ondernemer stelt dat het hier om een meerwerkopdracht gaat en legt ter bewijs de splitsingstekening over, die volgens de ondernemer tot de contractstukken behoort. De verkrijgers menen dat zij recht hebben op een appartement met een vrij dak zoals vermeld in de verkoopbrochure.

Arbiter stelt vast dat partijen het erover eens zijn dat de verkoopbrochure heeft te gelden als technische omschrijving als bedoeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Aangezien de ondernemer geen door partijen gewaarmerkte splitsingstekening heeft overgelegd, is arbiter van mening dat deze tekening niet tot de contractstukken behoort. Daarnaast stelt arbiter dat, zelfs al is de splitsingstekening bij het transport laten zien, de verkrijgers dan nog niet opmerkzaam zijn gemaakt op een wijziging ten opzichte van de verkoopbrochure. Arbiter komt dan ook tot de conclusie dat de tekeningen uit de verkoopbrochure de enige contractuele tekeningen tussen partijen zijn. Op deze tekeningen is een vrij dak boven het appartement van de verkrijgers waar te nemen.

Bovendien vermeldt de verkoopbrochure ter zake niets over een meerwerkoptie. Arbiter bepaalt de te vergoeden schade bestaande uit optredende geluidslast als een beperking in het woongenot op NLG 7.500,=.

RvA 8 mei 1998, nr. 18.776, niet gepubliceerd

De verkrijgers klagen in deze procedure over onvoldoende verkleefing, verkorte levensduur, afschotproblemen en randafwerking van het dak. De vraag is of het bestek waar de verkrijgers zich op beroepen een contractstuk is. De ondernemer stelt zich op het standpunt dat het bestek enkel van toepassing is tussen de ondernemer en de aannemer en dat de ondernemer aan de verkrijgers heeft verkocht op basis van een verkoopbrochure waarin een technische omschrijving is opgenomen. Arbiter volgt de ondernemer in deze. Echter, dit verhindert niet dat de daken dienen te voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

RvA 20 juli 1998, nr. 19.867, niet gepubliceerd

In de verkoopbrochure is aangegeven dat het balkon behorende bij de woning van de verkrijgers een diepte heeft van 1,0 meter. Feitelijk is het balkon 0,7 meter diep. De gebruikswaarde van het balkon is volgens de verkrijgers zeer beperkt geworden door de geringere afmetingen. De ondernemer betwist de ondermaat en de rechten op vergoeding van waardevermindering. De ondernemer stelt dat het betreffende balkon bedoeld is als uitloopbalkon en niet als zitbalkon. Dit blijkt volgens de ondernemer uit de verkoopbrochure en er is volgens de ondernemer nooit iets anders vermeld.

De verkoopbrochure behoort, zo staat vast tussen partijen, tot de contractstukken. Arbiter kan niet uit de verkoopbrochure opmaken dat het onderhavige balkon niet als zitbalkon is bedoeld. De ondernemer heeft nog aangevoerd dat een balkon van 1,0 meter diepte slechts bedoeld kan zijn als uitloopbalkon. Arbiter is het hier niet mee eens. Arbiter is van mening dat de verkrijgers mochten afgaan op de in de verkoopbrochure vermelde maten met betrekking tot het balkon. Arbiter is dan ook van oordeel dat de ondernemer aansprakelijk is voor de schade.

De ondernemer beroept zich nog op het voorbehoud dat gemaakt is ter zake van kleine afwijkingen in de maatvoering op de tekeningen. Arbiter is van oordeel dat er in casu sprake is van een substantiële afwijking. Daarnaast is het voorbehoud gemaakt wegens mogelijke afwijkingen bij de uitwerking van

de werktekeningen naar de verkooptekening, terwijl de in het geding zijnde tekening dezelfde maatvoering heeft als de werktekening.

Arbiter is van mening dat het nadeel voor de verkrijgers evident is aangezien balkonruimte, zeker met inachtneming van het uitzicht, op geld waardeerbaar is, zodat een minder ruim balkon negatieve invloed heeft op de vermogenspositie van betrokkenen. Het verweer van de ondernemer dat de verkrijgers een grotere woonkamer hebben gekregen neemt dit nadeel niet weg. De te vergoeden schade wordt ex aequo et bono vastgesteld op NLG 3.000,=.

RvA 29 september 2000, BR 2002/77

De verkrijger heeft een appartement gekocht dat gelegen is op de eerste verdieping. Op de begane grond bevindt zich een verpleeghuis. Tegenover dit complex is door de ondernemer een bijgebouw gerealiseerd. Hier bevindt zich een fietsenstalling, een containerruimte en de elektriciteitsvoorziening van het verpleeghuis. Het bijgebouw ligt op circa 22 m van het appartement van de verkrijger. De verkrijger stelt dat de ondernemer is afgeweken van de tot de overeenkomst behorende tekeningen en verkoopbrochure door het bijgebouw te plaatsen. De verkrijger is van mening dat het aanzicht van het appartement en het uitzicht vanuit het appartement in aanzienlijke mate negatief beïnvloed wordt door de aanwezigheid van het bijgebouw. De verkrijger vordert dan ook primair dat het bijgebouw wordt afgebroken, subsidiair dat het bijgebouw wordt uitgevoerd met een plat dak plus schadevergoeding en meer subsidiair dat de ondernemer veroordeeld wordt tot het betalen van schadevergoeding.

De ondernemer betwist dat er is afgeweken van de overeenkomst. Arbiter is van mening dat er niet is afgeweken van de tot de koop-/aannemingsovereenkomst behorende tekeningen. De verkrijger heeft geen tekeningen overgelegd waaruit iets opgemaakt zou kunnen worden met betrekking tot de directe omgeving van zijn appartement. Op de perspectieftekening op de voorzijde van de brochure is op de huidige plaats van het bijgebouw een perkje getekend. Echter, arbiter is van oordeel dat de verkrijger aan deze perspectieftekening geen rechten kan ontleen. In de verkoopbrochure is immers vermeld dat de perspectiefafbeeldingen ervoor zijn om een impressie van het bouwplan te geven; ze zijn niet bedoeld als situatietekening. Daarnaast is opgenomen dat deze afbeeldingen in het algemeen in een pril stadium van de ontwikkeling van het bouwplan gemaakt worden, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Daarnaast kan uit de technische omschrijving in de verkoopbrochure wel worden afgeleid dat er een bijgebouw geplaatst zou worden. De verkrijger had er volgens arbiter rekening mee moeten houden dat dit bijgebouw voor zijn appartement zou kunnen worden geplaatst. Arbiter meent verder dat het niet vermelden van het aanwezig zijn van het bijgebouw in de verkoopbrochure niet wegneemt dat deze wel staat vermeld in de technische omschrijving van de verkoopbrochure. Arbiter is dan ook van oordeel dat de verkrijger zelf had moeten informeren naar de plaats van het in de technische omschrijving van de verkoopbrochure vermelde bijgebouw.

17. Ernstig gebrek, artikel 7A:1645 BW

RvA 15 oktober 1986, BR 1987/71

Tussen de verkrijgers en de ondernemer was een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten betreffende de (af)bouw van een woonhuis met schuur. Enige tijd na de oplevering bleken de bij de woonhuizen behorende schuren te zijn verzakt. De verkrijgers stelden de ondernemer aansprakelijk voor de verzakking op grond van art. 7A:1645 BW.

Arbiter constateerde dat de schuren (twee blokjes van twee schuren) in hun geheel waren verzakt, echter zonder dat schade was ontstaan aan de betonplaten en de schuren zelf. Omdat de hechtheid van de schuren door de verzakking niet in gevaar was gebracht en de schuren geschikt bleven voor hun bestemming (ondanks enig ongemak), oordeelde arbiter dat er geen sprake was van een geval als bedoeld in art. 7A:1645 BW. De verzakking was veroorzaakt door de onjuiste uitvoering van de fundering van de schuur. Arbiter oordeelde dat de ondernemer niet had voldaan aan uitvoering van de overeenkomst naar de eisen van goed en deugdelijk werk en veroordeelde de ondernemer tot herstel.

RvA 27 april 1987, BR 1987/695

Na de oplevering van de woning zet zich in de woning een bruine aanslag af. De verkrijger meldt dit aan de ondernemer en deze voert herstelwerkzaamheden uit aan de mechanische ventilatie-installatie. Tevens keert de verzekeraar van de ondernemer NLG 16.200,- aan de verkrijger uit als vergoeding van de door de verkrijger geleden schade. De afzetting van de bruine aanslag zet zich echter onverminderd voort. De verkrijger vordert schadevergoeding van de ondernemer, zo mogelijk op basis van de kosten van herstel door een derde van de vet/roestafzetting in de woning, en tevens een vergoeding voor de geleden schade aan de inboedel. De verkrijger baseert zijn vordering op artikel 7A:1645 BW, te weten het geheel of gedeeltelijk vergaan van het gebouw door een gebrek in de samenstelling, of zelfs uit hoofde van ongeschiktheid van de grond.

Arbiter is van oordeel dat de situatie als bedoeld in artikel 7A:1645 BW zich in casu niet voordoet. De bruine aanslag in de woning levert weliswaar een onaanvaardbare situatie voor de verkrijger op, echter van het geheel of gedeeltelijk vergaan van de woning als gevolg van een gebrek in de samenstelling of uit hoofde van de ongeschiktheid van de grond, is geen sprake.

RvA 11 juni 1987, BR 1987/698

De woning van de verkrijger is op 15 juni 1976 opgeleverd. Na de winter van 1978/1979 is voegwerk van, met name de zuidelijke gevel, los gekomen. De ondernemer heeft hieraan herstelwerkzaamheden laten uitvoeren, echter grote delen van het voegwerk zijn in de winter van 1981/1982 wederom los gekomen. De verkrijger vordert vervanging van het buitenspouwblad van de woning en de buitenmuren van de garage. De verkrijger beroept zich hierbij op artikel 7A:1645 BW.

Arbiter constateert aan de woning uitgevallen voegwerk. Tevens constateert hij dat in de metselmortel een zekere gelaagdheid is ontstaan als gevolg waarvan de hoogte van de gevel is toegenomen, hetgeen mede tot uiting komt doordat de aansluiting van één van de vast aan de gevel verbonden hemelwaterafvoeren los is gekomen van de grondleiding. Dit leidt volgens arbiter tot desintegratie van het buitenspouwblad van, met name, de kopgevel en de buitenspouwbladen van de achter- en de voorgevel. Het bedoeld verloren gaan van de samenhang van het metselwerk brengt de hechtheid van de woning in gevaar, omdat de stabiliteit van een spouwmuurconstructie mede wordt gevormd door het binnen- en buitenspouwblad middels de spouwankers, geformeerd tot een constructief geheel. Arbiter concludeert dat er sprake is van het geval, als bedoeld in art. 7A:1645 BW. Aannemelijk is gemaakt dat het hier vorstschade betreft, welke is bevorderd door de onvoldoende kwaliteit van het in het metselwerk van de woning verwerkte voegspecie. Weliswaar zijn deze vorstschadeverschijnselen, naar aannemelijk is gemaakt, eerst in 1982 bekend geworden, doch naar het oordeel van arbiter draagt de ondernemer daarvan het risico. Arbiter wijst de vordering tot herstel van het buitenspouwblad toe. Met betrekking tot het overige metselwerk aan de buitenmuren is arbiter van mening dat niet aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van het geval, als bedoeld in art. 7A:1645 BW. Evenmin is er sprake van een verborgen gebrek. De vordering wordt afgewezen.

18. Diverse klachten/gebreken

RvA 28 mei 1991, BR 1992/67

Houtrot. Vanwege houtrot wordt de ondernemer door de verkrijgers gemaand tot het herstellen van het houtwerk van de kozijnen, ramen en deuren. De ondernemer levert vervolgens nieuw hout voor de helft van de prijs, echter op voorwaarde dat er geen verdere aanspraken gemaakt zullen worden wat betreft de kozijnen en de ramen. De verkrijgers bevestigen dit in een schriftelijke verklaring. Later blijkt ook dit nieuwe hout - in verschillende mate - last te hebben van houtrot.

Arbiter beslist dat de verkrijgers de ondernemer ter zake niet langer kunnen aanspreken vanwege de door hen verleende décharge. De verkrijgers stellen dat de décharge slechts voorziet in de gebreken die bestonden op het moment van déchargeverlening en niet voorziet in toekomstige gebreken. Arbiter oordeelt echter dat de décharge niet zo luidt en dat er bovendien geen sprake is van een toekomstig gebrek; het houtrot was - ten tijde van de décharge - in beginsel reeds aanwezig.

RvA 27 september 1991, BR 1992/334

Driedubbel glas. In de technische omschrijving van de appartementen is opgenomen dat de ramen in de gevels zullen worden voorzien van driedubbel glas. De ondernemer heeft echter geen driedubbel glas laten zetten, maar dubbel glas met een voorzetruit. De verkrijgers stellen hierdoor schade te lijden vanwege de geringe thermische isolatie, vanwege de condensvorming en vanwege het feit dat de ramen moeilijk schoon te maken zijn. Daarnaast stellen de verkrijgers dat zij schade ondervinden vanwege een waardedaling van de appartementen. De ondernemer stelt daarentegen dat hij in de tekst van de technische omschrijving het recht heeft voorbehouden voor het maken van kleine afwijkingen en/of wijzigingen.

Arbiter oordeelt dat bij oplevering door de verkrijgers – op twee verkrijgers na – geen bezwaar is gemaakt tegen de ramen. Daarom wijst arbiter hun vorderingen betreffende de waardevermindering en het feit dat de ramen moeilijk schoon te maken zijn af. De vorderingen van de twee verkrijgers die bij de oplevering wél hebben geklaagd over de ruiten worden gehonoreerd. Arbiter kent ieder een bedrag toe van NLG 3.500,=.

Arbiter oordeelt voorts dat van de verkrijgers niet mag worden verwacht dat zij op de hoogte zijn van de technische merites van de verschillende constructies (driedubbel glas versus dubbelglas met voorzetruit). Daarom worden de klachten betreffende de thermische isolatie en condensvorming gegrond verklaard. Arbiter beslist dat de ramen door het deugdelijk afdichten van de voorzetritten zullen moeten worden verbeterd. Arbiter oordeelt echter dat ook bij afdichting toch sprake blijft van een thermische isolatie die minder is dan de isolatie door driedubbel glas. Ter compensatie van dit mindere resultaat wordt aan de verkrijgers een schadevergoeding toegekend van NLG 500,=.

RvA 18 oktober 1991, BR 1992/337

Marmeren vloer. In de woonkamer bleken diverse tegels een afwijkende kleur te hebben. Het kleurverschil was ontstaan doordat een onderaannemer van de ondernemer de vloer te snel had gevoegd waardoor vocht onvoldoende had kunnen verdampen. Dit gebrek was tijdens de oplevering niet opgemerkt. Na oplevering had de verkrijger schriftelijk melding gemaakt van het gebrek aan de vloer. De ondernemer reageerde hierop met het voorstel vervangende tegels te leveren, die wel aan de kleurvereisten zouden voldoen. De ondernemer bleef vervolgens in gebreke de tegels te leveren, waarna de verkrijger in rechte vervanging van de tegels vorderde. De ondernemer beriep zich op het proces-verbaal van oplevering waarin geen klacht was opgenomen over de tegels.

Arbiter was van oordeel dat de ondernemer met zijn voorstel om vervangende tegels te leveren zijn recht om zich te beroepen op het proces-verbaal van oplevering had verwerkt. Na bezichtiging van de vloer oordeelde arbiter bovendien dat het kleurverschil onacceptabel was. Vervolgens bleek de ondernemer alsnog bereid te zijn vervangende tegels te leveren. Deze tegels bleken echter niet tot tevredenheid van de verkrijger te leiden. Arbiter bepaalde, na een tweede bezichtiging, dat de aangeboden tegels op zich wel aanvaardbaar waren, maar dat de verkrijger eigenlijk een geheel andere oplossing nastreefde. Arbiter passeerde dan ook de primaire vordering tot herstel van de vloer. Aangezien gehele vervanging van de vloer niet noodzakelijk was om tot een aanvaardbare oplossing te komen, wees de arbiter ook de subsidiaire vordering tot betaling van een vergoeding op basis van vervanging van de gehele vloer af. Wel kende arbiter de meer subsidiaire vordering toe betreffende een vergoeding op basis van waardedaling van de woning. Arbiter bepaalde de waardedaling naar redelijkheid en billijkheid op NLG 12.500,=.

RvA 15 juni 1993, BR 1994/153

Meerdere warmwater tappunten. Tussen partijen staat vast dat het niet mogelijk is om in het gekochte appartement tegelijkertijd op meerdere punten warm water van voldoende niveau af te tappen. De verkrijgers zijn van mening dat de ondernemer tekort is geschoten in zijn verplichtingen uit de koop-/aannemingsovereenkomst. De verkrijgers zijn namelijk van mening dat zij mochten verwachten dat, nu de appartementen voorzien zijn van twee badkamers, het mogelijk zou zijn om van beide

badkamers tegelijk gebruik te maken. Aangezien het bestek niet behoorde tot de overeenkomst stelt arbiter vast dat de in de overeenkomst bedoelde technische omschrijving gevormd wordt door de overgelegde verkoopbrochure. De ondernemer verweert zich door te stellen dat de aangebrachte warmwatervoorziening voldoet aan de eisen die de GIW stelt en dat voorts nergens andere eisen worden gesteld aan woningen waar twee of meer badkamers aanwezig zijn. Arbiter is van mening dat de ondernemer terecht stelt dat nu in de technische omschrijving is opgenomen dat er een combiketel zal worden geplaatst, uit hoofde van de technische beperkingen van deze ketel geconcludeerd kan worden dat niet in beide badkamers tegelijk warm water kan worden afgetapt. Arbiter heeft ter zitting meerdere verkoopbrochures bekeken en is van mening dat niet kan worden gesproken van een algemeen gebruik om luxe appartementen met twee badkamers op zo'n manier uit te voeren dat het mogelijk is om in beide badkamers tegelijk warm water te tappen. In zoverre en op die grond konden de verkrijgers zulks dan ook niet verwachten, tenzij er zich andere speciale omstandigheden in het geval voordoen. De inhoud van de verkoopbrochure is als zijnde tevens de technische omschrijving hierbij van doorslaggevend belang om te bepalen wat de verkrijgers mochten verwachten ten aanzien van de warmwatervoorziening. In de technische omschrijving is de volgende zinsnede opgenomen: "sanitair comfort is ruimschoots aanwezig, de grootste slaapkamer grenst aan een badkamer met luxe ligbad en aparte douchecabine, wastafel en toilet. Privacy voor de bewoner betekent ook een tweede badkamer voor kinderen en/of gasten." Op grond van deze zinsnede is arbiter van oordeel dat de verkrijgers in beginsel mochten verwachten dat beide badkamers tegelijkertijd kunnen worden gebruikt. Dit komt doordat van de aangeboden privacy voor de bewoner door de tweede badkamer voor kinderen en/of gasten niet veel resteert indien men niet tegelijkertijd gebruik kan maken van beide badkamers. De ondernemer wordt dan ook veroordeeld tot het aanbrengen van de door de verkrijgers gevorderde voorzieningen.

RvA 20 september 1993, BR 1994/538

Lekkage ramen. Pas na oplevering worden door de verkrijgers gebreken geconstateerd aan de ramen, waardoor bij regenval lekkage optreedt. De ondernemer heeft op zeker moment aangeboden de ramen te vervangen, maar stelt nu dat vervanging niet zal leiden tot het gewenste resultaat en dat bovendien de verkrijgers een laboratoriumonderzoek van de ramen hebben gefrustreerd. Na bezichtiging van het gebouw verklaart arbiter dat er inderdaad sprake is van binnendringend water. De oorzaak van de lekkage ligt echter niet aan de kwaliteit van de ramen, maar wordt veroorzaakt door de oriëntatie van de ramen in de gevel. Vervanging van de ramen lijkt dan ook weinig zinvol. Wel oordeelt arbiter dat de ondernemer aansprakelijk is voor de schade, omdat het ontwerp van de bouw van de ondernemer afkomstig is.

Arbiter verplicht de ondernemer tot vervanging van de rubberprofielen. Mocht dit tot onvoldoende resultaat leiden, dan verplicht arbiter de ondernemer tot het treffen van de - uit laboratorium onderzoek blijkende - juiste maatregelen, op straffe van een dwangsom van NLG 500,= per dag (met een maximum van NLG 20.000,=). De dwangsom zal gaan lopen indien de ondernemer niet binnen twee maanden na dagtekening van de uitspraak rubberprofielen heeft geplaatst. Indien hiermee onvoldoende resultaat wordt verkregen zal de dwangsom gaan lopen één maand nadat de ondernemer aan deskundige opdracht heeft gegeven tot bepaling van het treffen van verdere voorzieningen.

RvA 21 juni 1994, BR 1994/885

Roet. De verkrijger constateert roetachtige neerslag in zijn appartement. De oorsprong van de roetvorming is aanvankelijk onbekend. De ondernemer vervangt de ventilatie-unit, waardoor de roetvorming aanvankelijk lijkt te zijn verholpen. Na verloop van tijd keert de roetvorming echter terug. De verkrijger eist vervolgens herstel van het gebrek en een schadevergoeding. De ondernemer betwist de roetvorming niet. De ondernemer betwist de vordering door te stellen dat enerzijds een finale regeling is overgekomen en anderzijds er geen sprake is van een onvolkomenheid of van een gebrek.

Arbiter oordeelt dat ter zitting niet is komen vast te staan dat tussen partijen een finale regeling tot stand is gekomen. Voorts is arbiter van oordeel dat de roetvorming wordt veroorzaakt door terugstroming van lucht in de woning. Op grond van de overeenkomst is arbiter van oordeel dat de verkrijger recht heeft op een ventilatiesysteem waarin geen terugstroming van lucht plaatsvindt. Naast herstel wijst de arbiter ook een vergoeding toe van schoonmaakkosten van NLG 4.500,=, vergoeding van de kosten van onderzoeken uitgevoerd door TNO van NLG 4.661,25, vergoeding van kosten van rechtsbijstand van NLG 1.599,= en vergoeding van 17 opgenomen vrije dagen van NLG 3.400,= (NLG 200,= per dag). De vergoeding betreffende het vervangen van meubilair in verband met roetvervuiling wordt echter afgewezen, aangezien arbiter bij bezichtiging ter zake geen schade heeft kunnen constateren. De totale schadevergoeding komt op een bedrag van NLG 14.061,25. Daarnaast wijst arbiter onder de noemer gederfd woongenot een vergoeding toe voor lichamelijke en psychische overlast van een bedrag van NLG 1.000,= per jaar, te rekenen vanaf het moment waarop de gebreken zijn geconstateerd tot aan de dag van herstel (minus NLG 2.000,= wegens twee jaren zonder schade door plaatsing van nieuwe units).

RvA 23 februari 1995, BR 1995/533

Leidingverloop. De verkrijgers klagen over de leidingen in de woning welke naar de mening van de verkrijgers niet aangebracht zijn conform het daaromtrent bepaalde in de technische omschrijving van het bestek. Bij bezichtiging komt vast te staan dat het leidingnet niet in overeenstemming met de overeenkomst is aangebracht. De verkrijgers hebben echter nagelaten hun bezwaren tegen het leidingverloop bij oplevering te melden, hoewel het afwijkende leidingverloop toen zichtbaar was.

Arbiter is echter van oordeel dat er toch sprake is van een verborgen gebrek, aangezien het nadeel zich eerst in het gebruik doet voelen. Arbiter is van oordeel dat de eis tot vervanging niet in verhouding staat tot het daarmee te dienen belang, zodat arbiter de primaire vordering tot vervanging afwijst. Arbiter gaat wel over tot toewijzing van de subsidiaire vordering, te weten de verrekening van het nadeel, middels een vergoeding in redelijkheid en billijkheid gesteld op een bedrag van NLG 1.000,=.

RvA 6 november 1995, BR 1996/348

Comfortklachten. De verkrijgers klagen in dit geschil over de verwarming in de tuinkamer met als gevolg comfortklachten. De verkrijgers stellen dat er sprake is van een verborgen gebrek. De ondernemer erkent het probleem en stelt voor het gebrek door middel van het plaatsen van een radiator te verhelpen. De verkrijgers gaan met dit voorstel niet akkoord en willen dat er vloerverwarming geplaatst wordt.

Arbiter beslist dat met name vanwege de bijzondere situering van de bij de woning horende tuinkamer boven het water, extra isolatietechnische voorzieningen dienen te worden getroffen. Het bijplaatsen van een extra radiator is volgens arbiter geen oplossing.

De ondernemer stelt zich op het standpunt dat hij met de verkrijgers geen vloerverwarming is overeengekomen, ook niet toen de ondernemer als meerwerk vloerverwarming voorstelde als een "comfort verbeterende maatregel" voor een bedrag van NLG 4.524,=. Mede gelet op de prijs van dit meerwerk vindt arbiter het begrijpelijk dat de verkrijgers hier niet op gingen. Arbiter is van oordeel dat juist vanwege de mededeling omtrent "comfort verbeterende maatregel" de verkrijgers ervan uit mochten gaan dat er wat betreft verwarmingscomfort niets op de tuinkamer aan te merken zou zijn.

Ondanks het feit dat de vloerverwarming niet is overeengekomen, vloeit uit de bijzondere opzet van het project voort, dat de ondernemer had moeten inzien dat alleen vloerverwarming voldoende comfort zou brengen. Dat de vloerverwarming ontbreekt kan dan ook worden gezien als een ontwerpfout, waarvoor de ondernemer jegens de verkrijger aansprakelijk is. Arbiter veroordeelt de ondernemer tot het aanleggen van vloerverwarming met de daarbij behorende extra werkzaamheden (zoals het aanbrengen van tochtprofielen) binnen twee maanden, op straffe van een dwangsom van NLG 250,= per dag.

RvA 3 april 1997, BR 1997/1041

Krassen op ruiten. De verkrijger beklagt zich over krassen op de ruiten. De verkrijger heeft de klacht niet bij oplevering, maar pas de ochtend na oplevering telefonisch aan de ondernemer kenbaar gemaakt. Arbitreren acht de klacht toch tijdig geuit, vanwege het feit dat de oplevering in het schemerduister heeft plaats gevonden, waardoor de krassen op de ruit niet eerder dan de volgende ochtend zichtbaar werden. De ondernemer is derhalve aansprakelijk voor de tekortkoming. De krassen in de ruiten zijn niet zodanig dat de ruiten vervangen moeten worden. Arbitreren kent ter zake wel een schadevergoeding toe van NLG 750,=.

Lekkage. Vervolgens klaagt de verkrijger over waterschade aan de vloerbedekking, het plafond en aan het behang ten gevolge van een gebrek aan de kitvoegen van de douchebak. Arbitreren acht de ondernemer aansprakelijk voor de gevolgschade, aangezien op de zitting is komen vast te staan dat de douchebak van aanvang af onvoldoende waterdicht was. Arbitreren is van oordeel dat de verkrijger slechts recht heeft op de werkelijk gemaakte kosten van de herstelwerkzaamheden. Aangezien uit de stukken niet kan worden opgemaakt wat deze kosten zijn, stelt arbitreren in billijkheid een bedrag vast van NLG 330,= voor het behang, NLG 200,= voor het ondertapijt en NLG 120,= voor het plafond. De verkrijger heeft voorts geen recht op algemene kosten, winst en risico aangezien de herstelwerkzaamheden door de verkrijger zelf zijn verricht. De vergoeding van de wettelijke rente begint te lopen vanaf het indienen van de Memorie van Eis, dit vanwege het feit dat uit de stukken niet blijkt wanneer de herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Over de kosten van nog te verrichten herstelwerkzaamheden kent arbitreren geen wettelijke rente toe.

RvA 4 juli 1997, BR 1998/530

Raam in plaats van deur. De verkrijgers stellen dat een slaapkamer van hun woning uitgevoerd had moeten worden met een buitendeur naar het platte dak van de garage. In plaats daarvan heeft de ondernemer een raam aangebracht met daaronder een gemetselde borstwering. Arbitreren heeft vastgesteld dat in de verkoopbrochure met tekeningen de slaapkamer is aangegeven met een buitendeur naar het platte dak van de garage. De ondernemer heeft eveneens een tekening overgelegd waaruit blijkt dat er een raam geplaatst zou worden. Tussen partijen staat echter vast dat laatstbedoelde tekening nooit aan de verkrijgers ter hand is gesteld. De ondernemer stelt echter wel dat de verkrijgers voordat de overeenkomst gesloten werd zijn ingelicht door de makelaar over de afwijkende uitvoering. Dit wordt door de verkrijgers betwist.

Arbitreren is van mening dat de ondernemer niet aannemelijk heeft gemaakt dat de betreffende mededeling heeft plaatsgevonden voordat de overeenkomst gesloten is. Vervolgens stelt de ondernemer dat de plattegronden in de verkoopbrochure niet zijn bedoeld voor de door de verkrijgers gekochte tussenwoningen, maar voor de eindwoningen. Arbitreren is van mening dat een en ander niet duidelijk blijkt uit de verkoopbrochure. Dit was volgens arbitreren ook niet af te leiden uit enkele details op de tekening. De ondernemer brengt voorts naar voren dat de verkrijgers pas hierover geklaagd hebben nadat de woning was opgeleverd. Indien de verkrijgers dit eerder hadden gedaan waren de kosten voor de ondernemer minder geweest dan in het huidige geval. De verkrijgers betwisten dat zij niet tijdig hebben verzocht de deur aan te brengen. Arbitreren is samenvattend van mening dat de verkrijgers erop mochten vertrouwen en mochten verwachten dat de buitendeur in de slaapkamer aangebracht zou worden zodat het platte dak toegankelijk zou zijn. De ondernemer is derhalve tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen ten opzichte van de verkrijgers. De ondernemer stelt voorts dat de toegankelijkheid van het platte dak in strijd zou komen met de bepalingen van het burendrecht en meer bepaald met artikel 5:50 lid 1 BW. Dit artikel bepaalt dat het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn van een naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons te hebben. Arbitreren maakt uit de tekeningen op dat de onderliggende garages breder zijn dan twee meter. Het beroep van de ondernemer op artikel 5:50 lid 1 BW wordt door arbitreren dan ook verworpen.

Arbitreren is van mening dat de verkrijgers een vergoeding toekomt. Arbitreren stelt deze vergoeding vast op NLG 2750,=. Daarnaast wijst arbitreren de vordering van de verkrijger voor door hem gemaakte

buitengerechtigde kosten ad NLG 489,90 toe, aangezien arbiter van oordeel is dat de ondernemer ten onrechte heeft geweigerd om tot herstel over te gaan.

RvA 24 oktober 1997 BR 1999/66

Hoog opstapje. De verkrijger vordert vergoeding van schade die hij stelt te hebben geleden doordat de ondernemer tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koop-/aannemingsovereenkomst. De vordering betreft onder meer een opstap van 35 cm naar het terras. De verkrijger is van mening dat de gerealiseerde opstap naar het terras veel groter is dan hij zou mogen verwachten op grond van hetgeen is overeengekomen: de ondernemer heeft hem niet geïnformeerd over de hoogte van de opstap. De ondernemer erkent dat hij de verkrijger niet hieromtrent heeft geïnformeerd. Volgens de ondernemer was hij daartoe niet verplicht was aangezien hij gehandeld heeft overeenkomstig de tekeningen. De ondernemer beroept zich hierbij op opmerkingen van zijn adviseur waarin deze zegt dat het hoogteverschil voortvloeit uit de bouwkundige constructie en dat deze constructie tijdens de bouw niet veranderd is. De vraag is thans of de verkrijger op grond van hetgeen is overeengekomen mocht verwachten dat de toegang naar het terras zou worden uitgevoerd zonder de gerealiseerde opstap.

Arbiter heeft tijdens de bezichtiging geconstateerd dat er blokken zijn geplaatst voor de toegang. Deze blokken zijn volgens arbiter noodzakelijk om het bouwwerk te laten voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk. De ondernemer beroept zich op de verkoopbrochure met de bij de koop-/aannemingsovereenkomsten behorende situatietekeningen. Arbiter is echter van mening dat uit de overgelegde tekeningen en de verkoopbrochure niet is op te maken dat er een hoogteverschil zou zijn tussen het terras en de woonkamer. Evenmin valt daaruit op te maken dat de dorpels van de toegangsdeuren naar het terras zich op een hoogte bevinden zoals is uitgevoerd. Noch is de extra trede op de tekeningen waar te nemen. Arbiter concludeert dat op grond van de tekeningen en de verkoopbrochure de verkrijger mocht verwachten dat het terras zonder extra trede op normale wijze toegankelijk zou zijn. Arbiter zijn geen andere omstandigheden gebleken dat dit anders zou zijn. De ondernemer heeft een detailtekening overgelegd waarop het hoogteverschil tussen de terrasvloer en de woonkamervloer wél is op te merken en dat er een opstap zou zijn. Arbiter heeft echter vastgesteld dat deze detailtekening gedateerd is na het sluiten van de overeenkomst en dat niet is gesteld of gebleken dat de verkrijger nadien met uitvoering van het werk conform deze tekening heeft ingestemd. Dit heeft tot gevolg dat arbiter van mening is dat de overgelegde detailtekening geen deel uitmaakt van de overeenkomst tussen de verkrijger en de ondernemer. Arbiter is van oordeel dat de ondernemer zowel verantwoordelijk is voor het ontwerp als de uitvoering van het werk en derhalve dat de ondernemer op dit onderdeel toerekenbaar is tekort gekomen in de nakoming van de overeenkomst. De aanwezigheid van een dergelijke opstap tussen de terrasvloer en de woonkamervloer heeft een waardevermindering van de woning tot gevolg gehad. Deze opstap kan bijvoorbeeld voor ouderen een aanzienlijke belemmering voor de toegankelijkheid van het terras opleveren. Arbiter stelt de daardoor geleden waardevermindering van de woning ex aequo et bono vast op NLG 14.000,=.

RvA 19 juli 2000, BR 2001/818

In de koop-/aannemingsovereenkomst is een kettingbeding opgenomen. In dit kettingbeding is bepaald dat de afscheiding tussen de percelen (een elzenhaag) vóór ingebruikname van de woningen "verwijderd en vervangen" dient te worden door een aaneengesloten haag van (leilandi) coniferen. Bij oplevering is de elzenhaag inderdaad door de ondernemer verwijderd; de nieuwe haag van coniferen is echter nog niet geplaatst. In het proces-verbaal van oplevering wordt opgenomen dat de coniferenhaag in het voorjaar geplant zal gaan worden. In het voorjaar plaatsen de verkrijgers echter op de plek van de geplande haag een afscheidingsmuur. De ondernemer vordert dat deze muur wordt afgebroken, omdat hij door het kettingbeding jegens de gemeente verplicht is op die plek een coniferenhaag te plaatsen.

Arbiter is van mening dat met het "vervangen door" bedoeld moet zijn dat een nieuwe haag op de plaats van de oorspronkelijke haag zal dienen te komen. Dit is niet langer mogelijk vanwege de aanwezigheid van de door de verkrijgers geplaatste muur. Arbiter bepaalt voorts dat het achterwege laten van het plaatsen van de coniferen haag vóór ingebruikname niet met zich mee brengt dat de ondernemer jegens de verkrijger zijn recht op nakoming verwerkt zou hebben, aangezien het niet plaatsen als opleveringsgebrek door de verkrijgers is geaccepteerd in het proces-verbaal. Arbiter overweegt voorts nog dat de vordering tot verwijderen van de muur niet als buitenproportioneel kan worden beschouwd, aangezien de gemeente op haar beurt hetzelfde van de ondernemer kan vorderen. Arbiter beslist derhalve tot het verwijderen van de door de verkrijgers geplaatste muur binnen dertig dagen.

1. Minder grond/oppervlakte

RvA 3 april 1991, BR 1992/64

Vijf verkrijgers hadden ieder een perceel grond gekocht en geleverd gekregen van de ondernemer. Na opmeting bleek dat zij feitelijk minder geleverd hadden gekregen dan uit de koop-/aannemingsovereenkomst en transportakte volgde. Het verschil varieerde per verkrijger van 20 m² tot 61 m². De verkrijgers vorderden schadeloosstelling, welke bestond uit terugbetaling voor de te weinig geleverde grond alsmede vergoeding voor de waardevermindering van hun onroerend goed. Arbitrator oordeelde dat, nu de ondernemer had erkend te weinig grond te hebben geleverd, de wanprestatie vast stond. Vier van de vijf verkrijgers hadden echter het aanbod van de ondernemer om alsnog de te weinig geleverde grond te leveren afgewezen. Arbitrator oordeelde dat zij door deze weigering uitsluitend in aanmerking kwamen voor vervangende schadevergoeding, en niet tevens voor vergoeding wegens waardevermindering. De vijfde verkrijger, aan wie niet was aangeboden de te weinig geleverde grond te leveren, kon aanspraak maken op zowel vervangende schadevergoeding als vergoeding voor waardevermindering.

RvA 16 augustus 1996, BR 1996/1018

De bij de notaris gedeponeerde situatietekening vermeldde dat het gekochte perceel grond een oppervlakte van circa 370 m² had. De verkrijger stelde dat hij minder grond geleverd had gekregen van de ondernemer dan vermeld stond op de situatietekening. Bovendien had het perceel een andere vorm dan op de tekening. De verkrijger beriep zich op wanprestatie en vorderde verrekening van de niet verkregen grond en schadevergoeding wegens waardevermindering. De ondernemer verweerde zich door te stellen dat deze afwijking geen aanleiding gaf tot verrekening op grond van artikel 2 koop-/aannemingsovereenkomst en dat tussen partijen verrekening wegens ondermaat was uitgesloten. De ondernemer stelde tevens dat de verkrijger van de afwijking op de hoogte was geweest althans had moeten zijn.

Arbitrator oordeelde dat, na vergelijking van de situatietekening en de tekening van de Dienst van het Kadaster, de werkelijke vorm van het perceel afweek van de vorm op de situatietekening. De afwijking in de vorm van het perceel was aan te merken als wanprestatie door de ondernemer. Uit de kadastrale meting bleek dat de werkelijke grootte van het perceel slechts 319 m² was. Het beding omtrent de niet-verrekenbaarheid van ondermaat was volgens arbitrator niet relevant, omdat de vordering van de verkrijger niet gebaseerd was op ondermaat maar op een andere verkaveling dan was overeengekomen (derhalve op wanprestatie). Arbitrator was van oordeel dat de schade kon worden bepaald op basis van de mindere hoeveelheid geleverde vierkante meters, te weten (32,5 m² x NLG 142,20 =) NLG 4.621,50. Schadevergoeding wegens waardevermindering was volgens arbitrator niet aannemelijk gemaakt.

RvA 16 oktober 1997, BR 1998/781

In de koop-/aannemingsovereenkomst die tussen de verkrijger en de ondernemer was gesloten stond een perceelsgrootte vermeld van circa 290 m². Op de situatietekening in de verkoopbrochure stonden de woonblokken aan elkaar geschakeld, terwijl in werkelijkheid de woonblokken gescheiden waren. De verkrijger stelde dat de gewijzigde perceelindeling ten koste ging van de oppervlakte van zijn perceel. De werkelijke oppervlakte was 277 m². De ondernemer erkende dat hij de verkrijger niet op de hoogte had gebracht van deze wijziging, echter meende dat de wijziging geen invloed had gehad op het perceel. De ondernemer stelde dat de verkrijger geen beroep kon doen op ondermaat (artikel 2 koop-/aannemingsovereenkomst).

Na vergelijking van de situatietekeningen bleek dat de gewijzigde tekening, ten nadele van de verkrijger, afweek van de tekening in de verkoopbrochure. Door de wijziging in de verkaveling was tevens een verkleining van het perceel van de verkrijger opgetreden. Arbitrator oordeelde dat er sprake was van wanprestatie, nu de verkrijger niet het perceel had gekregen dat hij op basis van de hem bekende situatietekening mocht verwachten. Aan het beroep op artikel 2 koop-

III Afwijkende perceelgrootte en situering woning

/aannemingsovereenkomst kwam arbiter niet toe, omdat de vordering van de verkrijger niet gebaseerd was op ondermaat maar op een andere verkaveling dan was overeengekomen (derhalve op wanprestatie). Arbiter wees de gevorderde schadevergoeding van (13 m² x NLG 171,83 =) NLG 2.233,79 toe.

RvA 21 september 1998, BR 1999/433

De verkrijger stelde dat de gebruiksoppervlakte van het aan hem geleverde appartement kleiner was dan was weergegeven op de in de verkoopbrochure opgenomen plattegronden. Hiervoor vorderde hij financiële compensatie.

Als eerste moest vastgesteld worden wat wel en niet tot de gebruiksoppervlakte van het appartement moest worden gerekend. De omvang van de gebruiksoppervlakte was vastgelegd in de verkoopbrochure; in de plattegronden stond per appartement de totale gebruiksoppervlakte vermeld. Tussen partijen was geen andere gebruiksoppervlakte overeengekomen. Omdat in de verkoopbrochure bij andere appartementen de (dak)terrassen werden meegerekend bij de totale gebruiksoppervlakte, oordeelde arbiter dat bij dit appartement ook de balkonoppervlakte bij de gebruiksoppervlakte moet worden gerekend. De berging op de begane grond diende niet meegerekend te worden, nu deze buiten het appartement was gelegen en niet door de ondernemer in de verkoopbrochure was aangemerkt als onderdeel van de totale gebruiksoppervlakte. De verkrijger had aldus circa 12 m² minder gebruiksoppervlakte geleverd gekregen dan was overeengekomen. Arbiter veroordeelde de ondernemer aan de verkrijger ter compensatie een in billijkheid vastgesteld bedrag van NLG 14.290,= te betalen.

RvA 12 november 1998, nr. 20.308, niet gepubliceerd

De verkrijgers stellen zich op het standpunt dat zij een perceel hebben verkregen dat zowel qua vorm als qua grootte verschilt met hetgeen is overeengekomen. De verkrijgers vorderen schadevergoeding voor de minder geleverde meters grond en wegens waardevermindering. De ondernemer betwist dat er een andere vorm is geleverd en stelt zich op het standpunt dat het verschil in grootte niet voor vergoeding in aanmerking komt ingevolge de overeenkomst.

Beide partijen zijn het erover eens dat er in plaats van de overeengekomen 488 m² slechts 459 m² is geleverd. Daarnaast stellen de verkrijgers dat de achtertuin ongeveer 25% kleiner is dan (op een niet nader te duiden wijze) valt af te leiden uit de verkoopbrochure. Arbiter volgt de verkrijgers in dit laatste. Indien namelijk de stellingen van de ondernemer gevolgd zouden worden, dan zouden de tekeningen in de brochure een volstrekt onrealistische weergave van de verhoudingen hebben weergegeven. Feitelijk is volgens arbiter dan ook minder opgeleverd dan overeengekomen. Het verweer van de ondernemer dat in de verkoopbrochure is opgenomen dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de in de verkoopbrochure opgenomen situatie gaat niet op, nu de tekening die behoort bij de notariële akte van levering overeenkomt met de verkooptekening. Arbiter is dan ook van oordeel dat er ongeveer 41,6 m² te weinig is geleverd.

De ondernemer verweert zich verder door te stellen dat de verrekening van ondermaat contractueel is uitgesloten. Arbiter stelt dat een dergelijk verweer slechts slaagt indien geleverd is wat overeengekomen is en het conform geleverde een andere maat heeft dan in de overeenkomst is bepaald. In dit geval is niet conform geleverd volgens de overeenkomst.

Arbiter wijst de vergoeding voor de niet geleverde 29 m², conform hetgeen gevorderd was toe, maar de schadevergoeding wegens waardevermindering af.

RvA 19 mei 1999, BR 1999/709

De verkrijger sloot met de ondernemer een koop-/aannemingsovereenkomst voor de bouw van een woning. De koop-/aannemingsovereenkomst en de leveringsakte vermeldde een perceeloppervlakte van circa 398 m². In werkelijkheid bleek de oppervlakte van het perceel 381 m². De verkrijger stelde primair dat er sprake was van dwaling; volgens de verkrijger was de ondernemer ten tijde van de overeenkomst op de hoogte van het werkelijk aantal m². Als bewijs had de verkrijger een tekening

III Afwijkende perceelgrootte en situering woning

overgelegd, welke was gemaakt door de gemeente, waarop stond aangegeven dat het perceel ± 378 m² groot was. De verkrijger vorderde op de voet van artikel 6:230 BW een vergoeding van het nadeel ad NLG 6.880,= (17m² x NLG 400,=/m²). De ondernemer was van mening dat hij had voldaan aan zijn verplichting om circa 398 m² te leveren en stelde subsidiair dat verrekening op grond van de overeenkomst en de leveringsakte was uitgesloten.

Arbiter oordeelde dat uit de door de ondernemer overgelegde tekening van de architect en de tekening van de gemeente bleek dat noch de situatie van de woning, noch de begrenzing van het perceel was gewijzigd (anders was) ten opzichte van hetgeen was opgenomen in de verkoopbrochure, of de uiteindelijk gerealiseerde situatie. Een beroep door de verkrijger op artikel 4 AV (wijziging van de situatie) moest reeds hierom worden verworpen. Niet was komen vast te staan dat de ondernemer op de hoogte was geweest van de tekening van de gemeente. Zelfs als hij wel op de hoogte was geweest, dan gold dat die tekening een plusminus maat vermeldde, waardoor voor de partijen onzekerheid zou hebben blijven bestaan. Het beroep op dwaling werd derhalve afgewezen. De stelling van de verkrijger dat artikel 2 koop-/aannemingsovereenkomst onredelijk bezwarend was, werd door arbiter verworpen omdat dit artikel bij een méérleverantie van grond strekt ter bescherming van de verkrijger, die dan niet hoeft bij te betalen.

RvA 3 november 1999, BR 2000/146

De verkrijger stelde dat hij van de ondernemer een kleiner en ander perceel grond had verkregen dan hij mocht verwachten op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst. De ondernemer was tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst en de verkrijger vorderde schadevergoeding bestaande uit verrekening van de te weinig geleverde grond, te weten (27 m² x NLG 250,=) NLG 6.750, alsmede waardevermindering van het perceel ad NLG 10.000,=. De ondernemer stelde dat de verkrijger uit de situatietekening niet had mogen afleiden dat hij het omstreden stuk grond zou verkrijgen. Bij de overeenkomst was een kadastrale kaart gevoegd, waaruit afgeleid kon worden dat het stuk grond er niet bij kon horen. Bovendien was het gezien de feitelijke situatie niet logisch dat het stuk grond erbij hoorde.

Arbiter oordeelde dat niet was vast komen te staan dat die kadastrale tekening bekend was bij de verkrijger op het moment van sluiten van de overeenkomst, noch dat de verkrijger toen bekend was met een te vestigen erfdienstbaarheid op het omstreden stuk grond. Arbiter oordeelde dat een verwijzing naar kadastrale nummers in de overeenkomst geen onderzoeksplicht meebrengt voor de verkrijger om die tekeningen op te vragen en na te gaan welk deel hem nu werkelijk in eigendom zou worden overgedragen. Ook was niet gebleken dat de ondernemer de verkrijger voor het sluiten van de overeenkomst erop had gewezen dat het stuk grond er niet bij hoorde, of dat de verkrijger dat had moeten of kunnen afleiden uit diens verklaringen. Onder deze omstandigheden had de verkrijger uit de hem toen bekende gegevens mogen afleiden dat het stuk grond tot zijn eigendom zou gaan behoren. Arbiter oordeelde dat de ondernemer niet conform de overeenkomst had geleverd. Nu het stuk grond van 20 m² niet een directe gebruiksmogelijkheid had waarvan van wezenlijk belang was of het wel of niet tot het perceel behoorde, achtte arbiter de prijs van NLG 250,=/m² niet toewijsbaar. Het stuk grond gaf wel een vriendelijker aanblik, zowel gezien naar als vanaf de woning, hetgeen bijdroeg aan de waarde van het huis bij eventuele verkoop. De vergoeding werd in billijkheid vastgesteld op NLG 5.000,=.

2. Situering woning

RvA 24 juni 1991, BR 1992/69

De woning van de verkrijger was in afwijking van de geplande situering een meter meer naar rechts geplaatst, waardoor de woning dicht bij het buurhuis kwam te liggen. Hierdoor was volgens de verkrijger het vrijstaande karakter van de woning verstoord. De verkrijger beriep zich op artikel 4 AV

III Afwijkende perceelgrootte en situering woning

1976 (*idem AV 1999, red.*); hij was niet op de hoogte gesteld van de wijziging. Subsidiair stelde hij dat er sprake was van een verborgen gebrek conform artikel 17 AV 1976 (*het huidige artikel 16 lid 6 AV 1999, red.*) en meer subsidiair op de algemene regel van wanprestatie. Hij vorderde NLG 10.000,= schadevergoeding van de ondernemer, wegens waardevermindering en verminderd woongenot. De ondernemer stelde dat de verkrijger op de hoogte was van de wijziging. De wijziging was met diverse mensen tijdens een bespreking besproken. Vanaf dat moment was de termijn om schadevergoeding te vragen ingegaan. De verkrijger had niet binnen een redelijke termijn (pas na anderhalf jaar) aanspraak gemaakt op schadevergoeding (artikel 4 lid 4 AV). De ondernemer stelde voorts dat van een verborgen gebrek geen sprake was, nu het bij nader onderzoek met het blote oog geconstateerd had kunnen worden.

Arbiter oordeelde dat artikel 4 AV 1976 niet van toepassing was, omdat niet aan de voorwaarden was voldaan. De wijze waarop de verkrijger kennis had genomen van de wijziging was niet gelijk te stellen met het deponeren van de gewijzigde tekening bij de notaris noch met het aan de verkrijger overhandigen van de tekening. Bovendien was de verkrijger niet bij de door de ondernemer gestelde bespreking aanwezig geweest. Arbiter stelde dat de afwijkende maatvoering van het perceel niet gemakkelijk te ontdekken was. Arbiter oordeelde dat er wel degelijk sprake was van een verborgen gebrek. Met betrekking tot de vraag of de verkrijger zijn aanspraak op schadevergoeding binnen een redelijke termijn aan de orde had gesteld, oordeelde arbiter dat er geen omstandigheden waren gebleken op grond waarvan de ondernemer had mogen aannemen dat de verkrijger afstand deed van zijn bezwaren omtrent de gewijzigde situatie, noch dat de ondernemer in zijn belangen was geschaad door het tijdsverloop tussen de wijziging en het moment waarop de verkrijger aanspraak maakte op schadevergoeding. Er was een duidelijk verschil in visueel effect aanwezig. Arbiter achtte een schadevergoeding wegens een verborgen gebrek van NLG 3.000,= voldoende.

RvA 9 oktober 1992, BR 1993/841

De verkrijger constateerde tijdens de heikwerkzaamheden dat de woning niet conform de tekening van het architectenbureau gebouwd werd. De woning werd op de kavel op 2 m1 van de erfafscheiding geplaatst in plaats van 2,5 m1 zoals aangegeven op de tekening. De gebruiksmogelijkheid van het terras was volgens de verkrijger beperkt en hij was in zijn privacy aangetast. De verkrijger vorderde op grond van artikel 4 lid 2 AV schadevergoeding wegens waardevermindering, subsidiair beriep hij zich op wanprestatie. De ondernemer verweerde zich met de stelling dat geen beroep gedaan kon worden op afwijkingen van de situatietekening, nu op deze tekening duidelijk vermeld stond dat deze tekening geen juridische waarde had zodat daaraan geen rechten ontleend konden worden.

Arbiter oordeelde dat de verkrijger geen beroep kon doen op artikel 4 lid 2 AV omdat de afwijking van de situatietekening niet het gevolg was van een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden (artikel 4 lid 1 AV). Met betrekking tot het beroep op wanprestatie oordeelde arbiter dat in artikel 2 van de transportakte was opgenomen dat de juiste grootte en begrenzing van het verkochte werd vastgesteld door het kadaster. Hiermee hadden partijen de niet-bindendheid van de tekening erkend. Niettemin riep het verstrekken van een niet-bindende tekening verwachtingen op bij de verkrijger, waardoor de ondernemer zich niet te goeder trouw kon beroepen op de niet-bindendheid bij afwijkingen van de tekening die leidde tot een afbreuk aan de gewekte verwachtingen. Volgens arbiter was de verkrijger er echter niet in geslaagd aan te tonen dat hij enige schade had geleden. De afwijking was slechts 50 cm en de verminderde omvang van het terras werd gecompenseerd door de verbreding van het tuinpad langs de garage. De vordering werd afgewezen.

RvA 2 augustus 1995, BR 1997/258

Tussen partijen was een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot een vrijstaande recreatievilla. Deze villa maakte deel uit van een geheel door de ondernemer gebouwd project bestaande uit 135 recreatievilla's. Door een fout van de ondernemer was de naastgelegen villa meer in westelijke richting gebouwd dan de situatietekening aangaf. De verkrijger stelde dat er sprake was van wanprestatie, nu hierdoor een deel van het te verwachten uitzicht vanuit de villa en de tuin was

III Afwijkende perceelgrootte en situering woning

aangetast en er afbreuk was gedaan aan de verwachte vrije ligging en privacy. De verkrijger vorderde primair afbraak van de naastgelegen villa en subsidiair schadevergoeding wegens waardevermindering ad NLG 37.400,=. De ondernemer verweerde zich met het argument dat de verschuiving van de naastgelegen villa geen wanprestatie was jegens de verkrijger. Bovendien zou de geplande beplanting het uitzicht in de toekomst sowieso wegnemen.

Arbiter oordeelde dat de ondernemer de villa van verkrijger moest opleveren conform de in de situatietekening aangegeven situering, nu deze situatietekening deel uitmaakte van de overeenkomst en de ondernemer het gehele recreatiepark aanlegde. De naastgelegen villa's maakten immers een essentieel onderdeel uit van die situering. Mogelijke toekomstige omstandigheden (bijvoorbeeld beplanting) konden niets afdoen aan de huidige wanprestatie van de ondernemer. Afbraak van de naastgelegen villa werd echter na een belangenafweging afgewezen, omdat die villa ten tijde van de mondelinge behandeling gereed was voor oplevering. Arbiter stelde de schadevergoeding wegens waardevermindering in billijkheid vast op NLG 20.000,=.

RvA 8 oktober 1998, nr. 20.155, niet gepubliceerd

Volgens de verkrijger had hij een smallere strook grond gekregen aan de zijkant van zijn woning dan hij op grond van de in de brochure opgenomen situatietekening mocht verwachten. Hij vorderde van de ondernemer schadevergoeding.

De vraag die beantwoord moest worden was of de vorm van het door de ondernemer geleverde perceel grond in combinatie met de situering van de woning zodanig afweek van hetgeen de verkrijger op grond van de overeenkomst in redelijkheid mocht verwachten, dat geconcludeerd moest worden dat de ondernemer tekort was geschoten in de nakoming van de overeenkomst. Arbiter was van oordeel dat daar in dit geval geen sprake van was. In de situatietekening ontbrak een maatvoering; volgens arbiter mochten uit deze tekening geen directe maten afgeleid worden. Bij bezichtiging oordeelde arbiter dat de vorm van het perceel en de situering van de woning niet wezenlijk afweken. De vordering werd afgewezen.

RvA 25 november 1998, BR 1999/707

De verkrijgers vorderden schadevergoeding van de ondernemer omdat de opritten voor hun garages korter waren geworden dan zij op grond van de overeenkomst mochten verwachten. Door de korte opritten konden auto's niet goed geparkeerd worden en was de garage-loopdeur niet te gebruiken wanneer er een auto geparkeerd stond. Bij het uitzetten van het bouwblok was een ander meetpunt aangehouden. De ondernemer had een gewijzigde situatietekening gestuurd aan de verkrijgers met het bericht dat de achtertuin groter werd en de strook aan de voorzijde kleiner. De ondernemer beriep zich op artikel 4 lid 4 AV; de verkrijgers zouden niet binnen redelijke termijn na het ter handstellen van de tekening aanspraak hebben gemaakt op schadevergoeding.

Arbiter oordeelde dat een fout bij het uitzetten van het bouwblok niet als een wijziging in de zin van artikel 4 AV gezien kan worden, evenmin als een overheidsvoorschrift, ongeacht de vraag of deze fout is gemaakt door de ondernemer of door de gemeente. Het betrof een tekortkoming in de uitvoering van hetgeen tussen verkrijgers en de ondernemer was overeengekomen. Het beroep op artikel 4 AV faalde. Arbiter hield bij het bepalen van de schadevergoeding, te weten NLG 3.500,=, rekening met de situatie dat de auto veelal voor de woning op de openbare parkeerplaatsen geparkeerd kon worden.

RvA 22 juni 2000, BR 2001/910

Tussen verkrijger en ondernemer was een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten voor de koop van een perceel met een oppervlakte van circa 338 m². De verkrijger stelde dat de ondernemer tekort was geschoten in de nakoming van de overeenkomst, door de woning op een andere wijze te plaatsen dan was weergegeven op de situatietekening. De strook grond naast de woning was smaller, waardoor de gebruiksmogelijkheden waren verminderd. De verkrijger vorderde een schadevergoeding van NLG 9.800,=. De ondernemer beriep zich op artikel 2 koop-/aannemingsovereenkomst. Ook

stelde de ondernemer dat de gemeente het bouwblok had uitgezet en dat hij op grond van artikel 4 AV voor wijzigingen door de gemeente niet verantwoordelijk kon worden gehouden.

Arbiter verwierp het beroep op artikel 2 koop-/aannemingsovereenkomst, nu de vordering van de verkrijger niet gebaseerd was op ondermaat. Arbiter verwierp tevens het beroep op artikel 4 AV: de ondernemer was verantwoordelijk voor de totstandkoming van de situatietekening en op hem rustte de verplichting de woningen conform deze tekening te bouwen. Slechts in het uitzonderlijke geval van 'overmacht' kon de ondernemer van zijn verplichting worden ontslagen. Het uitzetten van de woningen was een omstandigheid die voor risico van de ondernemer kwam. De ondernemer werd veroordeeld aan de verkrijger een in billijkheid vastgestelde schadevergoeding te betalen van NLG 5.600,=, nu het algehele beeld minder royaal oogde dan de situatietekening suggereerde.

3. Afwijking tuingrootte

RvA 27 mei 1991, BR 1992/66

De verkrijger stelde dat hij een kleinere voortuin had gekregen dan op de tekening in de technische omschrijving stond aangegeven. Door de kleinere voortuin kon hij niet meer aan de voorzijde van zijn huis een 'zitje' maken. De verkrijger vorderde van de ondernemer schadevergoeding voor de waardevermindering van zijn huis. De ondernemer stelde dat de verkrijger geen rechten kon ontleen aan de tekening; het was slechts een onderdeel van een stedenbouwkundige tekening.

Arbiter oordeelde dat de tekening wel degelijk deel uitmaakte van de overeenkomst, aangezien zij opgenomen was in de technische omschrijving en de ondernemer op zich had genomen te bouwen conform deze technische omschrijving. Tussen partijen stond vast dat de achtertuin dieper was dan de situatie omschreven in de technische omschrijving. In totaal was er derhalve niet te weinig grond geleverd. Arbiter was van oordeel dat nu het 'leefgedeelte' van de woning aan de achterzijde is door de dieper geworden achtertuin, dit 'leefgedeelte' van de woning vergroot was. Het voordeel van de grotere achtertuin was volgens arbiter groter dan het nadeel van de kleinere voortuin. Arbiter wees de vordering af.

RvA 23 juni 1993, BR 1994/241

Op de situatietekening bij de tussen partijen gesloten koop-/aannemingsovereenkomst stond een achtertuin vermeld van omstreeks 12 m1 diepte, waarachter een pad was geprojecteerd. De ondernemer stuurde de verkrijger na de totstandkoming van de overeenkomst een afwijkende situatietekening waarop een gedeelte van de tuin was komen te vervallen ten behoeve van een aan te leggen doodlopende weg met een breedte van ongeveer 3 m1. Deze weg was reeds te voorzien in het bestemmingsplan van de gemeente. Tijdens een bespreking tussen partijen was de gewijzigde situatie aan de orde geweest, waarbij de verkrijger te kennen had gegeven niet akkoord te gaan met deze wijziging. Het door de ondernemer vervolgens toegezegde overleg met de gemeente leverde niets op. De verkrijger riep de ontbinding van de overeenkomst in op basis van wanprestatie van de ondernemer. De ondernemer verweerde zich met een beroep op artikel 4 lid 1 AV (wijziging ingevolge een overheidsvoorschrift).

Arbiter oordeelde dat een verkrijger geen genoegen hoeft te nemen met een van de overeenkomst in belangrijke mate afwijkende situatie, ongeacht de mate van vermindering van de waarde in het economische verkeer. De ondernemer kon geen beroep doen op artikel 4 AV; dit artikel ziet op noodzakelijke wijzigingen, niet op de ingeroepen wanprestatie. In dit geval was er geen sprake van een noodzakelijke wijziging, omdat reeds bij het verstrekken van de bij de overeenkomst behorende situatietekening door het geldende bestemmingsplan geen perceel kon worden gerealiseerd als was aangegeven op die situatietekening. Arbiter verklaarde de overeenkomst ontbonden op basis van wanprestatie en veroordeelde de ondernemer tot vergoeding van de schade ad NLG 800,= (begroot op de kosten van een aankoop).

RvA 14 november 2000, BR 2001/1068

De verkrijger stelde dat de ondernemer tekort was geschoten in de nakoming van de koop-/aannemingsovereenkomst door de woning op een andere wijze te plaatsen dan was weergegeven op de situatietekening waardoor de achtertuin kleiner was geworden en de voortuin groter. De verkrijger vorderde een schadevergoeding van NLG 5.000,=. De ondernemer betwistte de gestelde tekortkoming en de geleden schade.

Arbiter oordeelde dat de ondernemer gehouden was conform de tekening te leveren. Omdat op de situatietekening geen schaal aanduiding was vermeld, moest de lengte van de voor- en achtertuin bij benadering worden afgelezen. Uit de vergelijking van de situatietekening en de kadastrale tekening oordeelde arbiter dat er te veel voortuin en te weinig achtertuin was geleverd. Niet kon verweten worden aan de verkrijger dat hij de bestaande situatie niet zelf ter plaatse was gaan opmeten. Het verweer van de ondernemer dat hij niet verantwoordelijk kon worden gehouden voor het fout uitzetten van het bouwkegel door de gemeente werd door arbiter verworpen. Er was geen sprake van een overmachtsituatie. Arbiter achtte het nadeel van een kleinere achtertuin groter dan het voordeel van een grotere voortuin. Het feit dat de verkrijger van de gemeente een stuk grond aan zijn achtertuin had kunnen aankopen, had het nadeel van de verkrijger echter opgeheven. Arbiter veroordeelde de ondernemer tot vergoeding van de kosten van de aankoop van de ontbrekende m², in billijkheid bepaald op NLG 725,=.

1. Wijziging en recht op verrekening van meerwerk

RvA 20 maart 1985, BR 1985/486

De ondernemer had de fundering van de woning van de verkrijger aangebracht op 120 cm minus peil. In de overeenkomst was echter bepaald dat de fundering tot 90 cm minus peil zou worden aangebracht. De ondernemer stelde dat het aanbrengen op 120 cm minus peil een noodzakelijke voorziening was en bracht de meerdere kosten voor de helft bij de verkrijger in rekening. De verkrijger was van mening dat deze wijziging een wijziging in de zin van artikel 6 AV was, die aan geen der partijen enig recht tot verrekening geeft. De ondernemer was volgens de verkrijger niet gerechtigd de meerdere kosten in rekening te brengen.

Volgens arbiter was de stelling van de verkrijger dat wijzigingen op grond van artikel 6 AV niet mogen worden doorberekend juist. Echter, volgens arbiter had de onderhavige kwestie hierop geen betrekking. Het staat partijen vrij uitzonderingen te scheppen op de bepalingen van de algemene voorwaarden, door middel van het opnemen van bijzondere bedingen. De ondernemer had, door de zinsnede: "fundering op 90 cm minus peil" op te nemen in de overeenkomst, tot uitdrukking gebracht dat de aanlegdiepte van de fundering werd gesteld op 90 cm minus peil als uitgangspunt voor de prijsstelling. Wijziging daarvan zou leiden tot doorberekening van eventuele extra kosten. Arbiter oordeelde dat de verandering van de aanlegdiepte van de fundering in dit geval een onvoorzien risico was, dat de ondernemer door de opgenomen bepaling in de overeenkomst voor rekening van de verkrijger had gebracht.

2. Diversen

RvA 19 oktober 1990, BR 1992/60

De opening van de schuifpui was volgens een tekening in de verkoopbrochure aan de achterzijde aan de keukenzijde. De ondernemer had echter de schuifpui geplaatst met de opening aan de tegenoverliggende zijde. De verkrijger was van deze wijziging niet op de hoogte gesteld. De verkrijger ondervond door deze wijziging nadeel bij de inrichting van de woonkamer en keuken. Bij oplevering had hij in het proces-verbaal een voorbehoud laten opnemen. Hij eiste schadevergoeding wegens wanprestatie. De ondernemer beriep zich op artikel 6 AV; de wijziging bleek noodzakelijk tijdens de uitvoering.

Arbiter oordeelde dat hier geen sprake was van een noodzakelijke wijziging op grond van artikel 6 AV en dat er sprake was van wanprestatie van de ondernemer. Arbiter oordeelde dat het nadeel van de verkrijger niet in een redelijke verhouding stond tot een schadevergoeding op basis van de kosten van vervanging. Arbiter achtte een schadevergoeding wegens subjectieve waardevermindering op zijn plaats.

RvA 22 mei 1992, BR 1993/409

In de overeenkomst tussen partijen is opgenomen dat de afbouw dient te geschieden overeenkomstig de verkoopbrochure waarvan de verkrijger bij ondertekening van de overeenkomst een exemplaar heeft ontvangen. In de verkoopbrochure is de volgende bepaling opgenomen: "Aangezien bij het bouwen van een huis nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt behoudt verkoopster zich het recht voor op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper." Na afloop van de onderhoudstermijn heeft de verkrijger zich tot de ondernemer gewend en deze medegedeeld dat een aantal onderdelen niet voldoet aan de omschrijving in de verkoopbrochure. De verkrijger vordert herstel en/of schadevergoeding. De ondernemer wijst deze vordering af. Het eerste punt van de verkrijger betreft het materiaal van de garagedeur. In de verkoopbrochure is opgenomen dat de garagedeuren zullen worden uitgevoerd met een stalen frame met hardhouten delen. Feitelijk heeft de

ondernemer de garagedeur geleverd in een houtsoort dat bekend staat als Noorse den, welke soort volgens de verkrijger van mindere kwaliteit en van een kortere levensduur is dan het overeengekomen hardhout. De ondernemer verweert zich door te stellen dat de overeengekomen houtsoort hem ontraden is door de leverancier van de deuren aangezien de overeengekomen houtsoort veel zwaarder is waardoor het mechaniek van de deur op langere termijn negatief beïnvloed zou kunnen worden. Volgens de ondernemer was dit een technisch noodzakelijke wijziging waartoe de ondernemer zich het recht heeft voorbehouden op grond van de clausule in de verkoopbrochure. Tevens meent de ondernemer dat er geen sprake is van een technische verbetering die afbreuk doet aan de waarde van de woning. Arbitreren stelt zich op het standpunt dat de ondernemer de verplichting heeft het appartementencomplex (af) te bouwen conform de verkoopbrochure. Dientengevolge dient de ondernemer zorg te dragen voor een goed functionerende garagedeur bestaande uit een op elkaar afgestemde combinatie van een stalen frame met hardhouten delen. Arbitreren is dan ook van mening dat er geen sprake is van een technisch noodzakelijke wijziging, aangezien de technische noodzaak van het achterwege laten van hardhouten delen volgens arbitreren voortvloeit uit een op initiatief van de ondernemer plaatsgevonden toepassing van een stalen garagedeurframe, ongeschikt voor hardhouten delen. Het is dan ook volgens arbitreren niet mogelijk dat de ondernemer zich te goeder trouw beroept op het bestaan van een technische noodzaak indien die noodzaak door de ondernemer is ontstaan. Echter, gezien het feit dat de nu aangebrachte houten panelen een even lange levensduur hebben als de in de brochure opgenomen hardhouten delen wordt de vordering van de verkrijger tot vervanging van de houten panelen afgewezen. Het volgende punt van de verkrijger betreft de dorpels van het toilet en de badkamer. In de verkoopbrochure is opgenomen dat de dorpels onder de deuren van de badkamer en het toilet zouden worden aangebracht doorlopend onder de kozijnstijlen. Feitelijk zijn de dorpels aangebracht tussen de kozijnstijlen. De ondernemer beroept zich op de technische noodzakelijkheid van het aanbrengen van de door hen aangebrachte dorpels. Arbitreren is echter van mening dat de ondernemer zichzelf in een onmogelijkheid heeft gebracht, aangezien de door of namens hem verstrekte verkoopbrochure uit technisch oogpunt tegenstrijdig is hieraan. De verkrijger hoeft hier niet de dupe van te worden. Echter, de door de verkrijger gewenste vervanging brengt meer kosten dan baten met zich mee, aangezien de nu aangebrachte constructie volgens arbitreren kwalitatief gelijk is aan voorgeschreven constructie. Ook deze vordering wordt door arbitreren afgewezen.

RvA 15 december 1994, nr. 17.267, niet gepubliceerd

De ondernemer had in de berging op de tweede verdieping van de woning van de verkrijger een ijzeren stang aangebracht ter versteviging. De ijzeren stang leverde echter beperkingen op van de mogelijkheden om zonwering en gordijnen aan te brengen voor het raam. Arbitreren oordeelde dat deze beperking van een te verwaarlozen belang was en niet van dien aard, dat zij afbreuk deed aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning.

RvA 19 december 1995, BR 1996/351

Tijdens de bouw van een eengezinswoning bleek dat het raamkozijn van de berging op de tweede etage niet voldoende stijfheid bezat. De ondernemer had dit opgelost door het aanbrengen van een metalen verbinding (stang) tussen de middendorpel van het kozijn en een gording van de schuin oplopende dakconstructie. Deze oplossing was bij meerdere woningen aangebracht. De verkrijgers vorderden primair vervanging van de stang door een ijzeren kokerprofiel en subsidiair schadevergoeding wegens waardevermindering. De verkrijgers stelden dat deze wijziging niet als een noodzakelijke wijziging in de zin van artikel 6 AV kon worden aangemerkt. Bovendien was de bedoeling van artikel 6 AV dat er in geval van een noodzakelijke wijziging gekozen diende te worden voor de voor de koper minst bezwarende methode. Daarnaast deed de stang afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning in de zin van artikel 6 AV. De ondernemer stelde dat de aangebrachte stang slechts een constructieve aanvulling was, ter correctie van een onvolkomenheid in het ontwerp, en geen wijziging in het bouwplan.

(Appèl)arbiters oordeelden dat de eisen van goed en deugdelijk werk met zich meebrachten dat deze voorziening getoetst moest worden aan de normen die artikel 6 AV stelt, te weten blijvende noodzakelijkheid en het niet doen van afbreuk aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Van gebleken noodzakelijkheid van deze voorziening was geen sprake, nu een minder storende oplossing goed mogelijk was geweest. Vervolgens oordeelden arbiters dat de stang afbreuk deed aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning, omdat de gebruiksmogelijkheden van het vertrek enigszins werden beperkt en de stang vragen kon oproepen over voldoende stijfheid van het kozijn. De bestemming van het vertrek (berging) deed hieraan niet af. Arbiters wezen echter de primaire vordering af, nu eenvoudigere oplossingen dan het aanbrenge van een ijzeren kokerprofiel goed denkbaar waren. Schadevergoeding wegens waardevermindering werd wel toegewezen, te weten een bedrag van NLG 260,=, zijnde het bedrag aan herstelkosten van de minst bezwarende en wel aanvaardbare oplossing.

RvA 11 maart 1996, BR 1996/599

De ondernemer had, in afwijking van de in de brochure opgenomen technische omschrijving, kozijnen van vurenhout aangebracht in plaats van dark red meranti. De verkrijgers vorderden vervanging van de aangebrachte vurenhouten kozijnen door kozijnen van dark red meranti en het schilderen daarvan conform het bestek. De ondernemer verweerde zich met de stelling dat de gemeente had verzocht geen tropisch hardhout te gebruiken. Deze wijziging van houtsoort op verzoek van de gemeente had zij aangegeven op een erratablad, hetgeen was verstrekt en gedeponneerd bij de notaris. Bovendien was de wijziging een noodzakelijke wijziging als bedoeld in artikel 6 AV. Daarnaast stelde de ondernemer dat vurenhouten kozijnen niet van mindere kwaliteit zijn dan kozijnen van dark red meranti. Voorts was de vordering van de verkrijgers als onredelijk aan te merken gezien de wanverhouding tussen de kosten en het te dienen belang.

Arbiters stelden dat nu het verzoek van de gemeente geen verplichting was, aan het eerste verweer werd voorbij gegaan. Gebleken was dat het erratablad niet was verstrekt bij het sluiten van de overeenkomsten; ook aan dit verweer werd voorbij gegaan. Arbiters oordeelden dat nu het slechts ging om een verzoek van de gemeente, er van een noodzaak in de zin van artikel 6 AV geen sprake was. Uit een rapport van TNO bleek dat de in het werk geplaatste kozijnen van mindere kwaliteit waren dan kozijnen van dark red meranti. Arbiters oordeelden voorts dat, nu uit de gemaakte TNO- en SKH- rapporten bleek dat de vurenhouten kozijnen van slechte kwaliteit waren en slecht waren geconstrueerd, de door de ondernemer te maken kosten van vervanging niet in onredelijke verhouding stonden tot het daarmee bij de verkrijgers te dienen belang. Het feit dat de verkrijgers bij de montage van de eerste kozijnen reeds bezwaar hadden gemaakt tegen de vurenhouten kozijnen, speelde mee bij dat oordeel. De ondernemer diende binnen vier maanden na de uitspraak alle vurenhouten kozijnen te hebben vervangen, met een dwangsom van NLG 500,= per dag voor iedere dag dat de ondernemer daarmee in gebreke bleef.

RvA 16 april 1996, BR 1996/846

De verkrijgers constateerden tijdens de bouw van de woningen dat delen van de eerste verdiepingvloer waren uitgevoerd in hout, terwijl zij uit hoofde van de overeenkomst en de technische omschrijving aanspraak meenden te hebben op uitvoering in beton. De verkrijgers vorderden van de ondernemer dat de eerste verdiepingvloeren van hun woningen werden uitgevoerd in betonsysteemvloeren. De ondernemer stelde dat het aanbrenge van een betonvloer geen contractsverplichting was, omdat het hier ging om varianten of opties. Ook uit de stukken zou niet de verplichting tot het aanbrenge van een betonvloer blijken. Ten tweede stelde de ondernemer dat er sprake was van een noodzakelijke wijziging als bedoeld in artikel 6 AV. Tenslotte zou een houten vloer gelijkwaardig zijn aan een betonsysteemvloer zodat de verkrijgers geen belang of schade hadden.

Arbiter oordeelde, in kort geding, dat de overeengekomen variatie van de betonvloer een uitdrukkelijk onderdeel was van het aangeboden bouwplan waarop verkrijgers hadden ingeschreven. De

technische omschrijving behelsde ook deze varianten. Ook de tekeningen indiceerden dat de gehele eerste verdieping in beton werd uitgevoerd. De ondernemer was volgens arbiter gehouden de gehele eerste verdieping van betonvloer te voorzien. Er was geen sprake van een noodzakelijke wijziging als bedoeld in artikel 6 AV, nu de houten vloerdelen al vóór de aanvang van de bouw en vóór het aangaan van de overeenkomsten onderdeel uitmaakten van het bouwplan. Bovendien achtte arbiter de wijziging niet noodzakelijk. Het verweer dat de houten vloer en een betonvloer gelijkwaardig waren werd door arbiter verworpen, aangezien de geluidsisolatie van houten vloeren niet gelijkwaardig is aan die van betonvloeren. Het volledig vervangen van de betreffende vloerdelen ging arbiter in het kader van het kort geding echter te ver. Wel wees hij een geluidsbeperkende (herstel)maatregel toe. Of deze opgelegde maatregel volledig was en, zo neen, of er dan aanspraak kon zijn op een vergoeding wegens minderwaarde liet arbiter in het midden.

RvA 8 januari 1997, BR 1997/693

In de woning van de verkrijger bleek na de bouw dat de ondernemer was afgeweken van de bestektekening. Door de wand tussen de hal en de woonkamer te verplaatsen, was de woonkamer smaller uitgevallen. Ook de slaapkamer op zolder was smaller uitgevallen ten opzichte van de bestektekening. De verkrijger vorderde herstel wegens tekortkoming in de nakoming. De ondernemer stelde dat hij noodgedwongen deze wijzigingen had moeten uitvoeren en beriep zich hierbij op artikel 6 AV. Door het publiekrechtelijke vereiste ten aanzien van het minimale oppervlak van een toiletruimte diende de wand tussen hal en woonkamer 20 cm te worden verplaatst. De wand van de zolderslaapkamer was verplaatst op verzoek van de constructeur, om zo voldoende stevigheid van de wand te verkrijgen. Door een constructie en de (voorgeschreven) breedte van het deurkozijn van de naastgelegen stookruimte was deze verplaatsing van de wand noodzakelijk.

Arbiter benadrukte bij de beoordeling van het geschil dat artikel 6 AV ertoe strekt de ondernemer de bevoegdheid te verschaffen wijzigingen van ondergeschikte aard ten opzichte van het bouwplan aan te brengen waarvan de noodzaak gedurende de uitvoering aan het licht komt. Arbiter oordeelde voorts dat artikel 6 AV doelt op wijzigingen die voor de ondernemer niet licht voorzienbaar waren ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. De omstandigheden die aan deze wijzigingen ten grondslag lagen waren volgens arbiter voor de ondernemer zeker voorzienbaar. De ondernemer had zich op de hoogte kunnen stellen van de publiekrechtelijke vereisten ter zake en had ook de constructie-eisen van tevoren goed kunnen doorrekenen. Arbiter oordeelde dat de ondernemer niet bevoegd was die wijzigingen aan te brengen. Herstel van de gebreken stond echter in geen enkele verhouding tot de omvang van de tekortkoming. Arbiter wees wel de subsidiaire vordering tot schadevergoeding op grond van minderwaarde en gederfd woongenot toe, te weten een bedrag van NLG 1.500,=, omdat de verblijfsruimten niet onaanzienlijk in oppervlakte waren afgenomen ten behoeve van niet-verblijfsruimten.

RvA 27 maart 1997, BR 1998/334

De ondernemer had aan de verkrijgers laten weten dat een aantal technische wijzigingen werd doorgevoerd. Onder meer werden er in plaats van naar buiten draaiende ramen, draai-/kiepramen gemonteerd en werd het kozijn naar de tuin, waarin een kruisraam zat, voorzien van een vaste deur. De verkrijgers waren het met een aantal van die wijzigingen niet eens en vorderden primair nakoming van de overeenkomst. De ondernemer stelde dat het oorspronkelijke plan voorzag in een uitvoering zoals hij thans met de wijzigingen trachtte te bewerkstelligen. Om de woning goedkoper te maken had hij echter die onderdelen in de verkoopbrochure gewijzigd. De architect wilde echter dat zijn oorspronkelijke plan werd uitgevoerd. De ondernemer beriep zich op artikel 6 AV: er was sprake van noodzakelijke wijzigingen.

Arbiter oordeelde dat, nu de ondernemer zonder toestemming van zijn architect diens plan had aangepast, het voor de ondernemer voorzienbaar was dat de architect tegen uitvoering van dat gewijzigde plan bezwaar zou kunnen maken. De ondernemer kon zich daarom niet te goeder trouw beroepen op artikel 6 AV. De verkrijger stelde dat de draai/kiepramen afbreuk deden aan de bruikbaarheid van de woning. Het plaatsen van luxaflex, lamellen, planten en kasten werd bemoeilijkt,

doordat de ramen naar binnen draaiden. Arbiters verwierp deze stelling; de draaistand diende slechts om de ramen aan de buitenzijde te reinigen. Deze activiteit vindt slechts sporadisch plaats, zodat van bemoeilijking in het gebruik geen sprake is. De stelling van de verkrijgers, dat het uitzicht vanuit de woonkamer naar buiten belemmerd werd door de vaste deur, werd na bezichtiging eveneens door arbiters verworpen. De vaste deur deed geen afbreuk van enige betekenis aan het uitzicht. Arbiters concludeerde dat de verkrijgers door de wijzigingen geen schade leden. De vordering werd afgewezen. De ondernemer werd echter in de kosten van de arbitrage en de kosten van de rechtsbijstand van de verkrijgers veroordeeld, omdat hij verantwoordelijk was voor het ontstaan van het geschil.

RvA 7 april 1997, BR 1998/527

De bouwvergunning laat voor het onderhavige appartement een dakopbouw toe van ongeveer 46,2 m². Uit de verkoopbrochure is op te maken dat de dakopbouw 48,65 m² zal bedragen. Uit een schrijven van de gemeente is op te maken dat de oppervlakte van de dakopbouw maximaal 43,36 m² mag bedragen. In een latere brief stelt de gemeente zich op het standpunt dat de oppervlakte van de dakopbouw maximaal 39,8 m² mag zijn. De verkrijger heeft ingestemd met de overeenkomst onder voorbehoud dat voor elke vierkante meter die de dakopbouw kleiner zou worden dan op de plattegrond in de verkoopbrochure staat aangegeven, hij NLG 2500,= korting zou krijgen op de koop-/aanneemsom. Arbiters zijn van mening dat de verkrijger zich op het voorbehoud kan beroepen. De ondernemer stelt zich vervolgens op het standpunt dat de verkoopbrochure geen deel uit maakt van de overeenkomst. De verkrijger heeft bij brief voorgesteld aan de ondernemer om de verkoopbrochure op te nemen onder de in de algemene voorwaarde opgesomde contractsstukken. De ondernemer heeft in antwoord daarop bij brief volstaan met een verwijzing naar de algemene voorwaarden. Arbiters leiden hieruit af dat de ondernemer de verkoopbrochure als contractsstuk heeft aanvaard. Tot dit oordeel komen arbiters bovendien aangezien de ondernemer geen andere tot de contractsstukken behorende bescheiden heeft overgelegd waarin het door de verkrijger verkocht appartement adequaat wordt omschreven. Daaraan voegen arbiters toe dat de ondernemer zich bij herhaling ook zelf op de verkoopbrochure beroept.

Daarnaast beroept de ondernemer zich op het voorbehoud dat in de verkoopbrochure wordt gemaakt. In de verkoopbrochure is namelijk de zinsnede opgenomen dat eventuele wijzigingen en dergelijke welke voortvloeien uit nadere eisen en goedkeuring van de overheid en/of nutsbedrijven een voorbehoud zullen opleveren op hetgeen omschreven is in de verkoopbrochure. Arbiters passeren ook dit beroep. De ondernemer bood namelijk een dakopbouw aan die groter is dan op de bouwvergunningstekening staat aangegeven. Er is met andere woorden geen sprake van een wijziging die het gevolg is van een nadere eis op goedkeuring in de zin van het hiervoor aangehaalde voorbehoud. De ondernemer beroept zich vervolgens op een artikel in de algemene voorwaarden, dat de ondernemer het recht geeft om tijdens de bouw die wijzigingen in de bouwplannen aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt. Arbiters zijn van mening dat ook dit verweer verworpen moet worden, aangezien de ondernemer reeds vóór de totstandkoming van de overeenkomst wist dat het in de verkoopbrochure vermelde oppervlak van de dakopbouw niet binnen de grenzen bleef die de bouwvergunning daaraan stelde. Arbiters zijn dan ook van oordeel dat de ondernemer aan de verkrijger meer wenste te verkopen dan hem op basis van de bouwvergunning was toegestaan. Bovendien heeft zelfs een aanpassing niet geleid tot een dakopbouw die voldoet aan hetgeen de verkrijger van het appartement in de verkoopbrochure wordt voorgespiegeld.

RvA 15 april 1998, BR 1999/159

De verkrijger kocht op basis van de brochure een woning die was voorzien van een plat dak. Op dit dak bevond zich een opbouw en een aanliggend dakterras dat een deel van het plat dak aan de achterzijde besloeg. De verkrijger had een meerwerkofferte om het dakterras over het gehele platte dak van het woonhuis aan te leggen, niet opgedragen. Reeds tijdens de uitvoering van het werk had de verkrijger opgemerkt dat het dakterras niet overeenkomstig de tekening werd aangelegd, waardoor

het dakterras 2 m² in oppervlak was afgenomen. De verkrijger vorderde herstel van de situatie zoals was aangegeven in de brochure. De ondernemer stelde dat er sprake was van een noodzakelijke wijziging zoals bedoeld in artikel 6 AV, omdat de ontwerpende architect de gewijzigde uitvoering had vastgesteld en de ondernemer het auteursrecht van de architect moest eerbiedigen.

Arbiter oordeelde dat de architect die een definitief ontwerp ter publicatie ten behoeve van de verkoop heeft aangeboden auteursrechtelijke bescherming geniet voor wat betreft dat ontwerp. Deze bescherming verschaft de architect echter niet de bevoegdheid bij de uitvoering van het ontwerp wijzigingen door te voeren in dat ontwerp zoals de ondernemer betoogt. Het rijmt ook niet met het meerwerkenaanbod dat ondernemer had gedaan. Nu niet aannemelijk was gemaakt dat er sprake was van een noodzakelijke wijziging in de zin van artikel 6 AV, wees arbiter de vordering tot herstel toe.

RvA 3 november 1999, BR 2000/148

Op de tekening van de verkoopbrochure stond het kleine keukenraam in de zijgevel hoger gesitueerd dan het grote keukenraam in de voorgevel. Tijdens een bezoek aan de bouwplaats had de verkrijger geconstateerd dat het kleine keukenraam op gelijke hoogte was aangebracht als het grote keukenraam. De verkrijger had schriftelijk bezwaar gemaakt tegen de wijziging ten opzichte van de tekening bij de ondernemer. Door de wijziging was er volgens de verkrijger verminderd uitzicht op de entree. De ondernemer verweerde zich met de stelling dat verkrijger niet mocht verwachten dat beide ramen op verschillende hoogte werden aangebracht. Op de artist impression van de verkoopbrochure en op een latere keukentekening stonden beide ramen op gelijke hoogte afgebeeld. Bovendien had de ondernemer de verkrijger een erratum verstrekt waarin werd medegedeeld dat het kleine keukenraam in afwijking van de tekening, maar in overeenstemming met de artist impression, in de keukentekening op dezelfde hoogte werd aangebracht als het grote keukenraam (dit was echter na het bezwaar van verkrijger).

Arbiter verwierp het verweer van de ondernemer. De verkrijger mocht op basis van de verkoopbrochure wel degelijk verwachten dat de ramen op ongelijke hoogte werden aangebracht. De architect had aangegeven in zijn brief aan de ondernemer dat het uitdrukkelijk de bedoeling was de ramen op ongelijke hoogte aan te brengen. De verkrijger mocht uitgaan van de tekening van de verkoopbrochure. Daarbij kwam nog dat in de verkoopbrochure was bepaald dat aan de artist impression geen rechten konden worden ontleend. De keukentekening was bovendien geen onderdeel van de verkoopbrochure en was blijkens het onderschrift niet bindend. Arbiter oordeelde dat er sprake was van een wijziging op initiatief van de ondernemer. De reden van het hoger situeren van het kleine keukenraam was uitsluitend om te voldoen aan de ventilatienormen. Achteraf was gebleken dat dit ventilatioerooster kon vervallen. De architect besloot toen uit esthetische overwegingen om het kleine raam op dezelfde hoogte als het grote raam te situeren. Arbiter oordeelde dat een wijziging uitsluitend op esthetische gronden niet was te kwalificeren als een noodzakelijke wijziging. De ondernemer was derhalve niet bevoegd om deze wijziging zonder instemming van de verkrijger door te voeren. Nu het buitengevelmetselwerk ter plaatse van het kleine keukenraam nog niet was aangebracht, kon volgens arbiter het kleine keukenraam alsnog gerealiseerd worden zoals aangegeven op de tekening van de verkoopbrochure.

RvA 8 november 1999, nr. 21.103, niet gepubliceerd

De ondernemer had de achtergevel van de woning van de verkrijger niet uitgevoerd in metselwerk, zoals was overeengekomen. Op de achtergevel waren Western Red Cedar rabatdelen aangebracht. De verkrijger vorderde een bedrag van NLG 15.000,- aan schadevergoeding. De ondernemer stelde dat het ging om een noodzakelijke wijziging in de zin van artikel 16 AV.

Volgens arbiter was er geen sprake van een noodzakelijke wijziging. De term noodzakelijk impliceert een zwaarwegend te dienen belang, zoals bijvoorbeeld een opgemerkte constructiefout. De overeengekomen uitvoering in metselwerk viel hier niet onder. Arbiter concludeerde dat nu de noodzakelijkheid van de wijziging niet was komen vast te staan, de ondernemer niet gerechtigd was zonder meer over te gaan tot wijziging van hetgeen was overeengekomen. Echter, er kon niet gesproken worden van een objectieve waardevermindering of van een verminderde gebruikswaarde

van de woning door de wijziging. Ondanks de tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst, leidde deze wanprestatie niet tot toekenning van enige schadevergoeding.

RvA 9 december 1999, nr. 21.409, niet gepubliceerd

In de verkoopbrochure was opgenomen: "De in deze brochure genoemde maten, aansluitpunten en afwerkingsdetails zijn in principe definitief. Toch kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Want het komt voor dat tijdens de bouw door nutsbedrijven of de overheid nog wijzigingen worden geëist. Dat doet evenwel nooit afbreuk aan de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woningen". De verkrijger was van mening dat voor zover deze bepaling was bedoeld om af te wijken van artikel 6 AV, dit op grond van artikel 11 koop-/aannemingsovereenkomst nietig was, omdat het ten nadele van de verkrijger was.

Arbiter oordeelde dat wanneer deze passage uit de verkoopbrochure ten nadele van de verkrijger afwijkt van de algemene voorwaarden, deze passage uit de verkoopbrochure buiten beschouwing dient te blijven. De ondernemer was slechts gerechtigd wijzigingen door te voeren indien was voldaan aan de voorwaarden van artikel 6 AV. De noodzaak van de wijziging moest worden aangetoond en de verkrijger mocht hierdoor geen schade lijden.

RvA 19 mei 2000, BR 2000/881

De afdekking van de terrasmuur (borstwering) bij en rond het penthouse van de verkrijger was door de ondernemer in zink uitgevoerd, met een dubbele stalen leuning. Volgens de verkrijger was dit niet overeengekomen. Volgens de technische omschrijving had een betonnen muurafdekker en een aangepaste (dubbele) stalen leuning aangebracht moeten worden. De verkrijger vorderde herstel van dit opleveringspunt. De ondernemer betoogde dat de terrasmuur geen eigendom was van de verkrijger, waardoor alleen de vereniging van eigenaren een vordering toekwam. De ondernemer stelde verder dat de technische omschrijving innerlijk tegenstrijdig was en er derhalve geen verplichting was ten aanzien van de aard van de muurafdekking. De ondernemer stelde ook dat er sprake was van een noodzakelijke wijziging in de zin van artikel 6 AV. Door de wijziging was er eenheid in de kozijn- en terrasmuurafdekking bereikt. In reconventie vorderde de ondernemer vrijgave van het depot onder de notaris, zijnde het vastgehouden deel van de laatste termijn.

Arbiter oordeelde dat de terrasmuren inderdaad onderdeel uitmaakten van de gemeenschappelijke gedeelten. Echter, nu partijen zich in het geheel niet daarnaar hadden gedragen (het proces-verbaal van oplevering vermeldde dit als opleveringspunt), waren partijen het kennelijk eens over het eigen belang van de verkrijger. De verkrijger was ontvankelijk in zijn vordering. Volgens arbiter bleek uit de technische omschrijving en tekeningen dat oorspronkelijk betonnen afdekkers waren voorzien en overeengekomen. Arbiter concludeerde echter dat er inderdaad sprake was van een (esthetische) noodzakelijke wijziging, ter wille van de eenheid in de aanblik van de gevel. De ondernemer had recht om af te wijken van de omschreven constructie en materialen, zolang geen afbreuk werd gedaan aan de kwaliteit van het werk. Ondanks dat de ondernemer bevoegd was tot deze wijziging, stelde arbiter (na bezichting) dat het geheel van afdekking en stalen leuning van matige kwaliteit was. Hierdoor ontstonden extra onderhoudslasten voor de vereniging van eigenaren in de komende jaren. De verkrijger moest in de lasten van de VVE voor 4/20 deelnemen. Dit rechtvaardigde volgens arbiter enige compensatie, begroot op NLG 700,=. Nu de verkrijger geen grond meer had om vrijgave van het depot te blokkeren, wees arbiter de eis in reconventie toe.

RvA 20 september 2000, BR 2002/74

De ondernemer had de trap tussen twee verdiepingen anders uitgevoerd in de appartementen van de verkrijgers dan was aangegeven in de oorspronkelijke constructie in de verkooptekeningen. Voorts waren de terrassen van de appartementen voorzien van een beloofbare lichtkap. Deze lichtbak lag echter ongeveer 15 cm hoger dan het tegelvlak. De verkrijgers stelden dat zij op grond van de doorsnedetekening een vlakke terrasvloer hadden mogen verwachten. De ondernemer was volgens de verkrijgers ten onrechte afgeweken van de oorspronkelijke constructie in de verkooptekeningen.

De verkrijgers vorderden nakoming (herstel) van de trap en het terras, althans subsidiair de verkrijgers te machtigen om bedoelde constructie door derden te laten uitvoeren met veroordeling van de ondernemer in de kosten en meer subsidiair de ondernemer te veroordelen tot vergoeding van de schade wegens waardevermindering en verminderd woongenot. De ondernemer stelde dat met betrekking tot de trap de huidige constructie in technisch opzicht logischer was dan de oorspronkelijke constructie. De ondernemer deed hierbij een beroep op artikel 6 AV (noodzakelijke wijziging). Herstel van de situatie was niet gerechtvaardigd omdat dat een zeer ingrijpende en kostbare verbouwing inhield. Met betrekking tot het terras stelde de ondernemer dat uit de tekening niet af te leiden was dat er geen hoogteverschil tussen de lichtkap en de tegels zou zijn. Bovendien was de wijziging nodig om een goede afsluiting en afwatering te bewerkstelligen. Volgens de ondernemer leden de verkrijgers geen schade.

Arbiter oordeelde dat de gekozen uitvoering van de trap geen fraaie was en in esthetisch opzicht niet logischer was dan de oorspronkelijke situatie. Niet bleek dat de wijziging noodzakelijk was; de oorspronkelijke constructie was technisch en constructief uitvoerbaar. Deze tekortkoming in de nakoming door de ondernemer gerechtvaardigde echter niet de sloop en herstel. Daarbij speelde mee dat de verkrijgers niet eerder hadden gereageerd op een brief van de ondernemer over de trap dan een half jaar later bij hun aankondiging een procedure bij de Raad aanhangig te maken. Door deze houding was het voor de ondernemer onduidelijk hoe de verkrijgers tegenover de wijziging stonden. Schadevergoeding wegens gederfd woongenot ad NLG 25.000,= werd toegekend, omdat de wijziging afbreuk deed aan het uiterlijk en aanzien van de op hoog architectonisch niveau gebouwde appartementen. Met betrekking tot de lichtkap in het terras oordeelde arbiter dat de lichtkap wel beloopbaar was. Echter door de manier waarop het geheel was uitgevoerd had die geen enkele functie. Arbiter oordeelde dat de bruikbaarheid van het terras was aangetast, waardoor de verkrijgers in hun woongenot werden geschaad en schade leden. Hieruit volgde dat de wijziging, al dan niet noodzakelijk, ongerechtvaardigd was. Nakoming werd toegewezen.

RvA 4 oktober 2000, BR 2002/633

Tijdens de bouw van de woning van de verkrijger was, als gevolg van een eis van de gemeente, het niveau van het maaiveld verhoogd. Dit leidde tot een steilere hellingshoek van de hellingbaan die toegang gaf tot de garage van de woning. De ondernemer had de loopdeur van de garagedeur, een kanteldeur met een naar buiten draaiende loopdeur, aangepast met een drempel van circa 18 cm hoog. De verkrijger stelde dat de garagedeur zodanig gewijzigd was uitgevoerd door die drempel, dat deze wijziging afbreuk deed aan de bruikbaarheid van de garage. Bovendien was er een andere garagedeur geplaatst dan vermeld stond in de technische omschrijving en voldeed de deur niet aan de eisen van goed en deugdelijk werk. De ondernemer stelde dat de drempel een noodzakelijke wijziging (artikel 6 AV) betrof, die geen afbreuk deed aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bereikbaarheid van de woning. Bovendien voldeed de garagedeur aan de technische omschrijving en aan de eisen van goed en deugdelijk werk.

Arbiter oordeelde allereerst dat de geleverde garagedeur niet overeen kwam met hetgeen in de technische omschrijving beschreven stond. Er was niet geleverd waartoe de ondernemer op grond van de overeenkomst verplicht was. Verder was er sprake van een gewijzigde uitvoering, waarvan op grond van artikel 6 AV de noodzakelijkheid moest zijn gebleken. De ondernemer had de stelling van de verkrijger dat de noodzakelijkheid tot wijziging ontbrak niet bestreden. Dit leidde ertoe dat de ondernemer niet bevoegd was tot de gewijzigde uitvoering. Volgens arbiter voldeed de garagedeur echter wel aan de eisen van goed en deugdelijk werk, die golden op het moment dat de bouwvergunning werd verleend. De geleverde garagedeur was van gelijkwaardige kwaliteit en er werd geen afbreuk gedaan aan het uiterlijk en aanzien. De aanschafprijs van de geleverde garagedeur was lager dan de garagedeur uit de technische omschrijving. Het verschil (NLG 500,=) diende de ondernemer terug te betalen aan de verkrijger. Aanpassing van de garagedeur was door de gewijzigde hellingshoek volgens arbiter noodzakelijk. Zonder aanpassingen kon de garagedeur niet geheel open draaien. De door de ondernemer gekozen oplossing, te weten een drempel van circa 18

cm, deed echter afbreuk aan de bruikbaarheid van de loopdeur, omdat deze zo hoog was dat de doorgang voor een voetganger, zeker met fiets, in ernstige mate belemmerd werd. De ondernemer was op grond van artikel 6 AV niet gerechtigd deze wijziging uit te voeren. De drempel diende verwijderd te worden.

1. Vereniging van Eigenaars als procespartij

RvA 21 februari 1979, BR 1979/721

Als eiseres trad op een VVE. Deze stelde zowel vorderingen in met betrekking het treffen van voorzieningen aan het dak, als met betrekking tot de kosten van herstel van schade in de individuele appartementen.

Arbiters oordeelden dat de VVE, binnen de grenzen van haar bevoegdheid, de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte kan vertegenwoordigen. Herstel van schade in de appartementen kon naar het oordeel van arbiters niet worden beschouwd als een gezamenlijk belang, zodat de VVE in zoverre niet bevoegd was haar leden te vertegenwoordigen. Nu ook een gewone volmacht van de leden aan de VVE ter zake ontbrak, moesten arbiters concluderen dat de VVE procedeerde voor zichzelf zonder dat sprake was van een vertegenwoordigingsbevoegdheid. Dit moest ertoe leiden dat bij het ontbreken van een arbitraal beding tussen de VVE en de ondernemer arbiters zich ter zake onbevoegd moesten verklaren.

Voorts merkten arbiters op dat voornoemde grenzen van de bevoegdheid van de VVE niet alleen beheerst worden door het doel van de VVE, doch tevens kunnen zijn afgebakend in de statuten van de VVE. De statuten waren niet in de procedure overgelegd. Arbiters konden zonder de statuten hun bevoegdheid niet beoordelen en hielden hun beslissing ter zake aan tot de statuten zouden zijn overgelegd.

RvA 9 augustus 1999, nr. 21.363, niet gepubliceerd

Als eiseres trad op een VVE. De VVE klaagde over de parkeerplaatsen in de parkeergarage. Die parkeerplaatsen behoorden tot de privé-gedeelten van de verschillende appartementen, niet tot de zogenaamde "gemeenschappelijke gedeelten". De ondernemer beriep zich op de onbevoegdheid van arbiter om van de vorderingen van de VVE kennis te nemen.

Arbiter oordeelde dat ingevolge artikel 5:126 lid 2 BW een VVE, binnen de grenzen van haar bevoegdheid, de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte kan vertegenwoordigen en derhalve ter zake een beroep kan doen op een voor haar individuele leden geldend arbitraal beding. Echter, omdat de individuele parkeerplaatsen in de parkeergarage beschouwd dienden te worden als een gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, vielen deze parkeerplaatsen buiten de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de VVE als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 BW. Op grond daarvan kon de VVE zich niet beroepen op deze vertegenwoordigingsbevoegdheid en daarmee evenmin op een voor haar individuele leden geldend arbitraal beding. Arbiter verklaarde zich onbevoegd om van het geschil kennis te nemen.

RvA 6 april 2000, nr. 21.309, niet gepubliceerd

Ieder lid van een VVE is gerechtigd om op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst de ondernemer aan te spreken met betrekking tot de uitvoering van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex. Ingevolge het bepaalde in artikel 5:126 leden 1 en 2 BW is echter ook de VVE als vertegenwoordiger van de gezamenlijke eigenaars bevoegd om een vordering in te stellen ten aanzien van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. In beide gevallen is de overeenkomst die de leden ieder voor zich hebben gesloten met de ondernemer de rechtsgrond voor de vordering.

In casu ging het uitsluitend om vorderingen inzake de algemene delen van het gebouw. De eisende partij had er voor gekozen de vordering te laten instellen door de VVE en "voor zover nodig" door haar leden. Waar de VVE in haar vorderingen kon worden ontvangen, werden de leden niet-ontvankelijk verklaard.

RvA 6 november 2000, BR 2001/1065

Aan de orde was een esthetisch gebrek. De isolatie onder de balkonplaten leidde tot een gedeeltelijk verlaagd plafond in de verblijfsruimten van (een gedeelte van) de onderliggende woningen (een

“sprong” in de plafonds). De oorzaak van dit esthetisch gebrek maakte derhalve deel uit van de gemeenschappelijke eigendom, terwijl het esthetisch gebrek zelf zich manifesteerde in de appartementen. Als eiseres trad op de VVE.

Arbiter oordeelde dat de VVE optrad in haar hoedanigheid van vertegenwoordigster van de gezamenlijk appartementseigenaren, welke taak zich beperkte tot het beheer van de gemeenschap, waartoe ook de balkonplaten en de zich daaronder bevindende isolatie behoorden. Tot de bevoegdheid van de VVE kon niet zonder meer een ingrijpen in het interieur van de woningen worden gerekend, zolang geen sprake was van een gebrek, waarvan herstel vanwege de VVE door de verschillende leden zou moeten worden geduid (daarvan was geen sprake). Omdat partijen hier echter geen punt van hadden gemaakt, maakte ook arbiter er geen punt van, waarbij arbiter opmerkte dat de leden van de VVE in ruime mate hadden geopteerd voor het voeren van de onderhavige procedure. Arbiter tekende wel aan, dat het aan de leden van de VVE was om zich uit te spreken voor de gewenste wijze van afdoening van het in de appartementen ontstane esthetische gebrek door het doorvoeren van de isolatie tot in de woningen. Zonder uitdrukkelijke instemming van enig afzonderlijk lid met de wijze van afdoening van een esthetisch gebrek in hun individuele eigendom, kon geen rechtens relevante afdoening plaats hebben, ook al maakte de oorzaak van het esthetische gebrek deel uit van de gemeenschappelijk eigendom.

2. Bevoegdheid RvA

RvA 26 oktober 1990, BR 1992/60.

De ondernemer start een procedure bij de rechtbank in verband met een vordering op de verkrijger tot betaling van het restant van de aannemingsom. Omdat echter in de koop-/aannemingsovereenkomst een arbitraal beding is opgenomen, wordt na overleg besloten om de procedure aan de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland voor te leggen. De rechtbankprocedure wordt ingetrokken.

In de arbitrage vordert de verkrijger onder meer vergoeding van de (proces)kosten die hij heeft moeten maken ter voorbereiding van de procedure bij de rechtbank. Arbiter beslist dat de ondernemer, door in afwijking van de overeengekomen geschillenbeslechting (arbitrage) de verkrijger in een procedure bij de rechtbank te betrekken, wanprestatie heeft gepleegd jegens de verkrijger. Arbiter wijst een bedrag van NLG 477,93 toe, te vermeerderen met de wettelijke rente.

RvA 1 februari 2000, BR 2000/696

De ondernemer was een arbitrage begonnen tegen de verkrijger. De verkrijger stelde zich op het standpunt dat arbiters niet bevoegd waren om van het geschil kennis te nemen, omdat het niet een geschil betrof op het gebied van de bouwnijverheid in de zin van de Statuten van de Raad van Arbitrage.

Arbiter overwoog dat niet de doelomschrijving van de Raad van Arbitrage bepalend is voor de geldigheid en de reikwijdte van een tussen partijen overeengekomen arbitraal beding. Bepalend is het arbitraal beding zelve. De in de Statuten opgenomen doelomschrijving brengt mee dat de Raad niet gebonden is geschillen buiten het genoemde gebied te beslechten; niet dat zij daartoe niet bevoegd is.

3. Akte niet-dienen

RvA 20 december 2001, BR 2002/894

De verweerder had nagelaten tijdig een memorie van antwoord in te dienen. Aan hem was akte niet-dienen verleend. Daarna had de verweerder een brief aan arbiters gezonden. De eiser maakte ter zitting bezwaar tegen deze brief.

Arbiters passeerden dit bezwaar. Zij oordeelden dat de statuten van de RvA erin voorzien dat ondanks dat niet tijdig van antwoord is gediend, toch nog een mondelinge behandeling plaatsvindt. Alsdan kan

een verweerder alsnog verschijnen en van antwoord op de zitting dienen. Een na akte niet-dienen ingebracht stuk wordt dan beschouwd als een stuk ter onderbouwing van het ter zitting te voeren verweer. De akte niet-dienen heeft daarmee voor wat betreft het verweer geen functie meer, maar belet wel dat de verweerder in conventie een vordering in reconventie kan instellen.

4. Spoedeisend belang

RvA 15 juni 2000, BR 2001/816

De verkrijgers vorderden in kort geding van de ondernemer om een pad te verwijderen. De ondernemer verzocht om de achterburen van de bewoners in vrijwaring te mogen oproepen, omdat hij bij een eventuele veroordeling tot verwijdering van het pad hun medewerking nodig had. Voorts betwistte de ondernemer het spoedeisend belang van de verkrijgers.

Arbiter oordeelde dat de ondernemer voldoende belang had bij de gevraagde vrijwaring en stond deze toe. Ten aanzien van het spoedeisend belang oordeelde arbiter dat toewijzing van de vordering het risico meebracht dat in een eventueel te voeren bodemprocedure de gevolgen moeilijk ongedaan konden worden gemaakt. Mede met het oog op dit risico mocht van de verkrijgers verlangd worden dat zij naar behoren feiten en omstandigheden aanwezen die meebrachten dat een voorziening uit hoofde van onverwijld spoed was geboden. Arbiter achtte dergelijke feiten en omstandigheden niet aanwezig en weigerde de gevraagde voorziening.

5. Vrijwaring

RvA 2 augustus 2000, BR 2001/821

De verkrijgers stelden een vordering in tegen de ondernemer in verband met klachten over het metselwerk. De ondernemer verzocht de leverancier van de stenen in vrijwaring te mogen oproepen, omdat de leverancier aansprakelijk was voor de kwaliteit en de geschiktheid van de stenen. De verkrijgers verweerden zich tegen dit vrijwaringsverzoek met de stelling dat de oorzaak van hun klachten niet in de (kwaliteit van de) stenen gezocht moest worden, zodat eerst in de hoofdzaak moest komen vast te staan of de stelling van de ondernemer met betrekking tot de kwaliteit van de stenen wel juist was, alvorens de vrijwaring aan de orde was.

Arbiter oordeelde dat het vrijwaringsincident niet de plaats is om inhoudelijk op de vraag naar de oorzaak van het gebrek in te gaan. Het inhoudelijk verweer tegen de stelling van de ondernemer diende dan ook niet in eerste instantie door de verkrijgers gevoerd te worden, maar, na in vrijwaring te zijn opgeroepen, door de leverancier. Arbiter wees het verzoek tot oproeping in vrijwaring toe.

6. Dwangsom

RvA 11 december 1992, BR 1995/250

De ondernemer was in een eerdere procedure veroordeeld tot herstel van een gebrek, zonder dat aan de veroordeling een dwangsom was verbonden. De VVE vorderde in een nieuwe procedure dat de ondernemer veroordeeld werd om op straffe van een dwangsom het eerdere vonnis uit te voeren.

Arbiters achtten zich bevoegd om van de vordering van de VVE kennis te nemen. Echter, uit de totstandkomingsgeschiedenis van de bepalingen omtrent de dwangsom in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering leidden arbiters af dat de dwangsom tezamen met de hoofdveroordeling in één en dezelfde uitspraak moet worden opgelegd. Het eerst achteraf bij afzonderlijke uitspraak verbinden van een dwangsom aan een eerder uitgesproken hoofdveroordeling was volgens arbiters derhalve niet in overeenstemming met de wetsgeschiedenis. Arbiters verklaarden de VVE daarom niet-ontvankelijk.

7. Samenloop met GIW-garantieregeling

RvA 28 september 1993, BR 1994/539

De woningen voldeden niet aan de eisen voor geluidsisolatie uit de Model bouwverordening. De ondernemer stelde dat arbiters niet bevoegd waren om van het geschil kennis te nemen, omdat het een geschil betrof naar aanleiding van de GIW-garantieregeling.

Arbiters oordeelden dat niet van belang is of een geschil mede kan worden beschouwd als een geschil naar aanleiding van de garantieregeling, doch slechts of de verkrijgers hun vordering hebben gebaseerd op die garantieregeling. Arbiters constateerden dat de verkrijgers niet expliciet een beroep deden op de garantieregeling, en dat zij derhalve bevoegd waren om van het geschil kennis te nemen. Daaraan deed niet af dat partijen voor het aanhangig maken van het geschil bij de RvA de bemiddeling hadden ingeroepen van het GIW overeenkomstig de garantieregeling. Arbiters concludeerden dat die bemiddeling kennelijk had plaatsgevonden op basis van een andere vordering, althans dat aan die vordering een andere grondslag was gegeven.

RvA 21 november 1995, nr. 70.181, niet gepubliceerd

De verkrijger had inzake holklinkende tegels een bindend advies aangevraagd bij het GIW. De bindend adviseur had beslist dat de tegels voldeden aan de garantienormen GIW. De verkrijger had niet de nietigverklaring c.q. onverbindendverklaring van het bindend advies gevraagd. De verkrijger wendde zich vervolgens tot de RvA, stellende dat de vloer niet voldeed aan de eisen van goed en deugdelijk werk, en vorderde herstel.

Arbiters in eerste aanleg en hoger beroep oordeelden dat de inhoud van de garantienorm en de norm van goed en deugdelijk werk gelijk is en dat, aangezien de bindend adviseur had vastgesteld dat de vloer deugdelijk was, de verkrijger geen beroep meer kon doen op de eis van goed en deugdelijk werk. Het gegeven bindend advies bracht mee dat moest worden uitgegaan van de deugdelijkheid van de vloer, omdat dat bindend tussen partijen was vastgesteld. Arbiters konden niet voorbij gaan aan die bindende vaststelling buiten een niet gevorderde en plaatsgevonden onverbindendverklaring van het bindend advies.

(Zie ook het vonnis in eerste aanleg, BR 1995/1030, red.)

RvA 26 maart 1996, nr. 18.146, niet gepubliceerd

De verkrijgers stelden dat de dakbedekking niet conform het bestek was aangebracht en vorderden vervanging, subsidiair herstel. De ondernemer verweerde zich onder meer met de stelling dat de verkrijgers zich hadden dienen te beroepen op de GIW-garantie (die inmiddels zou zijn verstreken) en dat zij aanspraak hadden op een besteksgarantie.

Arbiters oordeelden dat het feit dat de verkrijgers geen gebruik hadden gemaakt van een (beweerdelijk al verstreken) GIW-garantie en zich tot dan toe evenmin op de besteksgarantie hadden beroepen, niet afdeed aan hun recht zich te beroepen op een verborgen gebrek.

RvA 1 februari 2000, BR 2000/697

De verkrijgers hadden een arbitrage gevoerd bij het GIW. De GIW-arbiter had enkele vorderingen afgewezen. Ten aanzien van onder meer deze vorderingen stelden de verkrijgers een arbitrage in bij de RvA. De ondernemer stelde dat de verkrijgers niet meer bij de RvA terecht konden, omdat de GIW-arbiter die vorderingen al had afgewezen.

Arbiters verwierpen het betoog van de ondernemer. Naar het oordeel van arbiters was duidelijk dat het GIW-geschil (de GIW-arbitrage) slechts betrof (kon betreffen) de nakoming door de ondernemer van zijn garantieplicht(en), als bedoeld in de GIW-voorwaarden. Voor zover de GIW-arbiter had beslist tot afwijzing, kon dit alleen gelezen worden als omvattende afwijzing van de garantievordering: de vordering gegrond op de garantieregeling. Dit zou alleen anders liggen als er sprake was van een expliciete akte van compromis, dan wel ander schriftelijk blijk van overeenstemming (artikel 1021 Rv)

om ook andere geschillen door de GIW-arbiter te doen beslissen, maar een dergelijke overeenkomst lag niet voor.

RvA 27 november 2000, BR 2001/1070

De verkrijger had ter zake van een gebrek een arbitrage aanhangig gemaakt bij het GIW. Hangende die GIW-arbitrage had de verkrijger voor het betreffende gebrek ook een geschil aanhangig gemaakt bij de RvA. De ondernemer stelde dat de RvA niet bevoegd was om van het geschil kennis te nemen omdat het arbitrage-instituut van het GIW bevoegd was en het geschil daar ook daadwerkelijk aanhangig was.

Arbiter constateerde dat in het verzoekschrift tot arbitrage geen beroep werd gedaan op enige garantienorm, derhalve ook niet op de in de garantie- en waarborgregeling van de Stichting GIW opgenomen garantienorm. Arbiter oordeelde dat het aan de eisende partij is om de grondslag van zijn vordering te bepalen. Indien hij die grondslag niet zoekt in een garantienorm, maar in de meer algemene verplichting van de ondernemer om het werk te verrichten naar de eisen van goed en deugdelijk werk of overeenkomstig een andere norm, niet zijnde een garantienorm overeenkomstig de garantieregeling GIW, dan dient de vordering op grond van de door de verkrijger aangegeven eisen te worden beoordeeld. Daar stond niet aan in de weg dat daarnaast een geschil over dezelfde klacht kan bestaan, voor zover die klacht betrekking heeft op een garantienorm met alle gevolgen van dien. Het ging immers niet om hetzelfde gebrek, omdat een garantienorm een andere strekking heeft dan de algemene norm van goed en deugdelijk werk. Arbiter verklaarde zich bevoegd om van het geschil kennis te nemen.

8. Proceskostenveroordeling en kostenveroordeling

RvA 3 februari 1995, BR 1997/690

De verkrijger stelde in verband met schimmelvorming in de houten gevelbekleding een vordering in. Omdat de ondernemer een in zijn opdracht ter zake gemaakt rapport niet geheel aan de verkrijger ter hand stelde, schakelde de verkrijger zelf TNO in.

De vordering van de verkrijger tot vergoeding van schade in verband met de schimmelvorming werd uiteindelijk afgewezen. Arbiter wees echter de vordering tot schadevergoeding betreffende de onderzoekskosten van TNO toe. Arbiter achtte het niet onbegrijpelijk dat de verkrijger, omdat de ondernemer het ter zake in zijn opdracht opgestelde deskundigenrapport niet geheel aan de verkrijger bekend had gemaakt, middels een eigen onderzoek uit de onzekerheid wilde geraken betreffende de conditie van de buitengevel. Dat de uitkomsten van het TNO-onderzoek door arbiter niet werden overgenomen, deed daar niets aan af.

RvA 27 maart 1997, BR 1998/334

De vordering van de verkrijgers werd afgewezen. De ondernemer werd echter in de kosten van de arbitrage en de kosten van de rechtsbijstand van de verkrijgers veroordeeld, omdat hij verantwoordelijk was voor het ontstaan van het geschil.

RvA 31 juli 1998, nr. 18.500, niet gepubliceerd

Ter zake van de kosten van de arbitrage overwogen arbiters, dat de verkrijgers met betrekking tot de door hen gevorderde schadevergoedingen nagenoeg geheel in het ongelijk waren gesteld. Met betrekking tot de (opleverings)gebreken waren de verkrijgers deels in het gelijk en deels in het ongelijk gesteld. Arbiters waren van oordeel dat de opstelling van de verkrijgers er debet aan was dat deze gebreken onderwerp waren van de procedure, aangezien zij ondanks verzoek daartoe van de ondernemer hadden nagelaten hem een opgave te doen van de nog te herstellen opleveringspunten. Met betrekking tot de na de oplevering geconstateerde gebreken waren de verkrijgers in het ongelijk

gesteld. Op grond van het voorgaande achten arbiters het billijk dat de verkrijgers met de kosten van het onderzoek en het vonnis werden belast.

1. Foute koopprijs

RvA 10 juli 1996, BR 1996/855

Na het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst en na de levering van de grond ontdekte de ondernemer dat hij een woning met kelder verkocht had voor de prijs van een woning zonder kelder. De ondernemer vorderde van de verkrijger bijbetaling van het verschil. De verkrijger beriep zich op een advertentie in de krant waar deze woning met kelder genoemd stond voor het bedrag dat hij met de ondernemer was overeengekomen. De ondernemer beriep zich op een latere prijsverhoging die ook aan de verkrijger kenbaar was gemaakt.

Arbiter oordeelde dat voor de beantwoording van de vraag omtrent welke prijs partijen overeenstemming hadden bereikt, uitgegaan diende te worden van de in de koop-/aannemingsovereenkomst en akte van levering vermelde koop-/aanneemsom, en dat dit uitgangspunt slechts anders kan zijn indien sprake is van een klaarblijkelijke vergissing en voor de verkrijger deze vergissing kenbaar was, althans kenbaar had moeten zijn ten tijde van het sluiten van de overeenkomst. De ondernemer kon niet voldoende aannemelijk maken dat hij de nieuwe prijslijst met de verhoogde prijzen voor het aangaan van de overeenkomst aan de verkrijger kenbaar had gemaakt, noch dat de vergissing anderszins voor de verkrijger kenbaar was althans had moeten zijn. Zijn vorderingen werden afgewezen.

2. Rentevergoeding bij uitstel van betaling

RvA 19 maart 2001, BR 2002/635

In de koop-/aannemingsovereenkomst was een bepaling opgenomen die gelijklopend was aan artikel 4 lid 5 model koop-/aannemingsovereenkomst, luidende: "Zolang het (onder)appartementsrecht niet aan de verkrijger is overgedragen heeft de verkrijger recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aanneemsom, waartegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van 6% per jaar voor de termijnen en 6% per jaar over de koopsom voor de appartementen, te berekenen als volgt (...)". De verkrijger had aan de ondernemer rente vergoed, doch vorderde deze van de ondernemer terug omdat hij van mening was dat hij niet geacht kon worden gebruik te hebben gemaakt van zijn recht op uitstel van betaling.

Arbiters oordeelden dat van belang was dat de ondernemer niet eerder facturen van de inmiddels verschenen termijnen aan de verkrijger had gestuurd dan circa een week voorafgaande aan de overdracht. De ondernemer had ook niet tussentijds aan de verkrijger bericht welke termijn inmiddels verschenen was. Daaruit concludeerden arbiters dat aan de verkrijger niet de keus was gelaten al of niet gebruik te maken van het hem verleende recht op uitstel van betaling van de verschenen termijnen. Bovendien werd hierdoor aan de verkrijger de mogelijkheid onthouden de gegrondheid van de aanspraak van de ondernemer op de betreffende termijn te verifiëren. Arbiters oordeelden dat deze gevolgen strijdig waren met de ratio van de betreffende bepalingen in de koop-/aannemingsovereenkomst. Die ratio was als volgt.

In artikel 4 lid 2 koop-/aannemingsovereenkomst staat dat de termijnen opeisbaar zijn 14 dagen na de dagtekening van een vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek, behoudens indien de verkrijger recht heeft op uitstel van betaling als bedoeld in artikel 4 lid 5 koop-/aannemingsovereenkomst. Alsdan zijn de termijnen *verschuldigd* vanaf de vervaldatum, die de verkrijger niet op een andere wijze dan uit een betalingsverzoek kenbaar kan zijn; de termijnen zijn *opeisbaar* bij de overdracht. De verkrijger kan dus na ontvangst van het betalingsverzoek besluiten het door hem verschuldigde vóór de vervaldatum van de desbetreffende factuur te betalen, in welk geval hij geen nadere rentevergoeding verschuldigd is. Eerst wanneer de verkrijger gebruik wenst te

maken van zijn recht de betaling op te schorten – hetgeen de ondernemer ter kennis komt als betaling voor de vervaldatum uitblijft – is de verkrijger aan de ondernemer de overeengekomen rente verschuldigd.

De verkrijger kreeg daarom de door hem betaalde rente terug.

3. Vertegenwoordiging

RvA 13 februari 1992, BR 1992/419

De verkrijger stelt zich op het standpunt dat de geluidsisolatie van het door hem bewoonde appartement niet deugdelijk is. In de verkoopbrochure is opgenomen dat de woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ankerloze bouwmuren van kalkzandsteen. Afmeting 10-3-10 cm met 3 cm luchtsouw. Indien de woningscheidende wand zou worden uitgevoerd als ankerloze spouwmuur zou een belangrijk geluidwerend effect worden bereikt. De ondernemer beroept zich onder meer op het feit dat de uitspraken inzake de geluidsisolatie van het appartementencomplex gedaan zijn door iemand die niet namens de ondernemer gesproken zou hebben. Voor arbiter is echter komen vast te staan dat de betreffende derde namens de ondernemer de verkoopgesprekken heeft gevoerd. De door deze gedane verklaringen komen dan ook voor rekening van de ondernemer. Het maakt ook niet uit dat deze derde bij een ander in dienst was.

RvA 17 januari 1996, BR 1997/616

Aan de orde was de vraag of de verkrijger de ondernemer kon houden aan een uitspraak gedaan door de projectuitvoerder van het bouwbedrijf dat in opdracht van de ondernemer de bouw uitvoerde, naar welke projectuitvoerder de verkrijger verwezen was door de projectmakelaar.

Arbiter oordeelde dat indien de makelaar, naar wie in de door de ondernemer opgestelde brochure wordt verwezen voor inlichtingen, een verkrijger verwijst naar een derde voor een bepaalde inlichting, deze derde onder omstandigheden de ondernemer kan binden door de door hem gegeven informatie ter zake van een punt de bouw betreffende. Aangezien het gebruikelijk is dat de projectuitvoerder aan de verkrijgers op beperkte punten informatie kan verschaffen en het voor een leek moeilijk onderscheid is te maken tussen de ondernemer/hoofdaannemer en de uitvoerende onderaannemer, in casu zeker gezien de gelijkenis in naam, mocht de verkrijger erop vertrouwen dat de door deze projectuitvoerder verschaft informatie van de ondernemer zelf afkomstig was.

RvA 16 december 1998, nr. 19.689, niet gepubliceerd

De ondernemer stelde dat de opleveringstermijnen verschuldigd waren omdat de appartementen in het vakantiepark op 15 juli 1996 waren opgeleverd. Hij beriep zich daarbij op "opleveringsverklaringen". De verkrijger stelde nimmer te zijn uitgenodigd om de appartementen op te nemen in verband met een voorgenomen oplevering. De opleveringsverklaringen waren ook niet ondertekend door een hem rechtsgeldig vertegenwoordigende persoon, en ook had hij nimmer de sleutels van de appartementen mogen ontvangen. De appartementen waren dan ook niet aan hem opgeleverd.

Arbiters oordeelden dat de ondernemer niet gemotiveerd had weersproken dat de opleveringsverklaringen waren ondertekend door een medewerker van de beheerder van het vakantiepark en dat deze medewerker hiertoe niet door de verkrijger was gemachtigd. De ondernemer had ook niet gesteld dat hij mocht uitgaan van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de medewerker. Voorts overwogen arbiters dat de verkrijger reeds vóór 15 juli 1996 had laten weten voorsnog niet akkoord te zullen gaan met oplevering en in afwachting te zijn van een voorstel van de ondernemer omtrent oplevering van de appartementen, zodat ook niet aannemelijk was dat de ondernemer kon uitgaan van een bevoegde vertegenwoordiging op 15 juli 1996. De appartementen konden dan ook niet als aan de verkrijger opgeleverd worden beschouwd vanwege de opnemings op 15 juli 1996.

RvA 18 januari 1999, nr. 19.006, niet gepubliceerd

De verkrijgers spraken de ondernemer aan ter zake van tekortkomingen die waren opgenomen in de processen-verbaal van oplevering. De ondernemer stelde dat die processen-verbaal van oplevering aan haar zijde waren ondertekend door een daartoe niet bevoegde uitvoerder.

Arbiters oordeelden dat de opleveringen schriftelijk aan de verkrijgers waren aangekondigd, en dat de verkrijgers mochten aannemen dat in de aanwezigheid van de uitvoerder bij die aangekondigde opleveringen besloten lag dat aan die uitvoerder een toereikende volmacht was verleend om de ondernemer daarbij te vertegenwoordigen.

RvA 4 mei 1999, nr. 20.826, niet gepubliceerd

De verkrijger vorderde een boete in verband met te late oplevering. Hij beriep zich daarbij op een brief van de verkopende bemiddelaar d.d. 23 oktober 1996, waarin deze verklaarde dat als contractuele startdatum van de bouw gold 15 mei 1996, dat de ondernemer had toegezegd binnen 120 werkbare werkdagen de bouw op te leveren en dat de oplevering derhalve zou plaatsvinden in week 49 met als streefdatum 3 december 1996. De ondernemer betwistte dat de bemiddelaar namens hem dergelijke mededelingen mocht doen.

Arbiter oordeelde dat de koop-/aannemingsovereenkomst op het papier van de verkopende bemiddelaar was gesteld en dat de bemiddelaar had verklaard dat de laatste termijn door de verkrijgers in depot diende te worden gezet bij de notaris. Daarom mocht de verkrijger uitgaan van de inhoudelijke juistheid van de brief van 23 oktober 1996 en kwam eventuele onbevoegde vertegenwoordiging ter zake door de bemiddelaar gedaan, voor risico van de ondernemer.

4. Toezeggingen

RvA 31 maart 1998, nr. 19.754, niet gepubliceerd

Tijdens de bouw van een aantal woningen ging de keukenleverancier van het project failliet. Diverse verkrijgers hadden reeds aanbetalingen bij die keukenleverancier gedaan. De ondernemer stuurde vervolgens op 18 juni 1996 een brief rond waarin hij mededeelde volledig garant te staan voor de eventuele aanbetalingen en waarin hij een plan van aanpak aankondigde. In dit latere plan van aanpak stond dat er een nieuwe keukenleverancier was en dat alleen bij aankoop van een keuken bij die nieuwe leverancier de aanbetalingen aan de failliete leverancier gegarandeerd werden. De verkrijger kon bij de nieuwe keukenleverancier echter geen keuken naar zijn tevredenheid vinden en vorderde de aanbetaling van de ondernemer terug. De ondernemer verweerde zich met de stellingen dat in de brief van 18 juni 1996 geen onvoorwaardelijke borgstelling stond omdat er nog een plan van aanpak werd aangekondigd, en dat als die brief al wel als een aanbod tot een onvoorwaardelijke borgstelling zou moeten gelden, de verkrijger dit aanbod niet had aanvaard.

Arbiter zag in de aankondiging van het plan van aanpak geen voorwaarde aan de toezegging van de ondernemer om volledig garant te staan. De onvoorwaardelijke toezegging van de ondernemer, waaraan voor de verkrijger geen tegenprestatie was verbonden, behoefde volgens arbiter niet uitdrukkelijk door de verkrijger te worden aanvaard, wilde hij daar later nog een beroep op kunnen doen. Volgens arbiter sprak het immers voor zich dat een verkrijger een dergelijke toezegging aanvaardt.

RvA 3 september 1998, nr. 19.690, niet gepubliceerd

Door de gewijzigde plaats van een schutting was een achteruitgang met een vrije doorgang van ongeveer 1 meter niet meer mogelijk. De leveringsakte vermeldde dat het in het bouwplan voorziene pad, grenzend aan de tuin van de verkrijger, een breedte zou hebben van ongeveer 1 meter. De verkrijger had, nadat geconstateerd werd dat de schutting niet goed stond, de ondernemer daarop aangesproken. De ondernemer had vervolgens bij brief aangeboden de achteruitgang te verbreden tot 1,2 meter door het treffen van maatregelen aan de zijde van de tuin van een derde.

Arbiter oordeelde dat de ondernemer niet op deze toezegging kon terugkomen en ging voorbij aan het verweer dat deze toezegging onverplicht was geschied omdat in de leveringsakten een erfdienstbaarheid was opgenomen ten behoeve van een achteruitgang. De ondernemer had de toezegging gedaan na het passeren van de leveringsakten en had de toezegging meerdere malen bevestigd.

5. Opschorting

RvA 20 september 1993, BR 1994/538

Ondanks het feit dat de oplevering heeft plaatsgevonden, weigeren de verkrijgers de opleveringstermijn met het saldo NLG 4.783,74 te betalen. De verkrijgers stellen dat zij vanwege later geconstateerde gebreken niet verplicht zijn het bedrag te betalen.

Arbiter beslist echter anders. De opleveringstermijn verviel bij de oplevering en het bedrag is op de datum van oplevering opeisbaar geworden. Een juiste lezing van artikel 6:262 BW brengt met zich mee dat een verkrijger zijn nakomende betalingsverplichtingen kan opschorten, echter niet zijn voorgaande betalingsverplichtingen waarvan hij zelf al in wanprestatie verkeert.

RvA 10 februari 1999, nr. 19.872, niet gepubliceerd

Oplevering had plaatsgevonden op 20 oktober 1994. Volgens de aannemingsovereenkomst was de opleveringstermijn verschuldigd ter gelegenheid van de oplevering. De verkrijgers betaalden de opleveringstermijn echter niet, in verband met enige tijd na de oplevering opgekomen gebreken. Omdat de verkrijgers niet betaalden beriep de ondernemer zich op een opschortingsrecht en weigerde hij gebreken te herstellen.

Arbiter oordeelde dat de opleveringstermijn na de oplevering opeisbaar was geworden en dat, nu de verkrijgers hun betalingsverplichtingen niet waren nagekomen, de ondernemer een opschortingsrecht had. De verkrijgers waren dan ook gehouden de opleveringstermijn aan de ondernemer te voldoen alvorens deze gehouden kon zijn tot enig herstel.

6. Dwaling

RvA 18 juli 1997, BR 1998/338

De verkrijgers beroepen zich erop dat zij de overeenkomst voor zover die nog bestaat bij brief hebben vernietigd wegens dwaling. De verkrijgers stellen zich op het standpunt dat uit de in de verkoopbrochure opgenomen artist impression van het plan blijkt dat de door hen van de ondernemer gekochte grondpercelen deels grenzen aan een groenstrook welke situatie gelijk is aan de toenmalige werkelijke situatie. Ook in artikel 15 van de overeenkomst wordt melding gemaakt van een groenstrook. De verkrijgers hebben na ondertekening van de overeenkomst gehoord dat de groenstrook door de eigenaar ervan als caravanpark zal worden ingericht. De verkrijgers stellen zich op het standpunt dat de ondernemer deze informatie had moeten weten en de verkrijgers ervan op de hoogte had dienen te stellen. Daarnaast melden de verkrijgers dat zij niet tot aankoop zouden zijn overgegaan indien zij toentertijd bekend waren geweest met het niet blijvende karakter van de groenstrook.

Arbiter is van mening dat niet is komen vast te staan dat de ondernemer op de hoogte was van het voornemen van de eigenaar van de groenstrook om die te gebruiken als caravanstaanplaats. Het beroep van de verkrijgers op buitengerechtelijke vernietiging wegens dwaling faalt dan ook. Vervolgens stellen de verkrijgers zich op het standpunt dat de ondernemer toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de tussen hen gesloten overeenkomst. De verkrijgers vorderen dan ook om voor recht te verklaren dat de gesloten overeenkomst is ontbonden. De verkrijgers motiveren hun vordering door te stellen dat de ondernemer een niet aan groenstrook grenzend perceel heeft verkocht maar een perceel dat grenst aan een caravanstaanplaats. Arbiter is echter van oordeel dat de ondernemer ter zake niet tekort is

geschoten. Volgens arbiter maakt de groenstrook geen deel uit van het onderhavige plan daar de groenstrook aan een derde toebehoort. De ondernemer behoeft dan ook niet in te staan voor het plan van die derde om die groenstrook als caravanstaanplaats in te richten. De verkrijgers mochten met andere woorden niet afgaan op de artist impression uit de verkoopbrochure aangezien de verkrijgers, zo blijkt uit de stukken, bekend zijn met het feit dat het huidige bestemmingsplan voor de groenstrook als bestemming parkeerterrein voorschrijft. Het valt dan ook niet in te zien waarom zij voor de toekomstige bestemming van de groenstrook zouden mogen afgaan op de onderhavige artist impression. Te meer nu de groenstrook geen deel is van het plan waarvan de woning van de verkrijgers deel uit maakt en toebehoort aan een derde. Dat in artikel 15 van de overeenkomst het woord groenstrook gebruikt wordt is slechts een verwijzing naar de werkelijke situatie op dat moment. De vordering van de verkrijgers wordt dan ook afgewezen.

7. Ontbinding, afrekenen

RvA 23 juni 1993, BR 1994/241

Op de situatietekening bij de tussen partijen gesloten koop-/aannemingsovereenkomst stond een achtertuin vermeld van omstreeks 12 m1 diepte, waarachter een pad was geprojecteerd. De ondernemer stuurde de verkrijger na de totstandkoming van de overeenkomst een afwijkende situatietekening waarop een gedeelte van de tuin was komen te vervallen ten behoeve van een aan te leggen doodlopende weg met een breedte van ongeveer 3 m1. Deze weg was reeds te voorzien in het bestemmingsplan van de gemeente. Tijdens een bespreking tussen partijen was de gewijzigde situatie aan de orde geweest, waarbij de verkrijger te kennen had gegeven niet akkoord te gaan met deze wijziging. Het door de ondernemer vervolgens toegezegde overleg met de gemeente leverde niets op. De verkrijger riep de ontbinding van de overeenkomst in op basis van wanprestatie van de ondernemer. De ondernemer verweerde zich met een beroep op artikel 4 lid 1 AV (wijziging ingevolge een overheidsvoorschrift).

Arbiter oordeelde dat een verkrijger geen genoegen behoeft te nemen met een van de overeenkomst in belangrijke mate afwijkende situatie, ongeacht de mate van vermindering van de waarde in het economische verkeer. De ondernemer kon geen beroep doen op artikel 4 AV; dit ziet op noodzakelijke wijzigingen, niet op de ingeroepen wanprestatie. In dit geval was er geen sprake van een noodzakelijke wijziging, omdat reeds bij het verstrekken van de bij de overeenkomst behorende situatietekening door het geldende bestemmingsplan geen perceel kon worden gerealiseerd als was aangegeven op die situatietekening. Arbiter verklaarde de overeenkomst ontbonden op basis van wanprestatie en veroordeelde de ondernemer tot vergoeding van de schade ad NLG 800,= (begroot op de kosten van een aankoop).

RvA 12 januari 1999, BR 1999/802

De verkrijger had de koop-/aannemingsovereenkomst buitengerechtelijk ontbonden. Als voornaamste reden daarvoor voerde hij aan dat de ondernemer naar zijn mening niet of niet tijdig uitvoering had gegeven aan de door hem verlangde "koperswensen", waardoor de overeengekomen bouwtijd ernstig werd overschreden.

Arbiters oordeelden dat uit de vele overgelegde stukken bleek dat de oorzaak van de vertraging voor het overgrote deel aan de houding van de verkrijger was te wijten, die alsmaar zijn pakket "koperswensen" wijzigde. Arbiters kwamen daarom tot de conclusie dat de verkrijger de overeenkomst ten onrechte had ontbonden. De verkrijger moest daarom met de ondernemer afrekenen op basis van de aanneemsom vermeerderd met reeds uitgevoerd meerwerk en verminderd met de door de ondernemer door de beëindiging bespaarde kosten, zulks met inbegrip van de bespaarde kosten inzake door de verkrijger terecht aan de orde gestelde voor herstel in aanmerking komende gebreken, alsmede verminderd met een aan de verkrijger toe te kennen schadevergoeding voor door hem gestelde niet voor herstel in aanmerking komende gebreken.

RvA 11 juli 1997, BR 1998/336

De verkrijgers hadden allen een woning gekocht in een bouwplan van 78 woningen. Na het tot stand komen van de koop-/aannemingsovereenkomst bleek aan de verkrijgers dat de ondernemer drie blokken van twee woningen had verkocht aan een stichting, die deze woningen ging gebruiken als gezinsvervangend tehuis voor kinderen van drie tot twaalf jaar, onder begeleiding van medewerkers van de stichting. De verkrijgers stelden zich op het standpunt dat de ondernemer hen hier ten onrechte niet over had geïnformeerd. In de procedure vorderden zij vernietiging van hun overeenkomst wegens dwaling en schadevergoeding.

Arbiters oordeelden dat er geen sprake was van een "afwijkende woonvorm". De opzet van de stichting was niet zo ongewoon of afwijkend dat de ondernemer had kunnen of moeten begrijpen dat verkrijgers met die informatie de koop niet zouden hebben gesloten. Volgens arbiters was er van een door de ondernemer geschonden informatieplicht geen sprake.

8. Afwijking van model Koop-/aannemingsovereenkomst

RvA 9 december 1999, nr. 21.409, niet gepubliceerd

Arbiter oordeelde dat wanneer een passage uit de verkoopbrochure ten nadele van de verkrijger afwijkt van de algemene voorwaarden, deze passage uit de verkoopbrochure buiten beschouwing dient te blijven (zie *artikel 11 koop-/aannemingsovereenkomst E.1999, red.*). De ondernemer was slechts gerechtigd wijzigingen door te voeren indien was voldaan aan de voorwaarden van artikel 6 AV. De noodzaak van de wijziging moest worden aangetoond en de verkrijger mocht hierdoor geen schade lijden.