

# Scherven brengen geluk

**E**en van mijn favoriete vakken uit mijn studietijd was het Romeinse recht. Die oude Romeinen waren behalve goede juristen ook goede bouwers. Ze waren reeds in staat een flatgebouw van enkele verdiepingen te bouwen. Net als in onze huidige tijd wilden de bewoners 'state of the art' toepassingen. De Romeinse appartementen kenden fenestrae, openingen in de muur, die oorspronkelijk alleen met houten luiken konden worden gesloten. In de keizertijd was men zover dat men de vensters kon voorzien van (moscovisch) glas.

Het ontbreken van een raam in de westgevel (zijgevel) van hun appartement bleek recentelijk een reden voor kopers om het geschil hierover met hun (bouw)ondernemer aan arbiter voor te leggen. Zoals altijd heeft iedere zaak twee zijden. Kopers hadden met de ondernemer een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten. Ze erkennen dat ze getekend hebben voor de overeenkomst en de lijst van bij de overeenkomst behorende documenten, waaronder een erratum. Ook waren ze op de hoogte van een bedenktijd van zeven werkdagen waarin van de overeenkomst kan worden afgezien. Echter vanwege het enorme pakket aan documenten dat zij ontvingen, hebben zij niet in de gaten gehad dat de eerste pagina van het erratum ontbrak. Daarom konden ze niet weten dat het raam in de bewuste gevel was vervallen. Pas in een later stadium tijdens de bouw zijn hun de schellen van de ogen gevallen. De ondernemer deelde hen toen mee dat matglas in plaats van transparant glas zou worden toegepast in het – per abuis – aanvankelijk daadwerkelijk aangebrachte raamkozijn. Niet veel later heeft hij hun verwittigd dat de gevel helemaal werd dichtgemetseld over-

eenkomstig het erratum. Naar hun mening heeft de ondernemer dus zelf oogkleppen opgehad en zijn zij onjuist en onvolledig geïnformeerd. De ondernemer verweerde zich door te stellen dat de kopers een appartement hebben gekocht zonder raam aan de westgevel. Hij heeft, zijns inziens, geleverd hetgeen is overeengekomen.

Arbiter oordeelt dat de kopers zich voorafgaand aan dan wel ten tijde van het sluiten van de overeenkomst op de hoogte hadden moeten stellen van de inhoud van het erratum en – zo mocht blijken dat dit niet compleet was – om aanvulling daarvan hadden moeten verzoeken alvorens tot ondertekening van de overeenkomst over te gaan. Bovendien staat op blad 2 van het erratum, het blad dat zij erkennen te hebben ontvangen, dat het raam in de westgevel vervalft. Kopers konden dus weten dat er in het geheel geen raamkozijn in de westgevel zou worden opgenomen. Naar het oordeel van arbiter verdient de communicatie van de ondernemer richting de kopers niet de schoonheidsprijs. Echter ondubbelzinnig is vast komen te staan dat een wijziging is gemaakt op de

in de eerdere fase door de ondernemer vervaardigde verkoopbrochure, technische omschrijving en tekeningen. Dat kopers niet voldoende op de hoogte waren van de inhoud van het erratum dient dan ook voor hun eigen rekening te blijven.

Glas in al zijn facetten is een belangrijke (koop)factor geworden. Vliesgevels geven, soms ook letterlijk, glans aan hun omgeving. Een subtiele balans tussen binnen en buiten, tussen beschermd en open. Dat willen we niet alleen in ons kantoor maar ook in de eigen woning. Om scherven te voorkomen is het verstandig is om tijdig glashelder te hebben – dan wel te krijgen – hoe niet alleen de overeenkomst maar ook de bijlagen eruit zien. Hopelijk brengen in dit geval de figuurlijke scherven de teleurgestelde kopers geluk.

Wilt u het glas kunnen heffen op de goede afloop van de bouw voor alle partijen? De leden van de VMRG staan u graag terzijde.

**Mr. Bettina Hertstein**  
[www.bouwrechtbedrijf.nl](http://www.bouwrechtbedrijf.nl) ■

MEESTERSTUK  
MR. BETTINA  
HERTSTEIN



Mr. Bettina Hertstein  
[www.bouwrechtbedrijf.nl](http://www.bouwrechtbedrijf.nl)