

Handleiding invullen “verzoek om opleveringsarbitrage eengezinswoning / appartementsrecht”

1. Dit formulier kan worden gebruikt voor een verzoek om opleveringsarbitrage met betrekking tot zowel een eengezinswoning als een appartement c.q. appartementsrecht.

Voor het indienen van een verzoek om opleveringsarbitrage door of tegen de Vereniging van Eigenaren dient gebruik te worden gemaakt van het modelformulier “verzoek om opleveringsarbitrage gemeenschappelijke gedeelten appartementengebouw”.

Opleveringsarbitrage kan worden aangevraagd voor geschillen over:

- bouwkundige gebreken en tekortkomingen geconstateerd bij oplevering en/of binnen 3 maanden na oplevering en
- de opschorting door de koper van de betaling van (een deel van) de 5% van de aanneemsom, welke in depot is gestort bij de notaris dan wel de handhaving van de in plaats daarvan door de ondernemer gestelde bankgarantie.

2. Het formulier met alle bijlagen moet in **viervoud** worden ingediend. **Alle bijlagen moeten zijn genummerd.**
3. In de aanhef vult u uw eigen gegevens in. Indien u als (bouw)ondernemer een verzoek om arbitrage indient vult u de zakelijke adresgegevens in. U geeft aan of het verzoek om arbitrage betrekking heeft op een eengezinswoning of een appartementsrecht en u vult de adresgegevens hiervan in. Verder vult u de datum in waarop de (koop-/)aannemingsovereenkomst is gesloten en geeft u aan welke Garantie- en waarborgregeling daarbij van toepassing is verklaard.
4. Vervolgens vult u de gegevens in van uw wederpartij en het nummer van uw waarborgcertificaat en geeft u aan wanneer de woning of het appartement is opgeleverd.
Als op grond van de zgn. 5% regeling een bedrag aanwezig is in depot bij de notaris of een bankgarantie bij de notaris in bewaring is gegeven dient de hoogte daarvan te worden aangegeven.
5. Het geschil waarvoor u om arbitrage verzoekt kan betrekking op bouwkundige gebreken en tekortkomingen, welke bij de oplevering of binnen 3 maanden daarna zijn geconstateerd, de opschorting van de betaling van het resterende deel van de aanneemsom dat in depot is gestort bij de notaris of de handhaving van de door de ondernemer bij de notaris in bewaring gegeven bankgarantie. U kunt dit aangeven door één van de op het formulier aangegeven mogelijkheden aan te kruisen.
6. Als het geschil betrekking heeft op bouwkundige gebreken en tekortkomingen kunt u deze beschrijven op een apart formulier, het formulier “Beschrijving klachten en geschilpunten opleveringsarbitrage”. Zo nodig kunt u meerdere formulieren gebruiken.
Op dit formulier geeft u een duidelijke omschrijving van uw klachten en geschilpunten: waar heeft de klacht of het geschilpunt betrekking op, wat zijn de gebreken en tekortkomingen en wat is de omvang daarvan.

Per klacht / geschilpunt moet worden aangegeven wanneer u de klacht bij de ondernemer heeft gemeld. Als de klacht niet is opgenomen in het proces-verbaal van oplevering moet tevens een kopie worden overgelegd van het stuk, waarbij de klacht bij de ondernemer is gemeld.

7. Bij “vorderingen” geeft u aan waartoe u wenst dat uw wederpartij wordt veroordeeld. U kunt hiervoor de toepasselijke vordering op het formulier aankruisen.

Het kan 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 waterschade.

In plaats van herstel kunt u ook een vervangende schadevergoeding vorderen.

Indien nodig kunt u de vorderingen nader toelichten. Als u bijvoorbeeld schadevergoeding vordert is het van belang aan te geven waaruit de schade bestaat. Daarbij kunt u – voor zover mogelijk – bewijsstukken van de geleden schade overleggen.

Als herstel van gebreken door de ondernemer wordt gevorderd, dan kan tevens om een dwangsom worden gevraagd. In dat geval 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 dus niet combineren met een dwangsom.

8. In plaats van de op het formulier genoemde vorderingen zijn alle in de wet genoemde hoofd- en nevenvorderingen mogelijk, mits een dergelijke vordering verband houdt met de klachten / geschilpunten. Raadpleeg zo nodig een adviseur.

Op het formulier is aangegeven welke stukken bij het verzoek om arbitrage moeten worden overgelegd. Het ontbreken van stukken bij het verzoek om arbitrage kan ertoe leiden dat het verzoek niet in behandeling kan worden genomen. Het is dus van belang het verzoek zo compleet mogelijk in te dienen. Alle bijlagen moeten worden genummerd en moeten evenals het verzoek zelf in viervoud worden ingediend.

Naast indiening per gewone post kan het verzoek om arbitrage ook 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.

Tevens dient u er zorg voor te dragen dat tegelijk met het indienen van het verzoek om arbitrage het griffiegeld wordt overgemaakt.