

## NIEUWBOUW EN ARBITRAGE



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

Beste lezer,

Uw grondrecht: het aanspannen van rechtszaken.

Leest u alle contracten die u tekent helemaal door en weet u altijd wat het allemaal voor u kan inhouden ? En neemt u dan ook de Algemene Voorwaarden waarnaar in het contract verwezen wordt er nog even bij ?

De meesten mensen die ik ken niet.

Op 17 april jl. heeft het Gerechtshof in Amsterdam een [belangrijke uitspraak](#) gedaan voor iedereen die een contract tekent waarin een zogeheten arbitrage-clausule is opgenomen.

Zo'n clausule houdt in dat bij onenigheid tussen u en het bedrijf, de zaak alleen beslecht mag worden door een arbiter. Een arbiter is geen rechter en ook de wijze van afwikkeling kan afwijken van de manier waarop een rechter de zaak zou afdoen. Meestal is een arbitrage-zaak makkelijker, sneller en goedkoper dan een rechtszaak en dat is vaak de reden waarom bedrijven een arbitrage-clausule opnemen in de Algemene Voorwaarden of het contract zelf.

Het Hof moest oordelen of zo'n arbitrage-clausule was toegestaan tussen een particulier als opdrachtgever en Bouwfonds als aannemer/projectontwikkelaar. In de door hen getekende koop-/aanneemovereenkomst was in artikel 13 een arbitrage-clausule vermeld. Deze was dus niet "verstopt" in de Algemene Voorwaarden.

Bij de oplevering van de nieuwe woning vond de koper dat Bouwfonds steken had laten vallen. Om de gebreken te kunnen herstellen, eiste de koper van Bouwfonds geld en begon daarvoor een procedure bij de civiele rechter.

Volgens Bouwfonds was deze "gewone" rechter echter niet bevoegd omdat de koper de koop-/aanneemovereenkomst had getekend waarin in artikel 13 die zogeheten arbitrage-clausule was opgenomen.

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 naar het Gerechtshof in Amsterdam. Helaas voor Bouwfonds was ook het Hof van mening dat de koper niet gebonden was aan de arbitrage-clausule.

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

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

Nou ging deze zaak over een nieuwbouwwoning, maar de uitspraak van het Gerechtshof is ook van toepassing als u bijvoorbeeld een contract tekent voor een abonnement voor een mobiele telefoon. Zou in dat contract of in de Algemene Voorwaarden staan dat u alleen maar naar de arbiter kunt gaan, dan weet u nu dat zo'n clausule niet tegen u kan worden ingeroepen. Alleen als u expliciet daarmee heeft ingestemd is dat anders.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

