

Voorbeeld zaak Raad van Arbitrage: Bewassingsinstallatie

Er is een geschil tussen een Vereniging van Eigenaren (VvE) en projectontwikkelaar / bouwer. Het geschil gaat over de glazenwasvoorzieningen van een voormalig kantorenpand wat is omgebouwd naar een appartementencomplex. Aan het oorspronkelijke gebouw was een voorziening aanwezig voor het reinigen van gevels / ramen. De voorziening is bij de renovatie verwijderd.

De VvE stelt dat het reinigen van ramen en gevels niet of nauwelijks uitvoerbaar is wegens het ontbreken van een bewassingsinstallatie.

De projectontwikkelaar stelt dat in de overeenkomst niets is afgesproken over een bewassingsinstallatie. Bovendien zou de beglazing door de bewoners zelf op eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten te reinigen zijn.

De arbiter stelt dat de bewoners er in beginsel van uit mogen gaan dat de beglazingen ofwel van binnenuit ofwel van buitenaf op een eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten door henzelf of door een glazenwassersbedrijf te reinigen zijn.

Voor de laagbouw oordeelt de arbiter dat de ramen met behulp van een staande ladder kunnen worden gewassen. De gevraagde veroordeling tot betaling van de kosten van een bewassingsinstallatie voor de laagbouw wordt afgewezen.

Voor de hoogbouw oordeelt de arbiter dat het grootste deel van de ramen niet van binnenuit op eenvoudige wijze zijn te reinigen. Het gebruik van een hoogwerker is voor de arbiter qua kosten (in vergelijking met onderhoud, keuring en afschrijving van een bewassingsinstallatie) en plaatsing op een drukke weg niet acceptabel.

De arbiter veroordeelt de projectontwikkelaar tot een vergoeding van ruim 125.000 euro voor het laten aanbrengen van een gevelinstallatie voor de hoogbouw. Bovendien behoort de projectontwikkelaar een groot deel van de proceskosten te betalen.

Voorbeeld zaak Raad van Arbitrage: Voorzieningen voor hoger gelegen ramen

Tussen de Vereniging van Eigenaren (VvE) en bouwonderneemster is een geschil ontstaan over onder andere de voorzieningen voor het reinigen van de ramen conform de daarvoor geldende wettelijke voorschriften.

De VvE stelt dat een groot aantal vensters aan de buitenzijde van het gebouw niet op eenvoudige en veilige wijze kan worden gereinigd. Op grond van de koop-/ aannemingsovereenkomst mocht worden verwacht dat dit wel het geval zou zijn, ook al is dit niet expliciet in de overeenkomst bepaald.

Bouwonderneemster stelt dat alle vensters kunnen worden bereikt van binnenuit of van buitenaf, zonodig via een staande ladder, een hangladder, een bootsmanstoel of een hoogwerker.

De arbiter stelt dat ter bezichtiging is gebleken dat de ramen niet van binnenuit te wassen zijn. Hij geeft aan dat de ramen tot 10 meter vanaf een staande ladder gewassen kunnen worden. De arbiter oordeelt dat een permanente hangladder gelet op het hinderlijk in het zicht blijven geen oplossing biedt. Enkele ramen zijn bovendien voor een hoogwerker onbereikbaar. De bootsmanstoel is niet meer toegestaan en biedt daarom geen oplossing. Voor het gebruik van de safe sit ontbreekt elke voorgeschreven bevestigingsvoorziening aan het gebouw.

De arbiter oordeelt dat de bouwonderneemster onvoldoende rekening heeft gehouden met de mogelijkheden om de ramen op een veilige wijze te wassen. Dit is te beschouwen als een tekortkoming in het ontwerp.

De arbiter wijst de vordering tot het alsnog aanbrengen van adequate voorzieningen ten behoeve van het reinigen van hoger gelegen ramen toe. De arbiter geeft aan dat aanpassingen (voorzieningen voor hoogwerker en aanpassen ramen) binnen 80 werkbare werkdagen voltooid moet kunnen zijn. Bij overschrijding van deze termijn betaalt de bouwonderneemster een dwangsom van 909 euro per dag.

Voorbeeld zaak Garantie Instituut Woningbouw: Aanpassing doorvalbeveiligingen en gevelkozijnen

“Buitenbeglazing in de gevel van het appartement is niet te wassen.” Met deze klacht klopt een Vereniging van Eigenaren aan bij Garantie Instituut Woningbouw. Garantiegerechtigde heeft aangegeven dat de buitenzijde van het glasoppervlak bij de schuifpuien van het appartement alsmede de binnenzijde van het glasoppervlak van de doorvalbeveiligingen niet correct zijn te bewassen. Arbiter geeft aan dat eigenaren van een woongebouw mogen verwachten dat de ramen in de gevels van binnenuit dan wel van buitenaf op eenvoudige wijze en tegen redelijke kosten door henzelf dan

wel door derden zijn te reinigen. Om de deugdelijkheid en bruikbaarheid te toetsen maakt de arbiter gebruik van de bestaande regelgeving voor glazenwassers. De mogelijkheden voor het gebruik van een hoogwerker en een ladder worden door de arbiter overwogen. Beide werkmethoden zijn niet op een pragmatisch correcte, veilige wijze uitvoerbaar. Hetzelfde geldt voor het van binnenuit wassen. Hierbij zou de toegestane reikwijdte worden overschreden. Arbiter besluit de vordering toe te kennen. "De betreffende doorvalbeveiligingen en/of gevelkozijnen moeten aangepast / vervangen worden op een zodanige wijze dat glasbewassing van de verschillende glasoppervlakken op een veilige, correcte wijze mogelijk wordt, conform alle thans vigerende regelgeving."

Voorbeeld zaak Garantie Instituut Woningbouw: Aanpassen, vervangen kozijnen

"Ramen niet op eenvoudige wijze te reinigen." De vordering luidt woordelijk weergegeven als volgt: "Ondernemer te veroordelen tot het aanbrengen van zodanige voorzieningen dat de ramen in de gevel aan de waterzijde op eenvoudige wijze te reinigen zijn, waarbij geldt dat de werkzaamheden voor de bouwvak 2005 afgerond dienen te zijn, althans binnen vier weken na het door U te wijzen vonnis, althans binnen een door U, arbiter ex aequo et bono te bepalen termijn."

Het glas van de betreffende kozijnen kan volgens verzoekster niet correct worden bewassen. De ondernemer stelt dat de betreffende ramen wel van binnenuit zijn te bewassen. Bij de inspectie zijn steekproefsgewijs drie appartementen bezocht. Bij de betreffende appartementen zijn de kozijnen in het middengedeelte van de gevel van binnenuit beoordeeld, alsmede de maten van de verschillende onderdelen opgemeten.

De arbiter oordeelt dat niet voldaan wordt aan de garantienormen en veroordeelt verweester tot het aanbrengen van een zodanige voorziening aan het gebouw zodat de betreffende ramen veilig kunnen worden bewassen. Aangezien een gondel geen mogelijkheid is en de effectiviteit van zelfreinigend glas thans nog niet vaststaat, is arbiter van oordeel dat verweester de klacht dient te verhelpen door middel van het aanpassen dan wel vervangen van de kozijnen, opdat alsnog voldaan wordt aan de garantienormen. "Het verweer van verweester dat de kosten hiervan disproportioneel zijn, verwerpt arbiter daar hij van oordeel is dat deze herstelmethode de enige mogelijkheid is waardoor verweester kan bewerkstelligen dat terzake voldaan wordt aan de garantienormen."