# Model verzoek om opleveringsarbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht \* ¹)

**Aan de Voorzitter van de**

**Raad van Arbitrage in bouwgeschillen,**

**Afdeling Garantiegeschillen**

**Postbus 19290**

**3501 DG UTRECHT**

***(raadpleeg de handleiding alvorens dit formulier in te vullen)***

**De ondergetekende 2**)**,**

Naam ………………………………………………………………………………………

Adres……………………………………………………………………………………………………

Postcode en woonplaats …………………..………………………………………………………..

Telefoon privé…………………………………………..zakelijk……………………………………..

E-mail ……………………………………………………………………………………………………

verzoekt om opleveringsarbitrage met betrekking tot de eengezinswoning / het privé-

gedeelte van het appartementsrecht \*

aan (adres)……….………………………………………. …………………………………….

te (postcode en woonplaats) …………………………………………………………………….

waarvoor een overeenkomst met toepasselijkheid van de GIW Garantie- en waarborg-

regeling ……………………………………….………is gesloten op / / (datum) met: 3)

**Naam (wederpartij)**.………………..……………………………………………………....... ………

Adres…………………………………………………………………………………………….

Postcode en woonplaats 4)……………………………………………………………………..

Telefoon …………………………………………..E-mail……………………………………..

Aan de verkrijger is een GIW waarborgcertificaat afgegeven met het nummer ………………..

De woning / het privé-gedeelte\* is opgeleverd op / / (datum) 5)

De hoogte van het bedrag van de bankgarantie / de depotstelling bij de notaris\* bedraagt

€ ………………………………………. 5)

*\*) doorhalen wat niet van toepassing is*

**Het geschil heeft betrekking op: 6)**

* De volgende gebreken geconstateerd bij oplevering:

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

* De volgende gebreken, die zijn ontstaan of geconstateerd binnen 3 maanden na oplevering:

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

* De opschorting door de verkrijger van de betaling van (een deel van) de 5% van de aanneemsom, welke in depot is gestort bij de notaris.

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

* Het handhaven van de bankgarantie die de (bouw)ondernemer gesteld heeft in plaats van het storten in depot bij de notaris van 5% van de aanneemsom.

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

**Vordering(en)**

Ondergetekende verzoekt de arbiter van de RvA 7)

* de wederpartij te veroordelen tot herstel op korte termijn van voornoemde gebreken.
* de wederpartij te veroordelen tot betaling van een vervangende schadevergoeding ten bedrage van € .…………………., dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
* de wederpartij te veroordelen tot betaling van een aanvullende schadevergoeding ten bedrage van € .…………………., dan wel een door arbiter in redelijkheid te bepalen bedrag.
* voor recht te verklaren dat de resterende gebreken de opschorting van de betaling van het bedrag dat in depot bij de notaris is gestort niet rechtvaardigen. In het verlengde daarvan verzoekt ondergetekende de arbiter om de wederpartij te veroordelen tot uitbetaling uit het depot van een bedrag van € .…………………. 8)
* voor recht te verklaren dat de resterende gebreken het vasthouden van de volledige bankgarantie niet rechtvaardigen. In het verlengde daarvan verzoekt ondergetekende arbiter tot vrijgeving van de bankgarantie tot een bedrag van € .…………………. 8)
* Anders, namelijk 9): ……………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

* het verzoek als een spoedopleveringsarbitrage te behandelen.

Toelichting op de vordering(en): 10) ………………………………………………………………..

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………………………

Als bijlagen bij dit verzoek om arbitrage zijn **genummerd en in viervoud** gevoegd kopieën van 11):

1. De overeenkomst.
2. Het GIW waarborgcertificaat.
3. Het proces-verbaal van oplevering.
4. De schriftelijke ingebrekestelling.
5. Overige correspondentie die met de wederpartij gevoerd is.
6. Bewijsstukken van de geleden schade (indien van toepassing).
7. Een schriftelijk bewijsstuk van de depotstelling bij de notaris of van de gestelde bankgarantie.

Plaats en datum:

………………………………...………………………………………………………………………….

Handtekening verzoeker 12)

………………………………...………………………………………………………………………….

Ondergetekende verklaart het verschuldigde griffiegeld van € 450,- (inclusief btw) te hebben overgemaakt op rekeningnummer NL10 ABNA 0489 7164 23 ten name van de Stichting Waarborgsom bij de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen te Utrecht onder vermelding van ‘Arbitrageaanvraag d.d. / / (datum invullen)’ en het waarborg-certificaatnummer. 13)

**Handleiding invullen ‘verzoek om opleveringsarbitrage eengezinswoning / privé-gedeelte appartementsrecht’.**

1. Dit modelformulier kan zowel gebruikt worden voor opleveringsarbitrage met betrekking tot een eengezinswoning als opleveringsarbitrage met betrekking tot het privé-gedeelte van een appartementsrecht.

Is er sprake van gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw die geconstateerd zijn bij of binnen 3 maanden na oplevering dan moet de Vereniging van Eigenaars (VvE) desgewenst actie ondernemen.

Voor een verzoek om opleveringsarbitrage met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten dient gebruik gemaakt te worden van het model ‘*Verzoek om opleveringsarbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw’*. Dit model is als bijlage 4 bij deze brochure opgenomen.

Omdat de VvE geen aanneemsom heeft betaald (dat hebben de eigenaren van de privé gedeelten ieder afzonderlijk gedaan) kan zij ook geen aanspraak maken op het 5% opschortingsrecht.

Het verzoek om opleveringsarbitrage voor gemeenschappelijke gedeelten wijkt op dit punt dan ook af van het verzoek om opleveringsarbitrage voor een eengezinswoning / privé-gedeelte van een appartementsrecht.

1. In de aanhef vult u uw eigen persoonsgegevens en adres in. Als u (bouw)ondernemer bent, dan vult u uw zakelijke adresgegevens in. Tevens vult u het telefoonnummer in waarop u overdag bereikbaar bent.
2. Hier vult u de datum in waarop u de overeenkomst heeft gesloten. Een kopie van de overeenkomst dient bij het verzoekschrift gevoegd te worden. Voorts vult u hier de GIW Garantie- en waarborg- regeling in die in de overeenkomst van toepassing is verklaard.
3. Hierna vult u de naam en het adres van de wederpartij in.
4. Vervolgens dient u het nummer van het waarborgcertificaat, de datum van oplevering en de hoogte van de depotstelling dan wel van de bankgarantie in te vullen. Kopieën van het waarborgcertificaat en van het proces verbaal van oplevering dient u bij te voegen.
5. U dient hier aan te geven waarop het geschil betrekking heeft door het toepasselijke hokje aan te kruisen. Daarbij moeten de aard en omvang van alle gebreken waarop het geschil betrekking heeft worden omschreven.

In de opleveringsarbitrage kunnen uitsluitend geschillen behandeld worden met betrekking tot gebreken die zijn geconstateerd bij of binnen 3 maanden na oplevering. Voorts komen geschillen over het bijbehorende 5% opschortingsrecht van de verkrijger voor opleveringsarbitrage in aanmerking. Andere geschillen komen niet voor opleveringsarbitrage in aanmerking.

Het is natuurlijk mogelijk dat het geschil zowel op genoemde gebreken als op het 5% opschortings- recht van de verkrijger betrekking heeft. Eén en ander hangt immers met elkaar samen. In dat geval kunnen beide relevante hokjes worden aangekruist, zodat het geschil in zijn totale omvang in één keer door de opleveringsarbiter behandeld kan worden.

1. Vervolgens dient u een keuze te maken uit de mogelijke vorderingen die u in kunt stellen door het toepasselijke hokje aan te kruisen.

Het kan natuurlijk zijn dat er meerdere vorderingen ingesteld kunnen worden. Als er bijvoorbeeld waterschade is als gevolg van lekkage, dan kan er naast herstel, tevens aanvullende schadevergoeding gevorderd worden voor de waterschade.

Ook is het mogelijk om in plaats van herstel vervangende schadevergoeding te vorderen ter hoogte van de werkelijke herstelkosten.

Als de verkrijger herstel van gebreken door de (bouw)ondernemer vordert, dan kan tevens om een dwangsom worden gevraagd. In de AIG brochure kunt u hier meer over lezen. Indien u een dwangsom wenst, dan dient u dit bij het vakje ‘Anders, namelijk ...’ in te vullen.

Een dwangsom kan niet worden gevraagd als er uitsluitend betaling van een geldbedrag wordt gevorderd. Vordert u schadevergoeding, dan kunt u dat gedeelte van de vordering niet combineren met een dwangsom.

Raadpleeg voor meer achtergrondinformatie altijd deel II, paragraaf 2 van de AIG brochure.

1. Als er sprake is van resterende gebreken, dan kan de verkrijger zich op zijn opschortingsrecht beroepen met betrekking tot de laatste 5% van de aanneemsom. Rechtvaardigen de resterende gebreken niet de (gehele) opschorting van deze 5% dan kan de (bouw)ondernemer in dat geval vorderen dat het in depot bij de notaris gestorte bedrag (geheel of gedeeltelijk) wordt uitbetaald of dat de bankgarantie (geheel of gedeeltelijk) wordt vrijgegeven. Tevens kan de (bouw)ondernemer in dat geval vanaf 3 maanden na oplevering de wettelijke rente vorderen over het ten onrechte opgeschorte bedrag.

Dit kan bij het vakje ‘Anders, namelijk ...’ worden ingevuld.

1. In plaats van de in het voorbeeldformulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met het betreffende geschilpunt.
2. Hier kunt u een toelichting geven op uw vordering. Als u bijvoorbeeld een vordering tot betaling van schadevergoeding heeft ingesteld, dan dient u hier aan te geven waaruit de schade bestaat. Daarbij dient u - voor zover mogelijk - bewijsstukken te overleggen waaruit de geleden schade blijkt.
3. Naast indiening per gewone post kan het verzoek om arbitrage ook per \ als bijlage bij een e-mail (info@raadvanarbitrage.nl) naar de RvA worden gezonden. De datum waarop de e-mail bij de RvA is ingekomen geldt dan als datum van aanhangigmaking. Bij verzending per mail mogen de daarbij behorende bijlagen niet worden meegezonden.

Het originele verzoek om arbitrage voorzien van een echte handtekening (met de daarbij behorende en genummerde bijlagen) moet naast of in plaats van verzending per mail, ook altijd in viervoud per gewone post naar de RvA worden gestuurd.

Let u er op dat het door u te verzenden pakket voldoende is gefrankeerd.

1. Na invulling van de plaats en datum van ondertekening dient het verzoekschrift ondertekend te worden, voordat u het indient.
2. Bij het indienen van het verzoek om arbitrage dient u een bedrag van € 450,- aan griffiegeld over te maken naar het in het formulier genoemde rekeningnummer van de RvA. Het griffiegeld dient uiterlijk 1 maand na indiening van het verzoek te zijn overgemaakt. Zolang het griffiegeld niet is ontvangen, wordt het verzoek niet in behandeling genomen.

Tenslotte dient u het formulier met de bijlagen in viervoud en voldoende gefrankeerd op te sturen aan:

Aan de voorzitter van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen,

Afdeling Garantiegeschillen

Postbus 19290

3501 DG UTRECHT