

Bonje over de bijsluiter

Er gaat geen dag voorbij zonder dat er ergens in het land ‘verschil van inzicht’ ontstaat over de van toepassing zijnde algemene voorwaarden voor de realisatie van een bouwwerk. Als partijen er samen niet uitkomen, mogen ze hun geschil voorleggen aan de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen mits arbitrage is overeengekomen. Dat gebeurt meestal middels een arbitraal beding, en ja, dat staat meestal in de algemene voorwaarden.



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl

De zoektocht in de bureaula of in de computermap naar de algemene voorwaarden die partijen zijn overeengekomen, is over het algemeen een veeg teken omdat het zoeken veelal pas start nadat er tijdens de bouw of na de oplevering een wezenlijk ander geschil dan bonje over een setje algemene voorwaarden is ontstaan. In overleg tot een oplossing komen van het echte geschil, is de betere optie.

Helaas bleek die optie voor een apotheker die opdracht had gegeven aan een aannemer om verbouwwerkzaamheden aan zijn apotheek uit te voeren inmiddels een gepasseerd station. Verborgene gebreken die onder meer tot waterschade hadden geleid, werden betwist door de aannemer. Toen de opdrachtgever een procedure bij de Raad startte, verschilden ze van mening of de Raad bevoegd was van het geschil kennis te nemen.

De Raad buigt zich bij betwisting van zijn bevoegdheid allereerst over het feit of hij bevoegd is. Dit doet hij volgens een beproefd recept aan de hand van de voorschriften in de wet, de bestaande rechtspraak en wat partijen feitelijk contractueel over de bevoegdheid tot geschilbeslechting zijn over-

eengekomen. De boordeling van het geschil over de vermeende door opdrachtgever gestelde gebreken moet wachten totdat vaststaat of de Raad de aangewezen geschilbeslechter is. Is dat niet het geval dan verklaart de Raad zich onbevoegd en zouden partijen hun onderliggende geschil kunnen voorleggen aan de rechter.

De aannemer voert aan dat de Raad niet bevoegd is omdat volgens de wettelijke hoofdregel voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst de voorwaarden moeten zijn overhandigd aan de wederpartij. En aangezien hij al een maand voor het sluiten van de overeenkomst was begonnen met sloopwerkzaamheden, meent hij dat daarom de algemene voorwaarden (met arbitraal beding) voor de verbouwing van de apotheek niet van toepassing zijn.

De aannemer heeft zich niet voldoende verdiept in de bijwerkingen zoals opgenomen in de voorschriften. Arbitrer overweegt dat de aannemer zelf de gebruiker is van de Algemene Voorwaarden voor Aanneming van Werk 2013 (AVA 2013) die hij aan zijn wederpartij, de opdrachtgever, een maand na de start van het werk bij zijn offerte voor

de verbouwwerkzaamheden heeft meegestuurd. De opdrachtgever is met deze voorwaarden akkoord gegaan. Voor arbitrer was de zaak een inkoppertje omdat volgens de wettelijke regels alleen de wederpartij en niet de gebruiker een beroep kan doen op de vernietiging van bedingen in algemene voorwaarden. Hij concludeert dat het scheidsrecht van de Raad bevoegd is op grond het arbitraal beding in de AVA 2013 om kennis te nemen van en te beslissen over het geschil.

Voor de aannemer was het vonnis een bittere pil nu hij ook nog als de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure te slikken kreeg. Indien u stressklachten en extra kosten wilt voorkomen, zorg dan dat u in ieder geval de terminologie gebruiker en wederpartij goed tussen de oren hebt. Ga bij twijfel langs de juridisch specialist die de bijwerkingen in de juridische bijsluiters maar al te goed kent.

De leden van de VMRG contracteren graag met u voor metalen ramen- en gevelelementen op grond van de VMRG Voorwaarden die een arbitraal beding bevatten dat toegang geeft tot de Raad. Kans op hoofdpijn of andere complicaties is daarmee bij voorbaat uitgesloten! ■