

Gebreken aan algemene delen van een appartementengebouw

Publicatiedatum: 17-01-2019

Bij uitspraak van 7 december 2018 heeft arbiter in een tweetal geschillen uitspraak gedaan. Partijen waren de VvE van een appartementengebouw, de ontwikkelaar, diens moedervereniging en in vrijwaring de aannemer. De VvE heeft zowel de ontwikkelaar als haar moedermaatschappij aangesproken tot herstel van een negental gebreken. De ontwikkelaar heeft in vrijwaring de aannemer opgeroepen.

Gemakshalve zijn beide zaken gevoegd behandeld en is behandeling van de ene kwestie (geschilnr. 35.946) tussen de VvE en de moedermaatschappij van de ontwikkelaar niet langer inhoudelijk behandeld. De moedermaatschappij had in de andere kwestie tussen de VvE en de ontwikkelaar (haar dochtervereniging, met geschilnr. 36.358) verklaard bereid te zijn om al datgene waartoe haar dochter zou worden veroordeeld te zullen uitvoeren. Arbiter overweegt dat zijn uitspraken in de kwestie 36.358 in de hoofdzaak op de vorderingen van de VvE jegens de ontwikkelaar mutatis mutandis gelden voor de beslissing in het geschil 35.946 op de vorderingen van de VvE jegens de moedermaatschappij.

Vervolgens behandelt arbiter de negen gestelde **gebreken**. En dan gaat het voor de VvE al snel mis.

Ten eerste wordt geoordeeld dat de door de VvE richting de moedermaatschappij in geschil 36.358 ingestelde vorderingen niet (automatisch) geacht mogen worden vorderingen te zijn in de door haar in de jegens de moedermaatschappij **aangespannen** kwestie 35.946. De verzochte hoofdelijke veroordeling van de ontwikkelaar en haar moedermaatschappij in de kwestie 36.358 wordt dan ook afgewezen.

De gestelde tochtklachten en losliggende stoeptegels worden door arbiter beoordeeld.

Ter zake de tochtklachten stelt de VvE dat er ten **aanzien** van 31 appartementen is geklaagd. De ontwikkelaar had naar **aanleiding** van een rapport van Woningborg, uitgevoerd bij drie willekeurig gekozen appartementen, de uit dat onderzoek gebleken **openstaande** naden in de buitengevel dichtgekit. De VvE vorderde thans dat de ontwikkelaar ook de naden in de overige appartementen dicht zou kitten. Opvallend is dat arbiter de conclusie van het rapport van Woningborg bespreekt en constateert dat op het gebied van de luchtdoorlatendheid geen sprake is van **gebreken**. Arbiter heeft vervolgens de VvE gevraagd of er voorbeelden getoond konden worden van de gestelde scheurvorming en naden rondom de ventilatieroosters in de buitengevels om te kijken of er anderszins sprake was van een gebrek. De betrokken appartementen waren echter, zo stelde arbiter vast, tijdens de bezichtiging niet toegankelijk. Van andere **gebreken** is arbiter dus evenmin gebleken.

Ter zake de losliggende stoeptegels had de ontwikkelaar ook al enige herstelwerkzaamheden verricht en meent dat één en ander voldoet **aan** de thans daarvoor geldende normen. Ook hier oordeelt arbiter dat geen sprake is

van een gebrek omdat het hoogteverschil of het wiebelen van de tegels nergens zodanig was dat sprake was van een gevaarlijke situatie. Tevens heeft arbiter moeten vaststellen dat de terrassen van de individuele bewoners, **waaraan** zich eveneens **gebreken** zouden voordoen, arbiter niet getoond zijn.

De **gebreken aan** de houten buitentrappen worden door arbiter **afgedaan** als inherent **aan** hout, te weten dat niet alle planken op dezelfde manier kromtrekken. De VvE heeft niet **aannemelijk** gemaakt dat de overigens **aanwezige** mechanische beschadigingen veroorzaakt zijn door ondeugdelijke houtkwaliteit of een andere voor rekening van de ontwikkelaar komende oorzaak. Ook de losgeraakte moer en enkele splinters worden door arbiter niet als een gebrek gekwalificeerd; omdat sprake is van een buitensituatie is het schuin wegsnijden van de splinters zowel voor wat betreft de veiligheidsaspecten als esthetische aspecten acceptabel.

Arbiter bekijkt vervolgens de scheurvorming en het afschot van de balkon- en de galerijplaten en de goten en **gebreken aan** het in de platen gestorte ruitmotief ("wybertjes").

Arbiter oordeelt dat sprake is van betonplaten in een buitensituatie, en **daaraan** geen hoge esthetische eisen kunnen worden gesteld. De **aanwezige** scheurvorming blijft niet alleen binnen de norm, waarmee van enig constructief gebrek geen sprake is, maar ook de esthetische klachten worden om diezelfde reden **afgedaan**.

Door een emmer water op de **aanwezige** galerijplaat leeg te gieten heeft arbiter getest hoe de afwatering geschiedt. Arbiter constateert ten eerste dat hij geen vervuiling heeft gezien die lijkt te duiden op onvoldoende afschot of als zodanig als een gebrek, maar ook dat het water vlot de goot in liep. Er blijft altijd wel wat water **aan** een betonnen vloerplaat "kleven" totdat het verdampt is, maar dat is geen gebrek. Van onvoldoende afschot is dus evenmin gebleken. De loszittende wybertjes in de toplaag vertonen plaatselijk gaatjes. Arbiter doet deze af als luchtbelletjes die **aan** de bekisting zijn blijven kleven tijdens de uitharding van het beton; van een constructief gebrek is derhalve geen sprake. Gelet op de beperkte hoeveelheid van de luchtbelletjes zijn zij volgens arbiter evenmin **aan** te merken als een esthetisch gebrek.

Interessant is vervolgens dat de VvE verwijst naar correspondentie waaruit zou blijken dat de ontwikkelaar had toegezegd de scheurvorming op drie balkons bij wijze van test met het middel Moxilon te zullen **behandelen**. Een nadere beschouwing van de door de VvE **aangehaalde** correspondentie brengt arbiter echter tot de conclusie dat daarin niet meer staat dan dat de ontwikkelaar meldt dat er nog drie balkons ter sprake waren gekomen die behandeld zouden moeten worden met Moxilon. Volgens arbiter heeft de ontwikkelaar zich jegens de VvE op basis daarvan niet tot het daadwerkelijk **aanbrengen** van Moxilon verbonden. Ook op dit punt strandt de vordering van de VvE.

Daarna beschouwt arbiter de prefab betonnen binnentrappen van slechte kwaliteit, aldus de VvE.

Met de ontwikkelaar is arbiter van mening dat slechts sprake is van te verwachten gebruikssporen en niet van **gebreken**. Ook heeft de ontwikkelaar terecht **aangevoerd**, aldus arbiter, dat de ontwikkelaar niet meer **aansprakelijk** is omdat de **gebreken** zijn opgeleverd, tenzij de VvE **aannemelijk** maakt dat de ontwikkelaar ter zake een verwijt treft. Arbiter constateert echter dat de vervuilingen inherent zijn **aan** het gebruik van beton in de gekozen lichte kleur en daarmee geen sprake is van een gebrek. Hetzelfde geldt voor de door arbiter

geconstateerde licht beschadigde traptreden; die zijn volgens hem niet te herleiden naar een onvoldoende betonkwaliteit.

De VvE had voorts **aangevoerd** dat de beide liften in het appartementencomplex gebrekkig waren, omdat het noodsignaal geen bereik had boven de derde verdieping. Ondanks herhaalde klachten heeft de ontwikkelaar geen herstel uitgevoerd, om welke reden de VvE de **gebreken** heeft laten herstellen door de leverancier van de lift. De VvE vordert dan ook dat de ontwikkelaar in die kosten wordt veroordeeld. Ter onderbouwing van haar handelwijze heeft de VvE verwezen naar de in de lift **aanwezige** sticker, waarin gevraagd wordt bij storingen contact op te nemen met de leverancier. Op basis van de stukken en het ter zitting besprokene oordeelt arbiter dat de **aanwezigheid** van **gebreken aannemelijk** is. Omdat het de VvE vervolgens niet verweten kan worden dat zij de instructies op de sticker in de lift heeft gevolgd, komt de ontwikkelaar daarom geen beroep toe op het ontbreken van verzuim ten **aanzien** van de storingen en dient hij de kosten te vergoeden.

Het laatste gebrek betreft de garagedeuren. Ook hier had de VvE al een **aantal** jaren geklaagd gedurende welke de leverancier van de garagedeuren niet in staat was gebleken de problemen te verhelpen. De VvE heeft een derde ingeschakeld en daarvoor kosten gemaakt. De VvE vordert van de ontwikkelaar betaling van deze kosten, naast vervanging van de deuren, omdat de VvE van mening is dat deze te zwaar zijn voor het mechanisch systeem dat de deuren in werking moet stellen. Feitelijk ter voorkoming van wederom herstelkosten van – in dit geval – in het bijzonder de toegepaste kabels.

Arbiter stelt vast dat gedurende de procedure de ontwikkelaar de deuren alsnog vervangen heeft door andere deuren, naar de mening van de ontwikkelaar coulancehalve. De ontwikkelaar voert **aan** dat hij niet in gebreke is gesteld en ook niet in verzuim verkeert met betrekking tot enig gebrek **aan** de deuren; kennelijk heeft de VvE zich inderdaad enkel en alleen tot de leverancier van de deuren gewend.

Arbiter gaat mee in het verweer van ontwikkelaar, omdat geen van de meldingen **aan** de ontwikkelaar over de diverse **gebreken** in het appartementencomplex de problemen met de garagedeuren vermeldde. De ontwikkelaar verkeert dus niet in verzuim.

Een gebrek **aan** de balkonhekken is eerst tijdens de bezichtiging bij arbiter gemeld en is niet gevolgd door een eisvermeerdering, zodat dit beweerdelijke gebrek dan ook geen bespreking behoeft.

In de vrijwaringsprocedure in geschil 36.358 wordt **aannemer** voor dat deel veroordeeld waartoe de ontwikkelaar is veroordeeld richting de VvE, te weten de kosten voor het herstel van de liften.

De laatste pagina's van het vonnis worden gevuld met de nogal ingewikkelde berekening van de proceskosten en de overige vorderingen. Op het eerste gezicht heeft de secretaris daar meer werk **aan** gehad dan **aan** de inhoudelijke beoordeling van het vonnis als zodanig. Kort en goed komt het erop neer dat de VvE als de in overwegende mate in het ongelijk gestelde partij (verhouding 80-20) belast wordt in beide zaken tot betaling van het grootste deel **aan** de kosten van het geschil voor dat deel wat door de ontwikkelaar was gestort. In de vrijwaring heeft de **aannemer** dan wel weer in overwegende mate gelijk gekregen, zodat de ontwikkelaar in die verhouding eveneens tot 80-20 moet betalen.

Kort en goed, het loont toch echt de moeite om bij generieke **gebreken** in een appartementencomplex ervoor te zorgen dat alle **algemene delen** en appartementen **waaraan gebreken** zouden kleven toegankelijk zijn. Dat arbiter in dit geval het appartementencomplex zou **gaan** bezichtigen, lag zeer voor de hand. Een gemiste kans. Voort het overige blijkt uit deze uitspraak eens te meer dat esthetische **gebreken** vrijwel nooit tot een toegewezen herstellvordering leiden tenzij sprake is van – bijvoorbeeld – zichtbeton of andere uitdrukkelijk ook op hun esthetische waarde te **beoordelen algemene** en/of bijzondere **delen**.

Mr. B.R. (Bard) van Veen

[Severijn Hulshof advocaten](#)

Scheidsgerecht: ir. ing. F.J.A. van Laarhoven

No. 35.946

Gemachtigden eiseres, de VvE: **aanvankelijk** mr. D.R. Broekhoven, later mr. B.R. van den Berg

Gemachtigde verweerster, de Stichting: mr. M.A. le Belle

No. 36.538 in de hoofdzaak

Gemachtigde eiseres in de hoofdzaak, verweerster in het vrijwaringsincident: mr. B.R. van den Berg

Gemachtigde verweerder in de hoofdzaak, eiser in het vrijwaringsincident: mr. M.A. le Belle

No. 36.358 in de vrijwaring

Gemachtigde eiser, de ontwikkelaar: -

Gemachtigde verweerster, **aanneemster**: mr. W.M.J.M. Heijltjes

Bron: RvA 7 december 2018, No. 35.946 en No. 36.358

Brondatum: 07-12-2018