

## Rechtbank of Raad van Arbitrage voor de Bouw?

Geschillen in de bouw zijn niet in alle gevallen te voorkomen. Het bouwproces is immers complex, verscheidene partijen zijn samen verantwoordelijk voor de realisatie van de bouw. Dan kunnen geschillen plaatsvinden: over de kwaliteit van de bouw, de planning (bouwvertraging) en aanspraken op meerwerk. Een vaak gestelde vraag is: bij wie kun je voor bouwgeschillen het beste terecht: bij de rechtbank of bij de Raad van Arbitrage?

### *Rechtspraak is mensenwerk*

Die vraag is minder eenvoudig te beantwoorden dan wellicht wordt gedacht. De belangrijkste reden is, dat rechtspraak mensenwerk is. De ene arbiter is juridisch beter onderlegd dan de andere, de ene rechter heeft meer bouwtechnische kennis dan de andere. Aangezien een partij bij het aanhangig maken van een procedure niet weet wie (welke rechter, welke arbiter) de zaak behandelt, blijft dat een gok.

Er zijn wel wat algemene opmerkingen te maken. Eerst het wettelijk uitgangspunt: de rechtbank is in beginsel degene die geschillen beslecht. Dat is slechts anders als partijen overeenkomen dat een arbiter mag oordelen over het geschil. Dat kan door de toepasselijkheid van standaardvoorwaarden, zoals de UAV 2012, of door het sluiten van een overeenkomst waarin arbitrage wordt overeengekomen.

### *Rechtbankprocedure*

Degene die meent een vordering op de ander te hebben, laat een dagvaarding uitbrengen waarna de gedaagde partij een reactie geeft: een conclusie van antwoord. Vervolgens wordt een zitting gepland waarin de rechter partijen om inlichtingen vraagt en probeert partijen tot een regeling te brengen. De rechter is in de regel niet technisch geschoold. Meestal leidt dat niet tot problemen. Als partijen tot een regeling komen is daarmee de kwestie uit de wereld. Als dat niet lukt, wijst de rechtbank vaak een deskundige aan die de bouwkwestie op technische punten zal beoordelen en de rechtbank zal adviseren.

### *Raad van Arbitrage*

Na een bij de Raad ingediende memorie van eis reageert de wederpartij (memorie van antwoord) en plant de Raad een zitting in. Dat gebeurt in de regel in een zalencentrum in de buurt van de bouw. De Raad zal (vrijwel) altijd de bouw zelf bezoeken om de kwaliteit te beoordelen. Dat kan een arbiter ook, meestal is dat een oud-aannemer, -architect of – opdrachtgever. Hij heeft de bouwtechnische kennis om te beoordelen of er inderdaad sprake is van een gebrek, hij kent de mores van de bouw en weet hoe een planning in elkaar steekt. De ervaring leert wel, dat juridische argumenten niet in alle gevallen op de juiste wijze worden besproken. Weliswaar wordt de arbiter begeleid door een juridisch geschoolde secretaris, maar het juridische deel van het geschil wordt wel eens overschaduwd door de bouwtechniek. Een procedure bij de Raad van Arbitrage lijkt in de regel wat langer te duren en is vaak wat duurder dan een procedure bij de rechtbank. Alhoewel: als de rechtbank een deskundige aanwijst om haar te adviseren, is dat zeer prijzig en kost dat veel tijd, vaak meer tijd dan een procedure bij de Raad zou hebben gekost.

Veel opdrachtgevers leggen een geschil niet graag aan de Raad van Arbitrage voor, aangezien arbiters uit de bouw afkomstig zijn en daarom de aannemer zouden bevoordelen. Voor dat standpunt heb ik in mijn twaalf jaren ervaring als advocaat in de bouw geen bewijs gevonden. Sterker: consumenten worden vaak beschermd tegen de aannemer. Verder zie je dat arbiters menen dat een slechte aannemer de goede naam van de bouw schaadt, en om die reden een aannemer eerder afstraffen. Dat hoeft geen reden zijn om niet voor arbitrage te kiezen.

#### *Rechtbank of Raad van Arbitrage?*

Op de vraag bij wie je een geschil het beste kunt neerleggen: bij de rechtbank of de Raad van Arbitrage voor de Bouw, lijkt het antwoord dus simpel. Bouwtechnische problemen leg je voor aan de Raad van Arbitrage, juridische geschillen aan de rechtbank. Arbitrage kom je echter vaak overeen ten tijde van het sluiten van de aannemingsovereenkomst. Op dat moment gaan partijen nog niet uit van een geschil, laat staan dat al duidelijk is wat voor een soort geschil er zal ontstaan. Het is goed om in het achterhoofd te houden, dat als er sprake is van een geschil, opdrachtgever en aannemer alsnog in goed overleg een keuze kunnen maken. De UAV 2012 zijn van toepassing maar partijen besluit samen alsnog om naar de rechtbank te gaan, bijvoorbeeld omdat gestreden wordt over de geldigheid van het retentierecht. Of een bouwgeschil wordt alsnog aan de Raad van Arbitrage voorgelegd, ondanks dat de aannemingsovereenkomst geen arbitragebeding kent. Dit vergt wel dat partijen nog met elkaar in gesprek zijn, maar anders kunnen de advocaten van beide partijen de gemoederen wat bedaren en alsnog met partijen tot afspraken komen.