

ARBITRAGE BIJ NIEUWBOUW



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Op 17 april jl. heeft het Gerechtshof in Amsterdam een belangrijke [uitspraak](#) gedaan voor iedereen die een nieuwbouwwoning laat bouwen. Graag ga ik in dit blad WIZL in op deze zaak. Mocht u een nieuwbouwwoning willen kopen, dan kan het van belang zijn.

In de casus bij het Hof was het zo dat tussen een particulier als opdrachtgever en Bouwfonds als aannemer/projectontwikkelaar een koop-/aanneemovereenkomst was gesloten. In die overeenkomst stonden de rechten en plichten van de koper en van Bouwfonds.

Ook was opgenomen dat bij onenigheid tussen beide partijen er niet naar de rechter gegaan zou worden maar dat een arbiter de zaak zou beslechten. Deze regeling stond in artikel 13 van de overeenkomst en was dus niet "verstopt" in de Algemene Voorwaarden.

De koper was het niet eens met de oplevering en de kwaliteit van de bouw en eiste van Bouwfonds geld om de problemen op te lossen. In verband daarmee heeft de koper een procedure bij de civiele rechter opgestart.

Bouwfonds stelde echter dat deze "gewone" rechter niet bevoegd was omdat in de koop-/aanneemovereenkomst een zogeheten arbitrage-clausule was opgenomen. Alle geschillen tussen koper en Bouwfonds moesten via arbitrage (buiten de rechter om) beoordeeld worden.

De kantonrechter oordeelde op 12 mei 2011 al dat Bouwfonds geen beroep kon doen op de onbevoegdheid van de rechter omdat deze arbitrage clausule "onredelijk bezwarend" is in de zin van [artikel 233 lid a van Boek 6](#) van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Bouwfonds was het daar niet mee eens en is bij het Gerechtshof in Amsterdam in cassatie gegaan tegen deze uitspraak. Helaas voor Bouwfonds was ook het Hof van mening dat de arbitrageclausule niet ingeroepen kon worden.

Eén van de argumenten daarvoor was dat het een grondrecht is voor een particulier om zijn juridische zaken door een (neutrale) rechterlijke instantie te laten beoordelen.

Van dit grondrecht kan worden afgezien maar dan moeten partijen daar expliciet over onderhandeld hebben. Het is dus niet genoeg om het duidelijk in het contract te zetten.

Mocht u dus een nieuwbouwwoning kopen en u krijgt een discussie met de aannemer over de kwaliteit van het werk, onthoudt dan dat u de mogelijkheid heeft om naar de civiele rechter te gaan, tenzij u expliciet heeft ingestemd met arbitrage.

Maar deze zaak is ook van belang in alle andere gevallen waarin u als particulier een contract tekent waarin een arbitrage-clausule staat, zoals bijvoorbeeld als u een abonnement afsluit voor een mobiele telefoon.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

