

uitspraak

ARBITER BODEMBEWEGING

Zaaknummer: 18/0185

Meldingsnummers: []

Uitspraak van de Arbitrator Bodembeweging van 7 februari 2019

inzake

[NAMEN],

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

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
DE NEDERLANDSE AARDOLIE MAATSCHAPPIJ B.V.,
statutair gevestigd te Den Haag,
hierna ook te noemen: de NAM.

Het verloop van de geschilbeslechtsprocedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de tussenbeschikking van 28 juni 2017;
- het conceptrapport van de onafhankelijke deskundige ir. [naam] d.d. 1 oktober 2018;
- de reactie van de eigenaren van 18 oktober 2018;
- de reactie van NAM van 22 oktober 2018;
- het definitieve rapport van de derde deskundige ir. [naam] d.d. 12 november 2018;
- de reactie van NAM van 3 december 2018;
- de reactie van de eigenaren van 3 december 2018.

Vervolgens is uitspraak bepaald op heden.

Het resterende geschil en de beoordeling daarvan

In voormelde uitspraak d.d. 28 juni 2018 heeft de arbiter beslist dat NAM aansprakelijk is voor vergoeding c.q. herstel van schadenummer 1 zoals vermeld in het eerstelijnsrapport. Tevens is in voormelde uitspraak beslist dat er naar het oordeel van de arbiter op grond van alle omstandigheden van het geval, voldoende aanleiding bestaat voor een gedeeltelijke aansprakelijkheid. Het resterende geschil heeft betrekking op de vraag of en zo ja op welke wijze het pand hersteld dient te worden, en welk percentage van de kosten van herstel voor rekening van NAM dient te komen. Bij voormelde tussenuitspraak heeft de arbiter beslist dat hij het noodzakelijk achtte een onafhankelijke en onpartijdige deskundige nader onderzoek te laten doen naar de mogelijkheid van herstel c.q. de juiste herstelwijze en de hieraan verbonden kosten, waarna de arbiter het percentage van de kosten van herstel, welke voor rekening van NAM dienen te komen, zal begroten op de wijze die het meest met de aard, omvang en toerekenbaarheid van die schade in overeenstemming is. Indien het pand niet gerepareerd kan worden, dan dienen de kosten van nieuwbouw van het pand worden vastgesteld. Bij het vaststellen van die kosten, gaat het om de kosten van de bouw van een

pand met hetzelfde model en dezelfde grootte als het huidige pand, uitgevoerd met dezelfde soort — of ongeveer dezelfde soort —materialen als het huidige pand. Daarbij wijst de arbiter erop dat de herbouw dient plaats te vinden overeenkomstig de huidige bouwnormen.

In de voormelde uitspraak is dhr. ir. [naam] te Zoetermeer tot deskundige benoemd en heeft de arbiter de deskundige verzocht antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Kunt u een beschrijving c.q. oordeel geven over de bouwkundige toestand van de woning?
2. Kunnen de schades zichtbaar op fotonummers 1 t/m 172 worden hersteld? Zo ja, op welke wijze?
3. Kunt u de herstelkosten van deze herstelwijze calculeren?
4. Raadt u op basis van uw onderzoek herstel van de schade of algehele sloop en nieuwbouw aan?
5. Indien algehele sloop en nieuwbouw naar uw mening de meest voor hand liggende keuze betreft, kunt u in dat geval de sloopkosten van het huidige pand en de kosten van nieuwbouw van het pand zoals hierboven bedoeld calculeren?
6. Heeft u nog overige opmerkingen die voor de beoordeling van de zaak van belang zouden kunnen zijn?

De deskundige heeft op 8 augustus 2018 zoals verzocht zijn onderzoek aan het pand in aanwezigheid van partijen verricht en heeft zijn conceptrapport van 1 oktober 2018 aan partijen doen toekomen. Op 10 september 2018 heeft op zijn verzoek een tweede inspectie plaatsgevonden. Partijen hebben op het conceptrapport kunnen reageren. Op 12 november 2018 is het definitieve rapport door de deskundige opgemaakt. De deskundige heeft het commentaar in zijn definitieve rapport verwerkt. Vervolgens zijn partijen nogmaals in de gelegenheid gesteld om te reageren op het definitieve rapport.

Hieronder zal op de bevindingen en antwoorden van de deskundige alsmede de reacties van partijen, voor zover relevant, worden ingegaan.

Met betrekking tot vraag 1: Kunt u een beschrijving c.q. oordeel geven over de bouwkundige toestand van de woning?

De deskundige beantwoordt deze vraag als volgt: *‘Het pand bestaat constructief uit drie delen:*

- *Het voorhuis*
- *De schuur*
- *Onder de kap van de schuur gelegen woonvertrekken*

Het voorhuis vertoont ernstige metselwerkschade in de gevels en er zijn verzakkingen tot ca 100 mm in de gevel gemeten. Kozijnen zijn in slechte conditie. De vloeren, de kapconstructie en het dak zijn ongeschonden en in goede conditie.

De zijgevels en achtergevel van de schuur zijn ernstig gescheurd en vervormd. Ook hier zijn grote verzakkingen gemeten. De houten kapconstructie ziet er redelijk uit. Het hout van de kolommen, gordingen en sporen is in goede conditie. Een enkele houten kolom staat wat scheef door verzakte fundering en sommige houtverbindingen vereisen onderhoud.

Dakpannen en goten zien er slecht uit en vereisen groot onderhoud.

In de onder de kap van de schuur gelegen vertrekken komen scheuren in de wanden en gevel voor en zijn naden en kieren in aansluitingen zichtbaar, o.a. bij de gevel.’

Met betrekking tot vraag 2: Kunnen de schades zichtbaar op fotonummers 1 t/m 172 worden hersteld? Zo ja, op welke wijze?

De deskundige beantwoordt deze vraag als volgt:

a) Voorhuis

De dragende gevels zijn niet te repareren. Om de dragende gevels te vervangen zou een tijdelijke draagconstructie moeten worden aangebracht. Dat kan door funderingspalen aan te brengen in de kelder met daarover een betonvloer. Vervolgens kunnen de te handhaven bouwdelen, te weten de kap, de zoldervloer, de verdiepingsvloer worden afgestempeld op de betonvloer en kunnen de kelderwanden en gevels worden vervangen. Te repareren zijn de brandmuur en dragende tussenwanden. De werkzaamheden zijn zodanig dat na het constructief herstel, de afwerkingen en de installaties volledig moeten worden vernieuwd.

Gezien de omvang van de schade, de risico's m. b. t. duurzaam herstel en de te verwachten hogere bouwkosten wordt echter aangeraden te kiezen voor sloop en herbouw van het voorhuis. Geadviseerd wordt de kelder, de vloeren, de drie gevels, de tussenwanden en het dak te slopen en opnieuw op te bouwen, inclusief de installaties; de brandmuur kan worden gehandhaafd. De kelder kan worden uitgevoerd in gewapend beton, de begane grondvloer in beton, de gevels in houtskeletbouw met gemetseld buitenspouwblad, de zoldervloer en dak in houtconstructie. De aanzichten van het voorhuis worden daarmee volledig teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

b) Schuur

De kapconstructie is in redelijke conditie en daarom goed te handhaven. Voor zover er sprake is van schade in houtverbindingen, is deze goed te repareren. De zijgevels en achtergevel van metselwerk zijn zodanig beschadigd dat reparatie niet mogelijk is en vervanging noodzakelijk. Daarbij moet ook de fundering worden vernieuwd. Voor een goed constructief herstel is ook een vernieuwing van de fundering van de hoofdkolommen van de kapconstructie gewenst. Onder de gevels moet een strokenfundering worden aangebracht en onder de kolommen nieuwe poeren, beide uitgevoerd in gewapend beton. Het aanlegniveau is vast te stellen na grondonderzoek en funderingsadvies. Het verdient aanbeveling de gevels op te trekken in houtskeletbouw: minder gewicht, daardoor minder verzakkingen in de toekomst en beter bestand tegen trillingen. Te overwegen is de langsgewel aan de zuidwestzijde van de schuur te zetten op de plaats waar de sporen in het verleden met ca. 1,8 meter verlengd zijn.

c) Onder de kap van de schuur gelegen vertrekken

De scheuren in de binnenwanden en aansluitingen zijn wellicht nog wel te repareren maar daardoor zal de gehele afwerking ook moeten worden hersteld. De kans op nieuwe schade bij nieuwe bevingen is bij de toegepaste constructies (gasbeton) vrij groot terwijl de kosten die van herbouw niet veel zullen ontlopen. Een betere aanpak is daarom het slopen en opnieuw opbouwen van de woonvertrekken en studio in houtskeletbouw op de bestaande fundering, inclusief de installaties.

De problemen bij de gevel van studio en keuken vragen een zorgvuldige aanpak. In de huidige situatie zijn de constructie van de schuur en de later aangebrachte betonplaat en gevel aan elkaar verbonden zonder rekening te houden met de gescheiden fundering en constructie. De fundering van de gevel dient te worden hersteld op dezelfde wijze als de die van de schuur. Er moet een constructieve scheiding worden aangebracht tussen betonplaat en de daarop gelegen vertrekken enerzijds en de schuurconstructie anderzijds.'

Met betrekking tot vraag 3: Kunt u de herstelkosten van deze herstelwijze calculeren?

De deskundige beantwoordt deze vraag als volgt: *‘Kostenramingen zijn opgesteld met als uitgangspunten:*

- *De schetsen van het pand zoals opgenomen in bijlage A*
- *De bij vraag 2 samengevatte wijze van herstel*

De kostenramingen zijn gespecificeerd in bijlage B; daar zijn ook verduidelijkende schetsen opgenomen van het herstel. De kostenraming is als volgt samen te vatten:

<i>Geraamde sloop-, bouw en herstelkosten van voorhuis en onder de kapconstructie van de schuur gelegen vertrekken</i>	<i>€ 568.208,65</i>
<i>Geraamde sloop-, bouw- en herstelkosten schuur</i>	<i>€ 213.223,61</i>
<i>Totaal excl. BTW</i>	<i>€ 781.432,26</i>
<i>Totaal incl. BTW</i>	<i>€ 945.533,03</i>

Met betrekking tot vraag 4: Raadt u op basis van uw onderzoek herstel van de schade of algehele sloop en nieuwbouw aan?

De deskundige beantwoordt deze vraag als volgt: *‘Het pand bestaat bouwkundig en constructief uit drie delen: het voorhuis, de schuur en de onder het dak van de schuur gelegen woonvertrekken. Elk deel vereist zijn eigen aanpak bij het herstellen van de schade. Het herstellen kan, zoals omschreven bij vraag 2, bestaan uit repareren resp. slopen van bouwelementen en vervangen van die bouwelementen door nieuwe. Algehele sloop is niet nodig voor een goed herstel. Per deel zijn er wel verschillen in de omvang van de sloop en de door nieuw te vervangen bouwelementen. Zoals omschreven worden bij het voorhuis, bij het voorgestelde herstel, grote delen gesloopt en vervangen door nieuwe bouwelementen (alles gelegen ten zuidoosten van de brandmuur). Van de schuur worden achtergevel, zijgevels en funderingen gesloopt en vervangen door nieuwe bouwelementen en wordt de houtconstructie lokaal gerepareerd. Bij de onder de kap van de schuur gelegen woonvertrekken worden, bij het voorgestelde herstel, de boven het niveau van de begane grondvloer gelegen en onder de kap gelegen bouwdelen gesloopt en vervangen.*

Door het verschil in omvang van sloop en vervangen van bouwelementen bij de drie delen, kan bij het voorhuis en de onder de kap gelegen woonvertrekken worden gesproken over bijna volledig opnieuw opbouwen, bij de schuur kan worden gesproken over herstel door vervangen van beschadigde bouwelementen (funderingen en gevels).’

De deskundige concludeert op grond van zijn bevindingen aldus dat elk onderdeel van het pand (het voorhuis, de schuur en de onder het dak van de schuur gelegen woonvertrekken) een eigen aanpak vereist, waarbij het herstel per afzonderlijk onderdeel kan bestaan uit zowel het slopen als repareren van bouwelementen en het vervangen van die bouwelementen voor nieuwe. Geconstateerd is dat algehele sloop niet noodzakelijk is voor een goed herstel, maar dat de omvang van hetgeen gesloopt, vervangen en hersteld kan worden per onderdeel verschilt.

Reacties partijen conceptrapport

De eigenaren hebben per brief van 18 oktober 2018 een aantal kritische kanttekeningen geplaatst tegen het conceptrapport van de deskundige. Onder meer stellen de eigenaren dat de door de deskundige voorgestelde herstelwijze niet leidt tot herstel van het pand in haar oorspronkelijke staat en voorts stellen zij dat de deskundige is afgeweken van zijn opdracht door het pand op de aangegeven wijze te laten herstellen dan wel herbouwen. Zij uiten hun twijfels over o.a. de keuze voor houtskeletbouw, de verplaatsing van de langsgewel

zuidwestzijde van de schuur, en verzoeken de deskundige daarnaast om een paalfundering bij de berekening te betrekken. Zij betogen dat een nader grondonderzoek niet benodigd is, *'Immers, de praktijk heeft al uitgewezen dat funderen op staal hier niet (meer) mogelijk is'*. Zij wijzen er hierbij op dat dit op dit moment voor de gehele provincie de standaard toepassing is. In dit kader voeren zij aan dat de genoemde paalfundering bovendien het voordeel heeft dat het gewicht van de te bouwen constructie van minder belang is aangezien deze niet meer steunt op de instabiele ondergrond, maar op heipalen. Zo wordt het alsnog mogelijk om bij herbouw van dezelfde soort of ongeveer dezelfde soort materialen uit te gaan als waarvan het pand nu gebouwd is. Voorts betogen de eigenaren dat er tevens een oplossing moet worden gevonden voor zowel de gebintenconstructie in de schuur als de betonvloer waarop de in de schuur gelegen woonvertrekken en studio op zijn gelokaliseerd, nu deze reeds ernstig vervormd zijn. Daarnaast verzoeken de eigenaren om een tweede commentaarrronde.

Van de zijde van NAM is per mail van 22 oktober 2018 een reactie opgenomen op het conceptrapport, waarin zij geen inhoudelijk verweer voeren, maar slechts een drietal verduidelijkingsvragen stelt, met betrekking tot de begroting. Hier wordt hieronder, bij vraag 3 verder op ingegaan. Zo verzoekt NAM de deskundige a) de spreiding van de kostenbegroting, zijnde een gemiddelde, te kwantificeren, b) meer inzichtelijk te maken wat de samenhang is van de kosten met de herstelwijze van de fysieke schade naar de onder te verdelen bouwdelen, mede in het kader van de door de arbiter vast te stellen kosten en c) een onderverdeling te maken gebaseerd op de kostendragers (materiaal, arbeid, inkoop etc.).

De deskundige heeft zijn definitieve rapport aangepast en gemotiveerd gereageerd op de reactie van de eigenaren, neergelegd in Bijlage C onder 2. Zo stelt de deskundige dat de door hem opgestelde begrotingen gebaseerd zijn op andere uitgangspunten dan die van Vergnes en Hofstede waar de eigenaren naar verwijzen. Ook motiveert de deskundige zijn keuze voor de door hem voorgestelde herstelmethode. Zo voert de deskundige aan dat zijn motivatie om uit te gaan van houtskeletbouw twee redenen heeft, namelijk:

- *Gewichtsbesparing waardoor de fundering minder wordt belast en toekomstige zettingen en zettingsverschillen worden verminderd*
- *De constructieve veiligheid van de constructie is, in verband met toekomstige aardbevingen, beter te realiseren (betere bestandheid tegen trillingen door materiaal-en constructie-eigenschappen en door minder gewicht)*

Ook licht de deskundige toe dat met houtskeletbouw wordt bedoeld dat de constructieve functie van de wand wordt geleverd door elementen bestaande uit een skelet van houten balken en stijlen met beplating. De buitenafwerking kan bestaan uit metselwerk of ander materiaal. Tevens wijst hij erop dat in de begroting is uitgegaan van een buitenafwerking van metselwerk zodat het uiterlijk niet wordt gewijzigd.

Vervolgens zet de deskundige in paragraaf 2.4 uiteen welke andere oorzaken een rol hebben kunnen gespeeld waar bij herstel of herbouw rekening mee kan worden gehouden. De deskundige licht toe waarom hij het gerechtvaardigd acht, de eigenschappen van de aanwezige ondergrond en/of constructie als een schade-bijdragende oorzaak te beschouwen en daar ook rekening mee te houden bij het vaststellen van herstelmethode of herbouw. De deskundige constateert dat op basis van de beschouwing over de kans op zetting door trillingen niet te verwachten is dat trillingen door bevingen het argument zijn om een paalfundering toe te passen. De deskundige stelt dat de voorgestelde herstelmethode en herbouwmethode voorzien in een verbetering van de fundering van de schuur, van de gevel

van de onder het dak van de schuur gelegen vertrekken en van het voorhuis, ten opzichte van de oorspronkelijk aanwezige fundering, maar dat het noodzakelijk is om alsnog grondonderzoek te doen en funderingsadvies te laten opstellen ten behoeve van toetsing van de oorspronkelijke funderingswijze, de voorgestelde herstelmethode en de verdere detaillering hiervan. De deskundige constateert dat dit onderzoek en advies, gezien de omvang van het pand en de diepte van het aanlegniveau, meer dan enkele handboringen behelst en buiten de reikwijdte van zijn onderzoek valt. In de begroting bij het rapport heeft de deskundige de kosten van grondonderzoek en funderingsadvies opgenomen.

Met betrekking tot de stelling van eigenaren inzake de betonvloer van de woonvertrekken en studio stelt de deskundige dat er geen reden is om aan te nemen dat de fundering toen wel en nu niet voldoet, en dat de bevingen de draagkracht van de plaatfundering niet hebben kunnen verlagen. De toepassing van houtskeletbouw brengt met zich mee dat er een nieuwe constructie wordt gerealiseerd die in de toekomst minder zettingen en zettingsverschillen met zich meebrengt en beter bestand is tegen trillingen dan steenachtige wanden.

Voor wat betreft de door NAM ingebrachte stellingen heeft de deskundige verklaard dat hij voor de theoretische achtergrond voor de stelling dat de kostenbegroting een gemiddelde zal zijn, verwijst naar de kostenramingen in de GWW van CROW. Tevens constateert de deskundige dat gepresenteerde kostenraming als gemiddelde is te beschouwen, waarbij de spreiding is teruggebracht tot een voor begrotingen algemeen aanvaardbare spreiding van + of – 5%. Verder acht hij de begrotingen, nu deze als elementbegroting zijn opgesteld, voldoende nauwkeurig. Ten slotte stelt de deskundige dat de begrotingen en het rapport zijn aangepast.

Reacties partijen definitieve rapport

Op het definitieve rapport hebben partijen nogmaals mogen reageren. Beide partijen hebben hier gebruik van gemaakt. Voor zover van belang wordt hier nader op ingegaan.

De eigenaren hebben per brief van 3 december 2018 gereageerd op het definitieve rapport. Zij betogen dat het door de deskundige opgemaakte rapport niet voldoet aan de opdracht nu de deskundige volgens de eigenaren bij de door hem voorgestelde herstelmethode te weinig rekening heeft gehouden met de onderhavige boerderij en een daarmee te vergelijken gebouw. Zij betogen dat de deskundige voor een geheel andere technische oplossing gekozen en daarbij het element van herstel in de oude toestand (een vorm van schadevergoeding) niet heeft meegenomen, zo wijzen zij erop dat alle karakteristieke elementen die deze boerderij een echte Oldambtster laten zijn, niet zijn meegenomen. *‘Hij stelt iets geheel anders voor: een nieuwe woning met ongeveer dezelfde omvang maar met overigens geheel andere kenmerken’*, zo stellen zij. Daarnaast voeren de eigenaren aan dat de redenen voor zijn afwijkende keuze niet overtuigen omdat er geen bodemonderzoek is gedaan en omdat zijn gedachte dat het gewicht van het gebouw bepalend is geweest voor het wegzakken ervan aantoonbaar onjuist is.

Daarnaast wordt een aantal stellingen herhaald die reeds in het definitieve rapport zijn opgenomen door de deskundige, alsmede wordt vermeld dat volgens hen, gezien de ernstige voortschrijdende scheurvorming van de brandmuur, schade-experts van zowel Vergnes als Hofstee het toepassen van de brandmuur als dragend onderdeel in een nieuwe constructie als onverantwoord achten. Zij stellen in dit kader dat de benodigde vergunning hoogstwaarschijnlijk niet wordt afgegeven gelet op het feit dat volgens hen de veiligheidsnorm niet wordt gehaald. Voorts stellen zij nogmaals dat de betonvloer en ook de

gebintenconstructie gesloopt dienen te worden. De eigenaren betogen daarnaast dat de deskundige zijn opdracht te buiten zou zijn gegaan door zich uit te laten over de schade-oorzaken die een rol hebben gespeeld bij het ontstaan van de schade. Zij stellen dat de deskundige daarmee het aansprakelijkheidsvraagstuk dat reeds is beantwoord, alsnog ter discussie stelt. Daarmee zou hij volgens hen de relevantie van zijn eigen stuk ondergraven. De eigenaren brengen nog een aantal andere stellingen naar voren waar de deskundige reeds antwoord op heeft gegeven.

NAM heeft eveneens gereageerd op het definitieve rapport. In haar reactie d.d. 3 december 2018, stelt zij dat zij inhoudelijk op het rapport geen opmerkingen heeft. NAM gaat in haar reactie in op de in de tussenuitspraak neergelegde beslissing inzake de toepassing van het bewijsvermoeden, en stelt dat de beslissing om het bewijsvermoeden van toepassing te achten in het onderhavige geval, in afwijking is van de consistente lijn in de uitspraken van de Arbiter Bodembeweging. NAM stelt dat op grond van deze onvoorziene beslissing, en de daarmee gepaard gaande consequenties, NAM alsnog in de gelegenheid moet worden gesteld ingevolge lid 2 van artikel 6:177a BW nader onderzoek uit te voeren. In dit kader voert zij aan dat de eerstelijnsexpertise en vervolgonderzoeken hebben plaatsgevonden voor inwerkingtreding van 6:177a BW. Destijds hadden de onderzoeken een beperkte scope en werden uitgevoerd op basis van de destijds geldende stand van de wetenschap. NAM neemt het standpunt in dat haar de gelegenheid dient te worden geboden om nader onderzoek uit te voeren. Vervolgens zet NAM in haar reactie verder uiteen waarom haars inziens de beslissing van de arbiter dat verzakking naar haar aard als aardbevingsschade te beschouwen is, in haar ogen opmerkelijk is. Tevens benadrukt zij de noodzaak van een aanvullend nader onderzoek naar de causaliteit. Daarnaast neemt NAM het standpunt in dat de arbiter door de wijze van haar vraagstelling aan de derde deskundige, geen gemotiveerde beslissing kan nemen over de vraag in hoeverre de herstelkosten c.q. kosten van sloop/nieuwbouw voor rekening van NAM dienen te komen. Tot slot verzoekt NAM de arbiter een tweede onafhankelijke (derde) deskundige te benoemen om alsnog de causaliteit van de schade te onderzoeken, alsmede in een percentage uit te drukken welk deel van de schade is veroorzaakt dan wel verergerd door gaswinning geïnduceerde aardbevingen. NAM stelt dat, mocht de arbiter niet overgaan tot het benoemen van een tweede onafhankelijke (derde) deskundige, partijen in de gelegenheid worden gesteld nogmaals een zienswijze in te dienen.

Beoordeling

De arbiter acht de overwegingen en de conclusie van de deskundige overtuigend en neemt deze over. De arbiter is van oordeel dat de stelling van de eigenaren dat het rapport van de deskundige niet zou voldoen aan de opdracht, geen doel treft. De arbiter overweegt dat de deskundige gemotiveerd heeft toegelicht op welke wijze hij tot de door hem voorgestelde wijze van herstel is gekomen. De stellingen van eigenaren doen hier niet aan af. De arbiter stelt vast dat de eigenaren niet in redelijkheid kunnen verwachten dat de woonboerderij in exact dezelfde vorm wordt teruggebracht zoals het gebouwd is. In dit kader wijst de arbiter op het door de eigenaren genoemde bedrag dat gemoeid zou zijn met de herbouw op de wijze zoals zij dat wensen. Dit bedrag staat in geen enkele verhouding tot de waarde van de woning op het moment van de schadetoebrengende oorzaak. Hier wordt later nader op ingegaan. Ook constateert de arbiter dat vaststaat dat ook voorafgaand aan de bevingen, de woonboerderij niet schadevrij was. De arbiter zal dan ook de door de eigenaren voorgestelde wijze van herstel terzijde laten, en niet als uitgangspunt nemen voor de bepaling van een herstelmethodes en schadevergoeding.

De arbiter wijst in dit kader nog specifiek op de stelling dat de berekeningen zijn gebaseerd op standaardbouw, waarbij alle karakteristieke elementen zouden zijn weggelaten. Zoals

reeds is opgemerkt door de arbiter, heeft de deskundige verklaard dat in de begroting wordt uitgegaan van gevels met een buitenafwerking van metselwerk zodat het uiterlijk niet wordt gewijzigd. Ook wijst de arbiter op het feit dat door verstandig en zorgvuldig slopen van de huidige woning (wat gedeeltelijke sloop sowieso met zich meebrengt) de karakteristieke elementen behouden zouden kunnen blijven, zodat deze bij de bouw hergebruikt kunnen worden. De arbiter acht het onaannemelijk dat hier geen rekening mee is gehouden door de deskundige bij zijn begroting. De eigenaren hebben er voorts op gewezen dat een paalfundering bij de berekening te betrekken noodzakelijk is vanwege het feit dat de bestaande woning niet aardbeving bestendig was. De deskundige constateert dat op basis van de beschouwing over de kans op zetting door trillingen niet te verwachten is dat trillingen door bevingen het argument zijn om een paalfundering toe te passen. Hij stelt overigens wel vast dat het noodzakelijk is om alsnog grondonderzoek te doen en funderingsadvies te laten opstellen ten behoeve van toetsing van de oorspronkelijke funderingswijze, de voorgestelde herstelmethoden en de verdere detaillering hiervan. De arbiter zal op dit verweer van de eigenaren niet verder ingaan, nu de bevoegdheid van de arbiter niet verder strekt dan vergoeding voor fysieke schade aan de woning. Preventieve maatregelen, zoals aardbeving bestendig maken van de woning, vallen niet onder de bevoegdheid van de arbiter. Wel zal de arbiter het advies van de deskundige om een nader grondonderzoek te laten doen om een funderingsadvies op te laten stellen, opvolgen.

Op de door eigenaren aangevoerde kanttekening dat de deskundige onterecht is ingegaan op de mogelijke andere oorzaken van de schade, overweegt de arbiter het volgende. De arbiter wijst erop dat de deskundige in zijn rapport gemotiveerd uitlegt waarom hij zich uitlaat over de mogelijke andere schade-oorzaken die van invloed zijn geweest op de schade aan het pand. Zoals reeds in de tussenuitspraak is opgenomen, heeft de arbiter op grond van alle omstandigheden, waaronder - maar niet uitsluitend - de combinatie van het schadebeeld (veelvuldig gerepareerde oude schades), de verklaring van de contra-expert dat de gehele staat van onderhoud matig is, en op grond van de redelijkheid en billijkheid, voldoende aanleiding gezien voor een gedeeltelijke aansprakelijkheid. In voormelde beslissing is eveneens beslist dat de arbiter op grond van het nader onderzoek, het percentage van de kosten van herstel, welke voor rekening van NAM dienen te komen, zal begroten op de wijze die het meest met de aard, omvang en toerekenbaarheid van de schade in overeenstemming is. In dit kader is het dus geenszins overbodig dat de deskundige zich heeft uitgelaten over de mogelijke andere schade-oorzaken, aangezien de arbiter hier rekening mee kan houden bij het bepalen van de toerekenbaarheid. De arbiter gaat dan ook voorbij aan de bezwaren die de eigenaren in dit verband hebben opgeworpen.

Met betrekking tot de stelling van NAM dat de arbiter in afwijking van de consistente lijn in de uitspraken van de Arbiter Bodembeweging het bewijsvermoeden van toepassing heeft geacht op de onderhavige schade, zonder daarbij volgens NAM afdoende te motiveren waarom er wordt afgeweken van deze consistente lijn, stelt de arbiter vast dat dit een inhoudelijke beoordeling van de arbiter betreft die thans niet meer ter discussie staat. Evenmin ziet de arbiter reden om een nader aanvullend onderzoek te laten uitvoeren inzake de causaliteit, danwel partijen in de gelegenheid te stellen nogmaals een zienswijze in te dienen.

Inzake het standpunt van NAM, dat de arbiter door de wijze van zijn vraagstelling aan de derde deskundige, geen gemotiveerde beslissing zou kunnen nemen over de vraag in hoeverre de herstelkosten c.q. kosten van sloop/nieuwbouw voor rekening van NAM dienen te komen, verwijst de arbiter naar de tussenuitspraak waarin hij het wenselijk acht om een

deskundige aan te wijzen, om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid van herstel c.q. de juiste herstelwijze en de hieraan verbonden kosten, waarna de arbiter het percentage van de kosten van herstel, welke voor rekening van NAM dienen te komen, zou begroten op de wijze die het meest met de aard, omvang en toerekenbaarheid van die schade in overeenstemming is. Anders dan NAM betoogt, acht de arbiter zich thans, mede o.g.v. het deskundigenrapport, in staat ook over de herstelkosten te beslissen.

Kosten van herstel / schadebedrag

Voor ligt thans de vraag welk bedrag aan schadevergoeding de eigenaar toekomt, zodanig dat op passende wijze gedeeltelijke sloop en herbouw van het pand kan plaatsvinden. Zoals door de arbiter is verzocht, heeft de deskundige in zijn rapportage n.a.v. vraag 3 uiteengezet op welke wijze de woonboerderij hersteld kan worden. Hij heeft geconcludeerd dat een groot deel van het pand gesloopt en herbouwd dient te worden. De kosten die hiermee gemoeid zijn heeft hij begroot op € 945.533,03. De arbiter zal zoals reeds overwogen de begroting opgemaakt door de derde deskundige als uitgangspunt nemen, en zal hieronder ingaan op de door partijen ingediende verweren.

De eigenaren merken in hun brief dd. 18 oktober 2018, in reactie op het conceptrapport van de deskundige, op dat de door de deskundige berekende sloopkosten opvallend afwijken van de € 40.000 zoals begroot door de bureaus Vergnes en Hofstee. Daarnaast stellen zij onder meer dat de door de deskundige gehanteerde posten voor de herbouw-kuubprijzen van € 320,00, (veel) lager uitvallen dan in de door hen zelf op laten maken prijsopgaves (van Vergnes en Hofstee). Zij stellen dat de herbouw-kuubprijzen zowel niet marktconform als realistisch zijn, alsmede dat na is gelaten de benodigde toeslagen toe te passen. ‘*Volgens Vakmedianet Bouwdata is de huidige m3 prijs rond de 900,00 euro per m3 voor het voorhuis en het bewoonde deel van de schuur, en 550,00 euro per m3 voor de rest van de schuur. Dit te vermeerderen met de benodigde toeslagen en correctie bereikbaarheid en BVO correctie voor behoud NVO, dit naar aanleiding van de vigerende bouwvoorschriften en de norm NPR9998 – 2017 zoals de NAM dat eist. Dat betekent een bouwcorrectie op de gestapelde bouw van circa 8.8%.*’ Ook hebben zij zelf een aannemer opdracht gegeven een raming op te maken waarvoor de herbouw gerealiseerd zou worden; dit komt uit op een totaalbedrag van zo’n € 2.620.000,-, waarbij rekening is gehouden met de meerkosten die in het onderhavige geval van belang zijn aangezien het gaat om speciaalbouw en geen standaardwoning. Overigens is deze begroting niet als stuk ingediend.

NAM heeft per mail van 22 oktober 2018 gereageerd op het conceptrapport, waarin zij een drietal verduidelijkingsvragen stelt, met betrekking tot de begroting. Zo verzoekt NAM de deskundige a) de spreiding van de kostenbegroting, zijnde een gemiddelde, te kwantificeren, b) meer inzichtelijk te maken wat de samenhang is van de kosten met de herstelwijze van de fysieke schade naar de onder te verdelen bouwdelen, mede in het kader van de door de arbiter vast te stellen kosten en c) een onderverdeling te maken gebaseerd op de kostendragers (materiaal, arbeid, inkoop etc.).

In reactie op de opmerkingen aangaande de begroting heeft de deskundige een meer gedetailleerde begroting laten opstellen waarin tevens een aantal percentages (AK en winst en risico) zijn aangepast. De deskundige heeft nadrukkelijk in zijn reactie opgenomen dat bij de begrotingen rekening is gehouden met de eisen in het Bouwbesluit bij verbouwen. Ook wordt vermeld dat de ten tijde van het opmaken van zijn rapportage, gepubliceerde NPR 9998:2018, gehanteerd kan worden bij de detailengineering, hierin voorziet de begroting.

De eigenaren hebben per brief d.d. 3 december 2018 opmerkingen gemaakt over de begroting van de heer Everts in die zin dat in de begroting ten onrechte geen rekening is gehouden met een aantal omstandigheden. In deze reactie hebben eigenaren vermeld dat zij een aannemer hebben gevraagd een begroting op te maken die uitkomt op een bedrag van € 2.620.000,00 in totaal. In een eerder stadium hebben eigenaren andere calculaties overgelegd, waarin de herstelkosten zijn begroot op € 1.684.907,85. Zoals reeds hierboven is overwogen, stelt de arbiter vast dat het door de eigenaren begrootte bedrag in geen enkele verhouding staat tot de waarde van woning op het moment van de schadetoebrengende oorzaak. De arbiter zal deze begroting dan ook terzijde laten en de door de deskundige opgemaakte begroting als uitgangspunt voor de bepaling van een schadevergoeding, als uitgangspunt nemen. De arbiter gaat eveneens voorbij aan de hierboven ingebrachte verweren, nu de arbiter ervanuit gaat dat de deskundige de juiste prijzen heeft gehanteerd, zoals hij ook uitdrukkelijk uiteen heeft gezet in zijn reactie op de door de eigenaren ingediende reactie in zijn definitieve rapport, waarin hij wijst op het feit dat de begroting is opgesteld conform de huidige normen van het Bouwbesluit, en waar zelfs rekening is gehouden met de ten tijde van het opmaken van het rapport nog niet uitgebrachte NPR 9998:2018. De arbiter gaat dan ook voorbij aan de door de eigenaren in dit verband opgeworpen bezwaren.

Op het definitieve rapport heeft NAM gereageerd per mail van 3 december 2018. NAM voert aan dat de herstelkosten van het pand die door de deskundige vast zijn gesteld (meer dan € 900.000,00), zeer ver uiteenloopt van de WOZ-waarde van het pand (volgens het WOZ-waardeloket € 182.000,00). Dit laatste bedrag slaat voor een deel op de grondoppervlakte, dus de waarde van de opstallen komt daarmee op een veel lager bedrag te liggen dan de kosten die bij de herstelkosten zijn gemeoid. NAM stelt dat het gelet hierop niet reëel en gerechtvaardigd is bij het vaststellen van de hoogte van de (eventuele) door NAM te betalen vergoeding de kosten van sloop en nieuwbouw als uitgangspunt te nemen. In het geval de Arbiter tot de conclusie komt dat NAM (gedeeltelijk) aansprakelijk is voor de herstelkosten, stelt NAM dat deze aansprakelijkheid hoogstens kan worden vastgesteld op basis van de opstalwaarde van de woning. *De redelijkheid verzet zich namelijk tegen een hogere vergoeding dan een gedeelte van de (opstal)waarde van het pand.* Ter onderbouwing van dit standpunt verwijst zij in dit kader naar twee uitspraken. Voorts beroept NAM zich op artikel 6:100 BW. Als een zelfde gebeurtenis naast schade tevens voordeel oplevert, moet, voor zover dit redelijk is, dit voordeel bij de vaststelling van de te vergoeden schade in rekening worden gebracht.

Zoals reeds overwogen dienen de eigenaren terug te worden gebracht in de situatie die, zoveel redelijkerwijs mogelijk, gelijkwaardig is aan de situatie voorafgaand aan de schadeveroorzakende gebeurtenissen, zijnde de bevingen. Daarbij dient het totaalbedrag aan schadevergoeding in een redelijke verhouding te staan tot het vermogensverlies dat de eigenaren hebben geleden. Uit de door NAM overgelegde brief van 3 december 2018 blijkt dat de WOZ-waarde 2017 van het pand €182.000,00 bedroeg. Naar de arbiter aanneemt is hiermee de waarde aangegeven van het pand in de situatie waarin het zich op de peildatum bevond, d.w.z. in beschadigde toestand.

Aldus dient deze waarde niet als een goed aanknopingspunt voor de waarde van het pand voordien en is het duidelijk dat de waarde voor dat de bevingen plaats vonden hoger was.

Het door de eigenaren geleden verlies is dus niet beperkt tot het bedrag van de WOZ-waarde van nu, maar tot de aankoopwaarde. De arbiter beschikt niet over deze informatie, maar gaat ervanuit dat dit bedrag hoger heeft gelegen dan het voornoemde bedrag, aangezien als gevolg

van de bevingen sprake is van waardevermindering, zeker nu het pand (grotendeels) onherstelbaar beschadigd is, zoals blijkt uit deskundigenrapport. In dit kader wijst de arbiter op het arrest van de Hoge Raad van 7 mei 2004 waarnaar NAM verwijst, waarin in r.o. 3.6 het volgende is neergelegd: *“Bij de beoordeling van dit onderdeel wordt vooropgesteld dat de eigenaar van een zaak die wordt beschadigd, door die beschadiging reeds voor en onafhankelijk van herstel daarvan in zijn vermogen een nadeel lijdt, gelijk aan de waardevermindering welke het desbetreffende vermogensbestanddeel heeft ondergaan, en dat, indien het een zaak betreft waarvan herstel mogelijk en verantwoord is, het geldsbedrag waarin deze waardevermindering kan worden uitgedrukt, in het algemeen gelijk zal zijn aan de - naar objectieve maatstaven berekende - kosten, welke met het herstel zullen zijn gemoeid (HR 16 juni 1961, NJ 1961, 444). Is de onrechtmatig beschadigde zaak een gebouw, dan is in beginsel ervan uit te gaan dat de eigenaar daarvan aanspraak erop heeft in de gelegenheid te worden gesteld tot herstel. Zulk herstel kan ook verantwoord zijn indien [zoals in het onderhavige geval] de daarmee gemoeide kosten het bedrag van de als gevolg van de toegebrachte schade opgetreden waardevermindering overtreffen.”* Bij toekenning van de schade dient de arbiter dan ook rekening te houden, enerzijds met de waardeverminderende omstandigheden en het bedrag dat nodig is om deze te compenseren, terwijl anderzijds moet worden voorkomen dat de schadevergoeding in een onredelijke verhouding komt te staan tot de werkelijk geleden schade. Bij de vaststelling van de schade houdt de arbiter rekening met het deskundigenrapport en hetgeen door partijen over en weer naar voren is gebracht en de overgelegde stukken. Rekening dient voorts te worden gehouden met de situatie en toestand waarin het pand zich bevond voordat de bevingen zich voordeden.

Aangezien de schade niet nauwkeurig kan worden vastgesteld schat de arbiter deze naar redelijkheid en billijkheid op 50% van de door de deskundige begrote kosten derhalve op € 472.766,52 inclusief BTW en waarvoor NAM aansprakelijk is.

Beantwoording overige vragen

De beantwoording van de overige vragen kan achterwege blijven nu de deskundige reeds heeft geconstateerd dat hij algehele sloop en nieuwbouw niet aanraadt. Hiervoor verwijst de arbiter dan ook naar het definitieve rapport.

Nevenvorderingen

In artikel 6 Reglement 3 (Reglement voor de behandeling van zaken als bedoeld in artikel 2, tweede lid aanhef en onderdeel B, van het Instellingsbesluit Arbiters Bodembeweging; hierna: Reglement 3) is neergelegd dat een vergoeding van bijkomende kosten door de Arbiter Bodembeweging kan worden toegewezen conform Bijlage II van het Besluit Mijnbouwschade Groningen. Nu partijen zich over de bijkomende kosten hebben uitgelaten, komt het de arbiter juist voor om hier tevens een beslissing over te nemen.

In Bijlage II van het Besluit Mijnbouwschade Groningen zijn posten opgenomen die als uitgangspunt worden gebruikt voor een vaste vergoeding, tenzij de kosten aantoonbaar hoger zijn of anderszins worden vergoed.

De eigenaren hebben per mail van 3 december 2018, nevenvorderingen ingediend inzake bijkomende kosten. Hierin zijn een aantal kostenposten opgenomen, onder andere inzake: thuisblijfkosten, zelf bestede uren, smartengeld, zorgkosten, reeds gemaakte kosten, nog te maken kosten (waaronder kosten voor tijdelijke huisvesting) en het verzoek wettelijke rente van toepassing te achten.

De arbiter stelt voorafgaand aan de verdere inhoudelijke bespreking van deze nevenvorderingen het volgende vast. Ingevolge art. 2 lid 2 jo. art. 1 sub i van het Reglement Arbiter Bodembeweging is de Arbiter Bodembeweging slechts bevoegd uitspraken te doen over schade aan een gebouw van de eigenaar. De procedure bij de Arbiter Bodembeweging is geheel kosteloos en naar zijn aard laagdrempelig en eenvoudig. Deze bijzondere aard van voornoemde procedure verzet zich ertegen dat de bevoegdheid van de Arbiter Bodembeweging andere vorderingen omvat dan zoals neergelegd in het Reglement Arbiter Bodembeweging. De arbiter stelt dan ook vast dat de vordering inzake smartengeld niet onder de bevoegdheid van de arbiter valt. Tevens stelt de arbiter vast dat ook de vordering met betrekking tot de wettelijke rente, buiten zijn bevoegdheid valt, gelet op het hiervoor overwogene. De arbiter wijst er daarbij ten overvloede nog op dat ook Bijlage II van het Besluit Mijnbouwschade Groningen niet voorziet in een vergoeding voor wettelijke rente.

De arbiter zal de overige gevorderde nevenvorderingen bespreken en een beslissing daarover nemen, nu de arbiter vaststelt dat op grond van Bijlage II een aantal van de gevorderde kosten voor vergoeding in aanmerking komen.

Thuisblijfkosten

De eigenaren hebben thuisblijfkosten gevorderd, voor zowel de inspecties ten bate van de arbitrageprocedure als de schade- en veiligheidsinspecties. Hij acht het op het grond van hetgeen is voorgelegd in deze zaak redelijk om dit vast te stellen op een bedrag van (inzake thuisblijven inspectie/herstel 20 * € 95,00 en € 150 inzake schoonmaakkosten) € 2.050,00.

Zelf bestede uren

Door de eigenaren is daarnaast een vordering ingediend inzake zelf bestede uren en juridische advieskosten. Zij stellen dat zij gemiddeld 10 uur per week hebben besteed aan de schadeafhandeling, gedurende 5 jaar, neerkomend op 2600 uur. Uitgaande van een ZZP-er vergoeding van € 35,00 per uur stellen zij vast dat het bedrag uit zou komen op € 91.000,00. In de brief is niet neergelegd dat zij het gehele bedrag vorderen maar uit de brief leidt de arbiter af dat zij hier wel een tegemoetkoming voor vorderen.

De arbiter merkt allereerst op dat het door de eigenaren gevorderde bedrag in geen enkele verhouding staat tot de vergoedingen die in Bijlage II zijn opgenomen. Uit het feit dat de eigenaren elke week 10 uur hebben besteed aan hun aardbevingsdossier, volgt nog niet automatisch dat het redelijk is om deze gemaakte uren op NAM te willen verhalen. In dit kader merkt de arbiter op dat het partijen immers vrij staat om daar tijd in te steken, maar dat hieruit niet volgt dat het in redelijkheid kan worden verlangd dat de andere partij hiervoor opdraait. Ook blijkt uit geen van de stukken, dat de eigenaren als gevolg van het investeren van deze uren in dit dossier, daadwerkelijk diezelfde uren hadden kunnen steken in betaalde werkzaamheden. De gevorderde onkosten zijn naar het oordeel van de arbiter dan ook onvoldoende toegelicht, zijn overigens oncontroleerbaar, en niet nader gespecificeerd. Zij komen niet voor toewijzing in aanmerking.

Zorgkosten

Op grond van de onder de tabel opgenomen zinsnede kunnen eigenaren tevens een vergoeding inzake zorgkosten indienen. De arbiter stelt echter vast dat voor toekenning van zo een vergoeding, de arbiter hoge eisen stelt, in zoverre dat het controleerbaar dient te zijn dat de kosten daadwerkelijk terug te brengen zijn naar het aardbevingsdossier. In het onderhavige geval worden tandheelkundige kosten gevorderd, ter hoogte van € 1.704,73. De

gevorderde onkosten zijn naar het oordeel van de arbiter onvoldoende toegelicht, zijn overigens oncontroleerbaar, en niet nader gespecificeerd. Op geen enkele wijze is onderbouwd waarom de tandheelkundige kosten in verband zouden staan met het onderhavige shadedossier. De arbiter acht het in de onderhavige zaak, dan ook niet gerechtvaardigd om deze vordering inzake tandheelkundige kosten toe te wijzen.

Reeds gemaakte kosten

Eigenaren vorderen daarnaast een vergoeding voor verschillende kosten die zij reeds hebben gemaakt. Deze kosten bestaan onder meer uit: het plaatsen van stutten, reparaties ter hoogte van (190 uur * € 40,00 = € 7.600,00 plus materiaal € 450,00 =) € 8.050,00; het laten opmaken van een rapport van Hofstee expertise ter hoogte van € 7.623,00 en een herbouwbegroting door Vergnes ter hoogte van € 1.149,50. Daarnaast vorderen zij kosten inzake juridische advieskosten ter hoogte van (200 uur * € 185,00 =) € 37.000,00.

Allereerst wijst de arbiter op het laagdrempelige, eenvoudige en kosteloze karakter van de procedure bij de Arbiter Bodembeweging. De arbiter merkt op dat deze bijzondere aard van voornoemde procedure zich ertegen verzet om door eigenaren op eigen initiatief gemaakte kosten inzake het inschakelen van juridische hulp, alsmede het inschakelen van extra hulp van contra-experts dan wel aannemers, voor rekening van NAM te laten komen. Deze kosten komen niet voor toepassing in aanmerking. Wel acht de arbiter het redelijk om de gemaakte reparatiekosten, waaronder het plaatsen van stutten, voor rekening van NAM te laten komen. Hij ziet op het grond van hetgeen is voorgelegd in deze zaak geen reden om af te wijken van het gevorderde bedrag en acht het dan ook redelijk om dit vast te stellen op het gevorderde bedrag van € 8.050,00.

Nog te maken onkosten

Eigenaren hebben daarnaast een post opgenomen inzake nog te maken onkosten, waaronder tijdelijke huisvesting (waaronder de post: huur noodwoning voor 24 maanden á € 595,00 = € 14.280,00) en nog andere met de herstelwerkzaamheden samenhangende kosten, ter hoogte van € 31.352,66, en inzake de opslag van goederen voor 104 weken voor € 4.160,00. Door eigenaren is terecht opgemerkt dat deze gevorderde kosten zijn opgenomen in de tabel en dus voor vergoeding in aanmerking komen. De arbiter acht het echter op dit moment voorbarig om vooraf te kunnen vaststellen hoe hoog deze onkosten zullen zijn, mede doordat op voorhand niet te bepalen is hoe lang de daadwerkelijke herstelwerkzaamheden zullen duren. Wel staat vast dat NAM gehouden is deze kosten te vergoeden. Nu deze kosten op voorhand niet met zekerheid vast te stellen zijn, stelt de arbiter vast dat NAM gehouden is de tijdens de herstelwerkzaamheden nader gemaakte bijkomende kosten, die op grond van Bijlage II de eigenaren toekomen, na overlegging van bewijsstukken, bijvoorbeeld in de vorm van nota's, te vergoeden.

De beslissing

De arbiter:

- veroordeelt NAM tot een schadevergoeding voor sloop en nieuwbouw van het pand, ten bedrage van € 472.766,52 incl. BTW en legeskosten.
- veroordeelt NAM tot betaling van een onkostenvergoeding ter hoogte van € 2.050,00 inzake thuisblijfkosten en schoonmaakkosten, tot betaling van € 8.050,00 inzake reeds gemaakte reparatiekosten en voorts voor de nog te maken onkosten, zoals geschreven in de laatste alinea boven de beslissing;
- stelt vast dat in navolging van het advies van de deskundige, nader grondonderzoek dient te worden uitgevoerd om advies uit te brengen met betrekking tot de fundering (de kosten zijn reeds in de kostenraming opgenomen);
- wijst af het meer of anders gevorderde.

Aldus beslist door mr. H.Th. Bouma, Arbiter Bodembeweging op 7 februari 2019, bijgestaan door mr. M.J.A. van Binsbergen, secretaris. Bij afwezigheid van de arbiter getekend door mr. P. Schulting, Arbiter Bodembeweging.

secretaris

arbiter