

**Essentie:**

*Na een anderhalf jaar lang slepende uitvoering van het werk, laat aannemster de verbouwing/uitbouw van een woning onafgerond achter. Zij wordt veroordeeld tot voltooiing en oplevering van de werkzaamheden op straffe van een dwangsom, met toepassing van artikel 1043a Rv omdat zij in gebreke blijft verweer te voeren.*

Nr. 37.817

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS  
in een spoedbodemgeschil tussenA.,B.,

hierna te noemen "opdrachtgevers",

e i s e r s,

gemachtigde: mr. A.J. Schogt, jurist in dienst van  
ARAG Rechtsbijstand te Leusden,

en

C.,

hierna te noemen "aannemster",

v e r w e e r s t e r.

HET SCHEIDSGERECHT

1. Ondergetekende, ING. A.F.M. VAN DER KEMP, lid-deskundige van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen (RvA), is overeenkomstig de statuten van de RvA benoemd tot enig scheidsmans in dit geschil. Arbiters heeft zijn benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief van de RvA van 18 maart 2024 is daarvan mededeling gedaan aan partijen. Aan het scheidsgerecht is toegevoegd mr. ir. J.R.W. Sweep, secretaris.

DE PROCEDURE

2. Het verloop van de procedure blijkt uit:
  - de memorie van eis van 1 maart 2024, binnengekomen op 1 maart 2024 per e-mail en op 5 maart 2024 in origineel, met producties 1 tot en met 10;
  - de brief van de RvA van 4 maart 2024 waarmee aannemster is uitgenodigd een memorie van antwoord in te dienen uiterlijk op 18 maart 2024 en partijen verzocht zijn verhandelingen op te geven voor het plannen van de mondelinge behandeling, waarbij is vermeld dat zonder bericht op 11 maart 2024 de datum voor de mondelinge behandeling zal worden vastgesteld;

- de brief van de RvA van 18 maart 2024 met bericht dat de voorzitter van de RvA verlof heeft verleend tot behandeling als spoedgeschil;
  - de brief van de RvA van 12 maart 2024 met bericht dat van aanneemster geen verhinderingen zijn ontvangen en dat zonder ontvangst van verhinderingen op 15 maart 2024 de mondelinge behandeling zal worden gepland zonder rekening te kunnen houden met verhinderingen van aanneemster;
  - de brief van de RvA van 18 maart 2024 met bericht dat de mondelinge behandeling plaatsvindt op 8 mei 2024;
  - de brief van de RvA van 20 maart 2024 met bericht dat nog geen memorie van antwoord is ontvangen van aanneemster en dat uitstel daarvoor wordt verleend tot en met 2 april 2024;
  - de brief van de RvA van 3 april 2024 met bericht dat nog geen memorie van antwoord is ontvangen en dat een peremptoir uitstel daarvoor wordt verleend tot en met 16 april 2024, met aankondiging akte niet dienen;
  - de brief van de RvA van 19 april 2024 met bericht dat akte niet dienen wordt verleend;
  - de e-mail van aanneemster van 29 april 2024 met bericht dat zij verhinderd is van 6 tot 17 mei 2024 in verband met het overlijden van een dierbare;
  - de brief van de RvA van 30 april 2024 met verzoek om verhinderingen ten behoeve van het plannen van een nieuwe datum voor de mondelinge behandeling;
  - de brief van de RvA van 1 mei 2024 met verzoek aan aanneemster om een keuze te maken van een van de beschikbare data voor de mondelinge behandeling en daarover uiterlijk op 3 mei 2024 om 12.00 uur te berichten;
  - de brief van de RvA van 3 mei 2024 met bericht dat geen bericht van aanneemster is ontvangen en dat de mondelinge behandeling zal plaatshebben op 28 mei 2024.
3. De mondelinge behandeling van dit geschil is gehouden op 28 mei 2024.
  4. Het werk is tijdens de mondelinge behandeling bezichtigd.

## DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

### De bevoegdheid

5. De bevoegdheid van arbiter tot beslechting van dit geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist vast. In paragraaf 49 van de toepasselijke Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) is een arbitraal beding opgenomen dat verwijst naar de RvA en zijn arbitragereglement. Van toepassing is het arbitragereglement van 1 augustus 2021.

### De feiten

6. Arbitreren gaat uit van het volgende:
  - a. Tussen partijen is een aannemingsovereenkomst tot stand gekomen voor de verbouwing van de bestaande woning van opdrachtgevers, met vervanging van een bestaande uitbouw door een nieuwe uitbouw in houtskeletbouw aan de achterzijde van de woning, zoals neergelegd in de door aannemster opgestelde onderhandse akte van 14 september 2022, op basis van de offerte van aannemster van 22 juli 2022.
  - b. Op de aannemingsovereenkomst zijn de UAV 2012 van toepassing verklaard.
  - c. De overeengekomen aanneemsom bedraagt € 159.120,75 inclusief btw.
  - d. Overeengekomen is dat betaling zou plaatsvinden in de volgende termijnen: 25% bij opdracht; 15% bij fundering gereed; 25% bij start elementen in fabriek; 30% bij levering en plaatsen elementen en 5% bij oplevering.
  - e. Betreffende de datum van de aanvang van het werk en de uitvoeringstermijn is in de aannemingsovereenkomst bepaald: "8.1 De verbouwing vangt uiterlijk aan in nader overleg met opdrachtgever maar pas na ontvangst van de door de opdrachtgever ondertekende overeenkomst" en "8.2 Het werk wordt in nader te bepalen datumoverleg opgeleverd."
  - f. Het werk is gestart in november 2022.
  - g. Met hun e-mail van 18 april 2023 aan aannemster merken opdrachtgevers op dat zij dan al 75% van de volledige aanneemsom hebben betaald, dat bij aanvang van de bouw meerdere malen een schatting is gegeven van

acht weken sloop en voorbereiden, een dag plaatsen en vier weken afbouw, zodat al flinke vertraging is opgelopen omdat alleen de oude uitbouw is gesloopt en funderingssleuven zijn gegraven, met verzoek, om niet nog meer tijd te verliezen, op zeer korte termijn rond de tafel te gaan, ook omdat volgens opdrachtgevers gebleken is dat sprake zou zijn van problemen in de samenwerking met de compagnon en onderaannemers van aanneemster.

- h. Na een overleg op 20 april 2023 heeft aanneemster bij e-mail van 21 april 2023 laten weten de uitbouw conform de aannemingsovereenkomst te zullen afmaken.
- i. Bij e-mail van mr. Schogt van 17 augustus 2023 is aanneemster gemeld dat na ruim negen maanden na de start de werkzaamheden slechts voor circa 65 % voltooid zijn, terwijl opdrachtgevers al 75% van de aanneemsom hebben voldaan, dat aanneemster ondanks herhaald verzoek weigert een planning af te geven voor de verdere afbouw en oplevering, dat de werkzaamheden zeer onregelmatig en niet voortvarend zijn uitgevoerd en weer stilliggen, dat aanneemster onbereikbaar is en dat opdrachtgevers recht en belang hebben bij spoedige voltooiing en oplevering van de verbouwingswerkzaamheden. Aanneemster is gesommeerd de werkzaamheden regelmatig voort te zetten en alsnog binnen vier weken te voltooien en op te leveren.
- j. Tussen partijen heeft op 3 oktober 2023 een gesprek plaatsgevonden waarvan de afspraken op 10 oktober 2023 schriftelijk zijn vastgelegd en ondertekend door partijen. Afgesproken is dat opdrachtgevers een deel van de aanneemsom rechtstreeks voldoen aan onderaannemers en dat aanneemster de werkzaamheden op korte termijn zal hervatten en regelmatig zal voortzetten en dat voltooiing en oplevering van de werkzaamheden op 1 december 2023 zal plaatsvinden.
- k. Bij e-mail van mr. Schogt van 24 januari 2024 is aanneemster nogmaals gesommeerd de werkzaamheden regelmatig voort te zetten en deze binnen drie weken te voltooien en op te leveren.
- l. Opdrachtgevers laten van de aanneemsom € 9.384,57 inclusief btw onbetaald, waarvan € 7.956,04 betreffende de 5%-oplevertermijn.

### Het geschil

7. Opdrachtgevers stellen dat de overeengekomen werkzaamheden nog steeds niet zijn voltooid en dat zij recht en een spoedeisend belang hebben bij spoedige voltooiing en oplevering daarvan door aannemster. Zij vorderen bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad aannemster:
  - te veroordelen tot voltooiing en oplevering van de werkzaamheden aan de woning van opdrachtgevers naar de eisen van goed en deugdelijk werk en wel binnen 2 weken na betekening van het vonnis, althans een zodanige termijn als arbiter in redelijkheid zal bepalen, zulks op straffe van een dwangsom van € 250,00 per dag, een dagdeel daaronder begrepen, dat aannemster hiermee in gebreke blijft;
  - te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 987,00 aan opdrachtgevers wegens buitengerechtelijke kosten;
  - te veroordelen in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde van opdrachtgevers.
8. Aannemster heeft geen verweer gevoerd.

### De beoordeling van het geschil

9. Omdat aannemster geen verweer heeft gevoerd ondanks dat zij daartoe behoorlijk in de gelegenheid is gesteld, zal arbiter vonnis wijzen met inachtneming van artikel 1043a Rv. Lid 2 daarvan luidt: "Blijft de verweerder, ofschoon daartoe behoorlijk in de gelegenheid gesteld, in gebreke verweer te voeren, zonder daartoe gegronde redenen aan te voeren, dan kan het scheidsgerecht aanstonds vonnis wijzen." In lid 3 is bepaald dat de eis dan wordt toegewezen "tenzij deze aan het scheidsgerecht onrechtmatig of ongegrond voorkomt."
10. Arbiter zal in dat kader beoordelen of de overeengekomen werkzaamheden nog niet, zoals opdrachtgevers stellen, voltooid zijn.
11. Opdrachtgevers stellen in hun memorie van eis dat op het moment van het indienen daarvan in ieder geval nog een tiental overeengekomen werkzaamheden resteren (hierna door arbiter te noemen en door hem genummerd).
12. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling en bezichtiging hebben opdrachtgevers enerzijds aangegeven dat aannemster inmiddels enkele

werkzaamheden heeft verricht en anderzijds de lijst met openstaande punten nog wat aangevuld.

13. Gelet op de bezichtiging van het werk en de bestudering van de aannemings-overeenkomst komt arbiter tot het hierna telkens te noemen oordeel betreffende de door opdrachtgevers opgesomde volgens hen nog niet door aannemster uitgevoerde overeengekomen werkzaamheden.

*1 Stopcontacten, dimmers, schakelaars (door elektriciens) deels geplaatst*

14. Deze werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.

*2 Ledverlichting keukenblok*

15. De (door opdrachtgevers zelf ingekochte) ledverlichting in de wand boven het keukenblok is nog niet gemonteerd en aangesloten.

*3 Voegen naden tegelwerk*

16. De naden tussen de wandtegels van het toilet zijn nog niet gevoegd.

*4 Afwerken meterkast (waaronder stoppen en verdeling alsmede het water)*

17. De elektrabedrading van de door aannemster tegen een wand aangebrachte groepenkast is nog niet afgemonteerd en de groepenkast is nog niet afgedekt. Opdrachtgevers hebben aangegeven dat zij in eigen beheer de meterkast met deur zullen aanbrengen.

*5 Keuken bouwen (door derden) en plaatsen (inclusief installatie Quooker en andere apparatuur)*

18. Het keukenblok is inmiddels geplaatst.
19. Van de keukenapparatuur moeten de water-, riolerings- en elektra-aansluitingen nog worden verricht.
20. De plinten onder het keukenblok moeten nog worden afgemonteerd.
21. Geconstateerd is dat sprake is van de volgende gebreken: (a) het frontpaneel van de vaatwasser heeft aan de binnenzijde enkele (onnodige) boorgaatjes; (b) de lades onder de kookplaat zijn te diep als gevolg waarvan de buizen van de

afzuiginstallatie er niet achter kunnen worden gemonteerd; en (c) de kastdeur onder de combi-magnetronoven hangt niet recht en moet worden nagesteld.

#### *6 Stucwerk buiten*

22. Het stucwerk op het dichte geveldeel links (vanuit de tuin gezien) naast de achtergevelpui moet nog worden aangebracht.

#### *7 Kitten L-elementen en terugplaatsen opengebroken bestrating*

23. De naden tussen de betonnen L-elementen (tussen het terras en de dieper gelegen tuin) moeten nog worden dichtgekit en de aan de onderzijde van de L-elementen grenzende bestrating van de tuin moet nog worden aangeheeld.

#### *8 Plaatsing hemelwaterafvoer*

24. De uitloop van het platte dak van de uitbouw is via een tijdelijke voorziening aangesloten op de rioleringsbuis die aan de onderzijde van de uitbouw uit de gevel komt. De definitieve hemelwaterafvoerbuis moet nog worden aangebracht en aangesloten.

#### *9 Afwerking houtskeletbouw zijde burens nummer 5*

25. De houtskeletbouwgevel aan de rechterzijde (vanuit de tuin gezien) is voorzien van steenstrips.
26. Aan de bovenzijde van de gevel ontbreken negen steenstrips. Deze moeten nog worden aangebracht. Tussen de bovenste negen lagen steenstrips en de rest van de gevel zit een open lintvoeg. Deze lintvoeg moet nog worden afgedicht.
27. Onder de steenstrips en onder de pui in de rechtergevel is een waterkerende folie zichtbaar. Deze folie ligt aan de onderzijde op het maaiveld. Deze folie moet nog worden ingegraven in de grond en de folie moet aan buitenzijde nog goed en deugdelijk worden afgewerkt met een voorziening waardoor de folie aan het zicht wordt onttrokken en wordt beschermd tegen mechanische beschadiging.

#### *10 Opruimen bouwplaats en afvoer spullen*

28. De in de tuin nog aanwezige ladder van aanneemster en het nog aanwezig bouwafval (stenen) moeten nog worden afgevoerd.

*11 Deur achtergevelpui*

29. De deur in de achtergevelpui sluit niet goed (kiert aan bovenzijde) en moet worden nagesteld.

*12 Tijdelijk keukenblokje*

30. Aanneemster heeft tegen verrekening van meerwerk in de bestaande woning een tijdelijk keukenblokje geplaatst en aangesloten. Naar het oordeel van arbiter valt onder dit meerwerk het weer verwijderen daarvan inclusief het demonteren en afdoppen van leidingwerk.

*13 Wasmachinekraan*

31. De door aanneemster tegen een wand aangebrachte wasmachinekraan bevindt zich pal boven de bovenkant van een wasmachine en apparatuur met gelijke hoogte, zodat indien deze apparatuur strak tegen de wand wordt geplaatst er geen wasmachineslang op de kraan kan worden gemonteerd. Niet is komen vast te staan dat overeengekomen is dat de kraan exact tussen twee mogelijk te plaatsen apparaten zou worden aangebracht, zodat het euvel, in geval van montage van de kraan op de genoemde hoogte, zich niet zou voordoen. Aanneemster is dus niet gehouden tot het verplaatsen van de kraan.
32. Gelet op de op 10 oktober 2023 schriftelijk vastgelegde afspraak dat voltooiing en oplevering van de werkzaamheden op 1 december 2023 zou plaatsvinden, was aanneemster in ieder geval gehouden per die datum de overeengekomen werkzaamheden te voltooien en op te leveren.
33. Omdat aanneemster daar geen gevolg aan heeft gegeven en ook niet aan de nadien herhaalde sommatie, hebben opdrachtgevers er belang bij dat aanneemster wordt veroordeeld tot voltooiing en oplevering van de werkzaamheden op straffe van een dwangsom.
34. Gelet op al het voorgaande komt de eis van opdrachtgevers, voor zover het betreft de hiervoor besproken punten 2 tot en met 12, aan arbiter niet onrechtmatig of ongegrond voor.



35. Arbitrator zal daarom de eis toewijzen, met dien verstande dat het arbitratie redelijk voorkomt een langere termijn aan de verplichting tot nakoming te verbinden en hij aan de te verbeuren dwangsommen een maximum zal verbinden.
36. Arbitrator zal aannemster veroordelen tot voltooiing en oplevering van de werkzaamheden aan de woning van opdrachtgevers, meer in het bijzonder de hiervoor onder rechtsoverweging 15 tot en met 30 besproken punten 2 tot en met 12, naar de eisen van goed en deugdelijk werk, binnen vier weken na betekening van dit vonnis, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 250,00 per dag, een dagdeel daaronder begrepen, dat aannemster hiermee in gebreke blijft, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 7.500,00.
37. Opdrachtgevers vorderen vergoeding van buitengerechtelijke kosten ex artikel 6:96 lid 2 BW van € 987,00 met een beroep op de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten (WIK). Deze vordering komt gelet op al het voorgaande en omdat voldoende aannemelijk is dat, zoals opdrachtgevers aanvoeren, verhaalbare buitengerechtelijke kosten niet onder de dekking van de rechtsbijstandspolis van opdrachtgevers vallen, aan arbitratie niet onrechtmatig of ongegrond voor.
38. Arbitrator zal daarom aannemster veroordelen genoemd bedrag aan opdrachtgevers te betalen.
39. Uit de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de toepasselijke algemene voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval, is arbitratie niet gebleken dat de in dit geschil aan de orde zijnde bedingen als oneerlijk zijn aan te merken.

#### De proceskosten en overige vorderingen

40. Omdat aannemster in het ongelijk is gesteld, zal arbitratie haar met de proceskosten belasten.
41. De door de RvA gemaakte kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam bij moderatie met inachtneming van

het Waarborgsom-/moderatieschema van de RvA € 2.750,00 bedragen (waarvan € 450,37 aan btw) en zijn met de door opdrachtgevers gedane storting verrekenend.

42. Arbitrator stelt, met inachtneming van de Leidraad vergoeding kosten van processuele bijstand, de aan opdrachtgevers toekomende tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand vast op € 1.530,00 (één memorie (één punt) + één mondelinge behandeling (twee punten) = drie punten (van € 510,00) = € 1.530,00).
43. Ter verrekening van de proceskosten moet aanneemster dus aan opdrachtgevers € 2.750,00 + € 1.530,00 = € 4.280,00 betalen.
44. Zoals gevorderd, zal arbitrator het vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
45. Wat meer of anders is gevorderd, zal worden afgewezen.

#### DE BESLISSING

Arbitrator, rechtdoende naar de regelen des rechts:

VEROORDEELT aanneemster tot voltooiing en oplevering van de werkzaamheden aan de woning van opdrachtgevers, meer in het bijzonder de in het lichaam van dit vonnis onder rechtsoverweging 15 tot en met 30 besproken punten 2 tot en met 12, naar de eisen van goed en deugdelijk werk, binnen vier weken na betekening van dit vonnis, op straffe van verbeurte van een dwangsom van € 250,00 (tweehonderdvijftig euro) per dag, een dagdeel daaronder begrepen, dat aanneemster hiermee in gebreke blijft, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 7.500,00 (zevenduizend vijfhonderd euro);

VEROORDEELT aanneemster ter zake van buitengerechtelijke kosten aan opdrachtgevers te betalen € 987,00 (negenhonderdzevenentachtig euro);

VEROORDEELT aanneemster ter verrekening van de proceskosten aan opdrachtgevers te betalen € 4.280,00 (vierduizend tweehonderdtachtig euro);

VERKLAART dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

WIJST het meer of anders gevorderde AF.

Gewezen te Amsterdam, 4 juni 2024

w.g. A.F.M. van der Kemp

37817