

Bemiddeling in bouwzaken

Bemiddeling, als alternatieve geschillenbeslechting, alternatief aan een gerechtelijke procedure voor de rechtbank, zit in de lift. De vele wetsontwerpen van, groot voorstander, Minister Geens liegen er niet om ...

Ook in bouwgeschillen doet de bemiddeling méér en méér haar intrede, en kan ze een alternatief bieden voor de vaak slepende, kostelijke gerechtelijke procedures.

Of het nu gaat om de bouw van een particuliere woning, een renovatieproject of het optrekken van een appartementsgebouw in opdracht van een projectontwikkelaar, als bouwprofessional word je geregeld geconfronteerd met een conflict met één of meerdere bouwpartners. Denk maar aan een ontevreden bouwheer die klachten heeft over de afwerking van zijn keuken, de architect die meent dat de regels van de kunst niet gerespecteerd werden door de aannemer bij de aanleg van de vloer, uitvoeringstermijnen die niet gerespecteerd worden door een onderaannemer ...

Dergelijke discussies geven klassiek aanleiding tot een gerechtelijke procedure, waar door de rechtbank een technisch expert – gerechtsdeskundige wordt aangesteld.

De gerechtsdeskundige heeft als opdracht een plaatsbezoek te organiseren in aanwezigheid van alle partijen, hun juridisch en technisch raadgevers, de klachten en gebreken te beschrijven, een advies te verstrekken over de technische aansprakelijkheid en tenslotte de herstelwijze en –kosten te ramen. Dit is vaak een tijdrovend, omslachtig en duur proces.

In een poging aan de nadelen van een gerechtelijke procedure / expertise tegemoet te komen, heeft de bouwsector reeds in 2002 initiatieven tot een alternatieve geschillenbeslechting genomen. Met steun van de FOD Justitie, werd door de Confederatie Bouw, Test Aankoop, de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België en de Vlaamse Architectenorganisatie de Verzoeningscommissie Bouw opgericht.

De Verzoeningscommissie is een buitengerechtelijke instantie die geen rechtsprekende bevoegdheid heeft en slechts kan tussenkomen bij akkoord van alle partijen. De commissie hoort de partijen en stelt een deskundige aan die de partijen zal trachten te verzoenen. Lukt dat niet, stelt de deskundige een bindend technisch verslag op. Nadeel is dat de commissie alleen bevoegd is voor technische geschillen waarbij de uiteindelijke bestemming van het bouwwerk een particulier is. Discussies tussen professionele bouwheren en aannemers en/of architecten, zijn hier dus niet aan de orde.

Bij wet van 21 februari 2005 werd de bemiddeling wettelijk en volwaardig erkend als alternatieve vorm van conflictoplossing. Bemiddeling is een specifieke vorm van 'dispute resolution' en wordt doorgaans omschreven als "een vorm van conflictoplossing waarbij een onafhankelijke neutrale derde, in de persoon van de erkende bemiddelaar, de partijen begeleidt om vanuit hun werkelijke belangen tot een gezamenlijke oplossing van een onderling conflict te komen."

Doordat de bemiddeling thans een wettelijke basis heeft (deze werd opgenomen in het Gerechtelijk Wetboek), is de toepassing algemeen, en veel ruimer dan voornoemde Verzoeningscommissie.

Nagenoeg elke bouwdiscussie kan het voorwerp uitmaken van een bemiddeling, zelfs zo de gerechtelijke procedure reeds werd opgestart. Het grote voordeel van deze alternatieve conflictoplossing is dat er minder formalisme en kosten mee gepaard gaan, met als doel op korte termijn het probleem technisch in kaart te brengen en partijen te verzoenen.

De bemiddeling is echter vrijwillig, en kan door elk der partijen op elk gewenst ogenblik worden stop gezet.

De taak van de bemiddelaar is niet aan de rechtbank een onafhankelijk technisch advies te verstrekken zoals bij een klassieke gerechtsexpertise, doch wel de partijen rond de tafel te krijgen, en een gesprek tot minnelijke oplossing op gang te brengen en te sturen. Een erkend bemiddelaar zal steeds over de nodige technische en of juridische kennis beschikken om het probleem correct in kaart te brengen, en is tevens specifiek opgeleid in de toepassing van de bemiddelingstechnieken.

Een open, eerlijke en vertrouwelijke communicatie tussen de partijen staat centraal. De vertrouwelijkheid biedt partijen de kans om alle opties tot minnelijke regeling te verkennen, zonder dat hun belangen onmiddellijk worden geschaad.

Het voordeel van bemiddeling is dat de partijen het conflict zelf in handen houden en zelf een haalbare oplossing kunnen uitwerken, rekening houdend met hun eigen kennis, ervaring en informatie over het specifieke bouwproject.

Resulteert dit in concrete afspraken tussen partijen, zal hun akkoord ter homologatie aan de rechtbank worden voorgelegd waardoor het dezelfde waarde als een vonnis krijgt.

De bijstand van een advocaat en technisch raadsman is aan te raden. Dit zal de communicatie vereenvoudigen en waarborgen dat uw standpunt correct juridisch vertaald en verdedigd wordt. De bemiddelaar dient immers neutraal te blijven, en mag geen standpunt innemen.