

Nieuwbouw en arbitrage



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

Op 17 april jl. heeft het [Gerechtshof in Amsterdam](#) een uitspraak gedaan die voor jou interessant is. Zeker als je betrokken bent bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. De consequentie van de uitspraak kan zijn dat je je model koop-/aanneemovereenkomst moet aanpassen.

In de betreffende situatie was Bouwfonds de aannemer/projectontwikkelaar. Bouwfonds had met een particulier een koop-/aanneemovereenkomst gesloten in verband met een woning in een nieuwbouw project.

In artikel 13 van de overeenkomst was een zogeheten arbitrage-clausule opgenomen. Bij onenigheid tussen beide partijen zou men niet naar de rechter gaan. In plaats daarvan zou een arbiter de zaak beslechten. Deze clausule was dus niet "verstopt" in de Algemene Voorwaarden.

Bij de oplevering ontstond er discussie over de kwaliteit van de gebruikte materialen en werkzaamheden. De koper verlangde van Bouwfonds herstel of anderszins schadevergoeding om in eigen beheer de problemen op te lossen. Daartoe ging de koper naar de civiele rechter.

Volgens Bouwfonds was deze "gewone" rechter niet bevoegd omdat in de koop-/aanneemovereenkomst die arbitrage-clausule was opgenomen. Dit geschil moest via arbitrage (buiten de rechter om) geregeld 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 accepteerde deze uitspraak niet en ging in cassatie bij het Gerechtshof in Amsterdam. Helaas voor Bouwfonds kreeg de koper ook van het Hof gelijk. De arbitrageclausule kon niet ingeroepen worden.

Eén van de argumenten van het Hof is dat het een grondrecht is van particulieren om juridische discussies te beslechten ten overstaan van een (neutrale) rechterlijke instantie.

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.

Dus als jij een model koop-/aannemingscontract gebruikt waarin een arbitrageclausule is opgenomen, dan moet je een keuze maken. Het eenvoudigst is om het artikel uit het model te halen. Mocht de projektontwikkelaar dat niet willen, dan zul je met de koper moeten onderhandelen of deze het goed vindt dat arbiters bij onenigheid bindend oordelen.

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

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

