

uitspraak

ARBITER BODEMBEWEGING

Zaaknummer: 16/0258

Meldingsnummer: []

Uitspraak van de Arbitrator Bodembeweging van 18 oktober 2017

inzake

[NAAM],

eigenaren van het pand aan [adres] te Groningen (hierna: het pand), hierna ook te noemen: de eigenaar,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **DE NEDERLANDSE AARDOLIE MAATSCHAPPIJ B.V.**,

statutair gevestigd te Den Haag,

vertegenwoordigd door het Centrum Veilig Wonen (het CVW),

hierna ook te noemen: de NAM.

Het verloop van de geschilbeslechtsingsprocedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het aanmeldingsformulier van de eigenaar d.d. 18 november 2016 met stukken,
- de conceptrapportage van Arcadis van 8 oktober 2013,
- het taxatierapport van Arcadis van 24 april 2014,
- het aanvullend taxatierapport van Arcadis van 25 november 2015,
- de contra-rapportage van BC Advice van 19 mei 2014,
- de begroting van BC Advice van 31 mei 2015,
- de aangepaste begroting van BC Advice van 24 september 2015,
- de akte van akkoord van 14 november 2015,
- het taxatierapport van Arcadis van 25 november 2015,
- de contra-rapportage van Tandem Vormgeving & Bouwadvies van 14 september 2016
- de brief aan het CVW van [naam]a van De Haan Advocaten van 29 september 2016,
- de oplegnotitie Arbitragezaak dossier 16/258 van het CVW van 7 april 2017,
- de pleitnota van [naam] van De Haan Advocaten van 14 juli 2017,
- de schouw en zitting van 1 september 2017, waarvan verslag is gemaakt.

Vervolgens is de uitspraak op heden.

De feiten

In deze procedure kan worden uitgegaan van de volgende vaststaande feiten.

Het bouwjaar van het bedrijfspand is 1987. In 2012 is het pand verbouwd.

Op 15 augustus 2013 heeft de eigenaar schade bij de NAM aan het pand door aardbevingen gemeld.

Op 23-9-2013 heeft de schade-expert [naam] (hierna: eerstelijns-expert) van Arcadis, in opdracht van de NAM het pand onderzocht. De eerstelijns-expert heeft zijn bevindingen neergelegd in een conceptrapport van 8 oktober 2013. In dit rapport zijn de schadenummers 1 en 2 als A-schade (schade welk een direct gevolg is van de onderhavige aardbeving(en)) vastgesteld. Dit is vervolgens opgenomen in een (definitief) rapport van 24 april 2014. Daarin is de schade begroot op een bedrag van € 4.164,23.

Omdat de eigenaren het niet eens waren met de hoogte van het herstelbedrag, hebben zij door [naam] (hierna: de contra-expert) van BC Advice een contra-expertise laten uitvoeren (inspectiedatum: 19 mei 2014) die zijn bevindingen heeft neergelegd in een rapport van 2 juni 2014. De contra-expert kwam tot dezelfde conclusie als de eerstelijns-expert voor wat betreft de kwalificatie van de schades, maar heeft de schade echter begroot (zoals neergelegd in de kostenraming van 31 mei 2015) op een bedrag van € 54.793,60 waarvan een schadepost van € 25.000,- voor winstderving en van € 5.000,00,- voor kantoorkosten is opgenomen. Vervolgens heeft de contra-expert op 24 september 2015 een gewijzigde kostenraming opge maakt waarin de bijkomende schadeposten niet zijn opgenomen; hiervoor is een bedrag begroot van € 5.951,15.

Vervolgens hebben de eerstelijns-expert (vertegenwoordigd door [naam]) en de contra-expert [naam] een akte van akkoord opgesteld en ondertekend op 14 november 2015. In dit schriftelijke stuk is verklaard dat er een akkoord is bereikt over alle schadenummers inclusief de aanvullende schade in de berging (die als B-schade is gekwalificeerd). De deskundigen hebben in dit schriftelijke stuk verklaard tot overeenstemming te zijn gekomen tot het herstel conform de (laatste) begroting van BC Advice, tot een vergoedingsbedrag van € 5.951,15 incl. BTW. Naar aanleiding van de akte van akkoord heeft de (vertegenwoordiger van de) eerstelijns-expert, [naam]) van Arcadis een aanvullend rapport uitgebracht op 25 november 2015, waarin de herstelmethodes van de 3 schades is opgenomen.

De eigenaar heeft in september 2015 na overleg met de Onafhankelijke Raadsman via DAS Rechtsbijstand het dossier aan De Haan Advocaten overgedragen. Op 29 september 2016 heeft [naam] van De Haan Advocaten per brief ter kennis gegeven dat de eigenaren het oneens zijn met het begrootte bedrag van [naam] en [naam] en inmiddels zelf een tweede contra-expert hebben ingehuurd, [naam] van Tandem Vormgeving & Bouwadvies. [Naam] heeft op 11 mei 2016 een inspectie uitgevoerd en hierover gerapporteerd op 14 september 2016 en heeft het schadebedrag begroot op een bedrag van € 48.839,77. De eigenaar vordert dit schadebedrag.

Ter gelegenheid van de zitting heeft [naam] van De Haan Advocaten aan de hand van

een pleitnota het woord gevoerd, en de NAM heeft haar visie gegeven aan de hand van een Zienswijze. In zijn pleitnota vordert [naam] namens de eigenaren schadevergoeding aan de hand van een tweetal opties. Waar hierna over Optie 1 en Optie 2 wordt gesproken gaat dit om de in dit stuk neergelegde opties.

Het geschil

De eigenaar houdt de NAM aansprakelijk voor de door hem gemelde schade en is het oneens met de door de NAM voorgestelde wijze van herstel van de schade. De eigenaar vordert een hogere schadevergoeding waarin posten voor de herstelwerkzaamheden, aanvullende kosten en winstderving zijn opgenomen.

De NAM stelt primair dat de arbiter niet bevoegd is te oordelen over de bijkomende kosten (waaronder aanvullende kosten en winstderving e.d.) en betwist subsidiair de aansprakelijkheid voor al die schades. De NAM stelt verder dat de door haar voorgestelde wijze van herstel afdoende is.

De beoordeling

Bevoegdheid arbiter

De vertegenwoordiger van de eigenaar stelt dat de arbiter bevoegd is, naast beoordeling van de fysieke schade aan het pand, ook over de bijkomende schade(s) een beslissing te nemen. Hij verwijst daarvoor naar paragraaf 2.2 en paragraaf 5.6 van het Protocol Schadeafhandeling Versie 2.

De NAM, vertegenwoordigd door het CVW, heeft daartegen als verweer ingebracht dat de bevoegdheid van de Arbiter Bodembeweging is beperkt tot beslechting van het geschil over oorzaak en/of herstelkosten van fysieke schade aan een gebouw of als een schademelder het niet eens is met het aanbod voor schadeherstel door NAM/CVW. Het geschil dient zich – volgens de NAM – te beperken tot genoemde fysieke schade aan het pand. Voorts betwist de NAM/CVW alle door schademelder gestelde vorderingen met betrekking tot de overige kosten (waaronder aanvullende kosten en winstderving).

De arbiter overweegt dienaangaande het volgende:

Allereerst moet worden opgemerkt dat voor de bevoegdheid van de Arbiter Bodembeweging, zoals namens de eigenaar gesteld, in deze procedure geen beroep kan worden gedaan op het “Protocol Schadeafhandeling Versie 2. Dit protocol is tot stand gekomen op basis van afspraken tussen de NCG, het ministerie van EZ en de NAM en is niet opgenomen c.q. maakt geen onderdeel uit van het “Reglement Arbiter Bodembeweging”. Dat neemt echter niet weg dat de arbiter, naast de beoordeling van de fysieke schade aan een gebouw (waarvoor het wettelijk bewijsvermoeden geldt), ook op grond van de in het proces gebleken feiten en omstandigheden met betrekking tot de door de benadeelde gestelde schade, die niet valt onder het wettelijk bewijsvermoeden, ten gunste van de benadeelde een feitelijk

vermoeden kan aannemen dat er een direct causaal verband bestaat tussen die niet-fysieke schade en bodembeweging als gevolg van gaswinning. Samengevat: Het bestaan van het wettelijk bewijsvermoeden aangaande fysieke schade kan één van de redenen zijn om ook ten aanzien van andere soorten schade, afhankelijk van de omstandigheden, een feitelijk vermoeden aan te nemen aangaande de oorzaak van de schade.

De arbiter is – uitgaande van voormelde overwegingen - van oordeel dat op grond van alle feiten en omstandigheden, die uit de stukken en de mondelinge toelichting daarop in deze procedure zijn gebleken, er voldoende reden is om aan te nemen dat in dit geschil van (een of meer) bijkomende (niet-fysieke) schades vermoed kan worden dat er tussen deze schade(s) en gaswinning een direct oorzakelijk verband bestaat. Daarmee acht de arbiter zich bevoegd daarover een uitspraak te doen.

Naar het oordeel van de arbiter komen daarvoor in aanmerking de (eventueel) noodzakelijk verhuis-en/of opslagkosten als bedoeld in Optie 1, alsmede het (eventueel) verplaatsen van inboedel en huur van vervangende bedrijfsruimte (Optie 2) e.e.a. in verband met (omvang en duur van) de herstelwerkzaamheden. De andere door de eigenaar genoemde bijkomende kosten, samengevat: “omzetschade/bedrijfsschade c.q. winstderving”, komen daarvoor niet in aanmerking omdat bij deze schade geen sprake is van veel gelijksoortige schadegevallen die maar één oorzaak hebben. Deze schade(s) kan/kunnen, zoals bv. ook voor immateriële schade geldt, meerdere oorzaken hebben. Ook het onderzoek daarnaar zal vaak complex zijn. Dat verhindert echter niet dat de eigenaar zich voor een beoordeling van deze schades rechtstreeks tot de NAM/CVW, dan wel tot de rechtbank kan wenden.

Nader onderzoek

De arbiter constateert dat met betrekking tot de te beoordelen (bijkomende) schade(s) nog veel onduidelijkheid/onzekerheid bestaat. Dat geldt zowel voor Optie 1 als Optie 2. E.e.a. is het gevolg van het tussen partijen nog hangende geschil over de wijze van herstel en de daarmee gemoeide kosten. De arbiter acht het daarom van belang dat eerst het advies van een derde onafhankelijke deskundige wordt gevraagd m.b.t. het herstel van de schade aan het pand. Zodra de deskundige zijn rapport heeft uitgebracht dient de eigenaar – al dan niet in combinatie met zijn reactie op het concept-rapport aangaande het herstel van de fysieke schade aan het pand – de daarvoor in aanmerking komende andere schadeposten concreet te maken c.q. te onderbouwen.

De arbiter zal dan ook een derde onafhankelijke deskundige aanwijzen die nader onderzoek doet naar de schades aan het pand (waarover overeenstemming bestaat dat deze veroorzaakt zijn door aardbevingen ten gevolge van gaswinning) met de vraag wat de juiste herstmethode voor deze schades is en welke consequenties daaraan eventueel verbonden zijn, e.e.a. aan de hand van de hierna te formuleren vraagstelling. Partijen en hun deskundigen kunnen aanwezig zijn bij het onderzoek.

De beslissing

De arbiter:

wijst [naam] te [plaats] aan als deskundige om onderzoek te doen aan het pand van de eigenaren op het adres [] te Groningen, om de volgende vragen te beantwoorden:

1. Op welke wijze dienen de schades hersteld te worden, en wel op een wijze waardoor in de toekomst nieuwe schade als gevolg van bodembeweging redelijkerwijze kan worden uitgesloten dan wel tot een minimum beperkt wordt?
2. Kunt u aangeven wat de kosten van het herstel zullen zijn?
3. Acht u het noodzakelijk dat voor het herstel het systeemplafond en de lichtstraat worden verwijderd?
4. Kunt u bij benadering aangeven hoeveel tijd de herstelwerkzaamheden in beslag zullen nemen?
5. Bestaat de noodzaak om gedurende de herstelwerkzaamheden de (gehele bedrijfs)inboedel elders op te slaan?
6. Tot welke opmerkingen geeft uw onderzoek verder nog aanleiding?

Bepaalt:

- dat een datum en tijdstip voor het onderzoek van de deskundige vastgesteld zal worden.
- dat de deskundige zijn rapport in concept toezendt aan de arbiter en aan partijen, waarop partijen binnen drie weken na ontvangst daarvan schriftelijk kunnen reageren. De deskundige zal de ingebrachte reacties van partijen in de definitieve versie van zijn rapport opnemen en deze (voor zover nodig) van commentaar voorzien en dit rapport vervolgens toezenden aan de arbiter en partijen. Partijen kunnen na ontvangst van het eindrapport hun eventuele visie daarop –uitsluitend - schriftelijk binnen twee weken toezenden aan de arbiter. De arbiter zal na ontvangst daarvan binnen zes weken uitspraak doen.
- houdt ieder verder beslissing aan.

Aldus beslist door mr. P.J. van Steen, Arbiter Bodembeweging op 18 oktober 2017. Bij afwezigheid van de arbiter getekend door mr. J. van der Vinne.

secretaris

arbiter

