

A 3251

Civiele aansprakelijkheid voor instortingen van en gebreken in opgeleverde gebouwen

Kpieto! BV
mr. D.P. (Pieter) de Vries
www.kpieto.nl

Inhoud

1	Publiekrecht	3
2	Privaatrecht	3
3	Onbegrensde aansprakelijkheid?	5
4	Regres	7

Ook in Nederland kunnen gebouwen of bouwwerken geheel of ten dele instorten. Enkele voorbeelden hiervan die in de afgelopen jaren het nieuws haalden zijn: een parkeerdek in Tiel (2002), Patio Sevilla in Maastricht (2003), parkeerdek Bos en Lommerplein (2006) en recentelijk een gedeelte van de galerij van een woonflat aan de Antillenweg in Leeuwarden en het stadion van FC Twente. Dit is slechts het topje van de ijsberg, want behalve instortingen vertonen veel bouwwerken gebreken van meer of minder ernstige aard die niet direct in het nieuws komen.

Na het zoeken naar de oorzaak volgt al snel de vraag welke partij aansprakelijk kan worden gesteld. Deze complexe vraag wordt in dit artikel beantwoord vanuit het *privaatrecht*. Daarbij wordt er van uitgegaan dat een bouwwerk al is opgeleverd. Het *publiekrecht* en ook de invloed van beide stelsels op elkaar komt in een vervolgartikel aan de orde.

In deze bijdrage wordt niet de vraag beantwoord waar de aansprakelijkheid ligt voor instortingen waarbij het werk nog niet is opgeleverd. Dit omdat het antwoord



Foto 1: Stadion Fc Twente (bron: Novum/WFA)

op de vraag zeer afhankelijk is van de specifieke contractuele kaders waarbinnen het bouwwerk tot stand is gebracht. Daardoor kunnen voor deze gevallen geen algemene regels worden gegeven.

1 Publiekrecht

Het publiekrecht bestaat kort en zakelijk gesteld uit bindende regels tussen burgers en de overheid, die voor iedereen gelijk zijn. Daarnaast wordt deze regelgeving gekenmerkt doordat handhaving daarvan een overheidsinitiatief is. Deze zijn in beginsel vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Voor de bouw zijn deze regels in de Woningwet vastgelegd en is het daarop geënte Bouwbesluit het voornaamste toetsingskader. Het vervolgartikel gaat hier nader op in.

2 Privaatrecht

Daar waar een gebouw is opgeleverd, wordt aansprakelijkheid door het Burgerlijk Wetboek (BW) gevestigd.

Artikel 6:174 BW spreekt van een (risico)aansprakelijkheid van een bezitter/eigenaar van een gebouw dat behept is met een gebrek. Wanneer een gebouw een gebrek heeft en hiermee een gevaar oplevert en dit gevaar zich verwezenlijkt, is aansprakelijkheid van de eigenaar een gegeven.

De reikwijdte van dit artikel is groot. In een zaak waar het ging om de vraag of een gebouweigenaar aansprakelijk was wegens het aangebracht hebben van brandbaar isolatiemateriaal, maar waar wel was voldaan aan alle veiligheidsvoorschriften van de brandweer en de arbeidsinspectie, oordeelde de Hoge Raad dat voldoen aan publiekrechtelijk gestelde voorschriften, niet voldoende is om privaatrechtelijke aansprakelijkheid van de hand te doen.

In de parlementaire geschiedenis wordt over de gebrekkige opstal het navolgende opgemerkt:

“Het artikel verstaat onder een gebrekkige toestand een dusdanige toestand dat men- de bezitter of een ander- een onrechtmatige daad pleegt jegens degene wiens persoon of goed gevaar loopt, indien men, hoewel bekend met de toestand, deze onveranderd laat.

Of dit het geval is, hangt af van verschillende omstandigheden. Zo zal bij een voor publiek toegankelijk gebouw of werk eerder van een gebrekkige toestand gesproken moeten worden dan bij een gesloten huis of een werk op een besloten terrein. Bij een bouwwerk in aanbouw, zal een toestand niet als gebrekkig gelden, die bij een voltooid werk zeker als zodanig zou worden aangemerkt. Zo kan tenslotte van de al dan niet aanwezigheid van waarschuwingsborden afhangen of de toestand waarin een werk zich bevindt, gebrekkig is in de zin van het onderhavige artikel”.

Foto 2:
Patio Sevilla in
Maastricht
(bron: Novum/
WFA)



Het artikel vestigt een risicoaansprakelijkheid, hetgeen wil zeggen dat men aansprakelijk is doordat men eigenaar is van de betreffende onroerende zaak. In beginsel is disculpatie (schulduitsluiting) niet mogelijk.

De aansprakelijkheid kan onder omstandigheden ook op een huurder van bedrijfsonroerend goed komen te liggen. Dit is het geval als de betreffende opstal wordt gebruikt in de uitoefening van een bedrijf, tenzij het ontstaan van de schade niet met de uitoefening van het bedrijf in verband staat. Een en ander wordt geregeld in artikel 6: 181 BW. Bij het ontbreken van dit functioneel verband herleeft de aansprakelijkheid van de opstalbezitter.

3 Onbegrensde aansprakelijkheid?

De aansprakelijkheid uit hoofde van 6:174 BW is niet onbegrensd. Aansprakelijkheid ontbreekt indien de bezitter niet op basis van een onrechtmatige daad aansprakelijk is op het moment dat hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend. In de literatuur wordt gesproken over de zogenaamde "tenzij-clausule".

Door deze "tenzij-formule" wordt tot uitdrukking gebracht dat er geen aansprakelijkheid bestaat indien de schade een gevolg is van een plotseling van buiten komende oorzaak of gebrek, welke zo kort voor het ongeluk is ontstaan, dat het nemen van maatregelen niet meer mogelijk zou zijn geweest, ook al zou de aangesprokene het gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan hebben gekend. In de literatuur wordt daarom ook wel betoogd dat een gebrek een zekere bestaansduur moet hebben, wil dat tot een kwalitatieve aansprakelijkheid van de bezitter leiden. De tenzij-formule betekent voor de rechtspraak voorst dat de bezitter onder omstandigheden een beroep kan doen op eigen schuld van de benadeelde dan wel op het ontbreken van oorzakelijk verband.

Dat de in artikel 6:174BW neergelegde risicoaansprakelijkheid niet 100% absoluut is blijkt uit een recent arrest van de Hoge Raad dd 10 januari 2011 inzake de Wilnis-zaak. Alhoewel het Gerechtshof Amsterdam

resoluut stelde dat een dijk die water doorlaat als een gebrekkige dijk moet worden beschouwd, bracht de Hoge Raad een belangrijke nuancering aan. De Hoge Raad bevestigde het standpunt van het Hoogheemraadschap dat bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een gebrek de toenmalige stand van de techniek alsmede de financiële kaders voor het uitvoeren van de publieke taak alsmede de beleidsvrijheid van de overheid wel degelijk een rol kunnen spelen. De Hoge Raad geeft dus een restrictieve uitleg van het begrip risicoaansprakelijkheid en volgt dus de parlementaire geschiedenis zoals geciteerd.

Bij de vestiging van de aansprakelijkheid is van belang of de eigenaar bekend was met de mogelijkheid van gevaar als een gebrekkige toestand zou bestaan alsmede de bezwaarlijkheid van het nemen van (preventieve) maatregelen.

In het 'normale' civiele recht – dus daar waar sprake is van verkeer tussen twee of meer private partijen – bestaat ook een zorgplicht. Deze volgt uit de maatstaven van zorgvuldigheid in het kader van de onrechtmatige daadsleer. Gevaarstelling welk gevaar zich voltrekt, leidt – in sommige gevallen – tot schade en aansprakelijkheid daarvoor.

De Hoge Raad besliste in 1965 in het zogenoemde 'Kelderluik-arrest' dat de volgende criteria hierbij van belang zijn kunnen zijn:

- hij die een gevaarlijke situatie in het leven roept, moet er voor zorgen dat er veiligheidsmaatregelen worden genomen;
- hij moet rekening houden met onoplettende en onvoorzichtige personen;
- hoe waarschijnlijk is het dat er onoplettende en onvoorzichtige personen met de situatie in aanraking komen?;
- hoe groot is de kans dat er dan een ongeval ontstaat?;
- hoe ernstig kunnen dan de gevolgen daarvan zijn? En;
- hoe bezwaarlijk is het om de veiligheidsmaatregelen te treffen?

4 Regres

Afhankelijk van de technische oorzaak die heeft geleid tot de gehele of gedeeltelijke instorting kan de eigenaar, danwel diens verzekeringsmaatschappij trachten regres te halen bij een of meerdere partijen.

Uiteraard is dit laatste sterk afhankelijk van het aanwezige contractuele kader. Daarnaast is van belang of de oorspronkelijke eindgebruiker nog steeds eigenaar is, dan wel dat de betreffende opstal in de loop der tijd werd vervreemd.

In dat laatste geval is uiteraard op basis van artikel 6:174 BW de huidige eigenaar aansprakelijk, maar moet specifiek worden gezien of deze "nieuwe" eigenaar bij de betreffende onroerend goed transactie alle rechten van de eerste eigenaar op bijvoorbeeld aannemers en installateurs heeft overgenomen. De betreffende koopovereenkomst en notariële transportacte zullen alsdan gerechercheerd moeten worden. Rechten en verplichtingen van contractspartijen (oorspronkelijke eigenaar/opdrachtgever en de toenmalige bouwparticipanten), gaan immers niet van rechtswege over op de nieuwe eigenaar.

Daar waar werd gewerkt op basis van een standaard besteksystematiek waarin naar de UAV 1989 werden verwezen heeft het volgende te gelden. Hierbij wordt er dan vanuit gegaan dat de technische oorzaak van het gebrek dat tot de instorting heeft geleid aan een uitvoeringsfout van de aannemer heeft geleid.

Als vuistregel kan worden genomen dat een uitvoerende partij na de datum waarop het werk werd goedgekeurd en dus opgeleverd niet meer aansprakelijk is. Een uitzondering wordt gemaakt voor het zogenoemde verborgen gebrek (termijn van 5 jaar) en het zogenoemde constructieve gebrek. Afhankelijk van de aard van het gebrek is er dan een aansprakelijkheidstermijn van 10 tot 20 jaar.

Daar waar in het bestek een zogenoemde onderhoudstermijn werd opgenomen, worden vorenbedoelde termijnen verlengd met de duur van de onderhoudstermijn.

Daarnaast staat het een bestekschrijver vrij, in een bestek een garantietermijn te bedingen, waarbij in beginsel de termijn aan de markt wordt overgelaten. Met andere woorden: noch de wet, noch de UAV 1989 kennen een vanuit de wet gegeven duur van een garantie.

Uiteraard kan uit technisch onderzoek ook blijken dat er sprake was van een ontwerpfout, waartegen de aannemer niet kon of behoorde te waarschuwen. In dat geval zal de aansprakelijkheid worden beoordeeld op basis van het met de architect, dan wel raadgevend ingenieursbureau gesloten opdracht. Op dat moment komen de algemene voorwaarden (SR 1997, RVOI 2001, DNR 2005 en DNR 2011) aan de orden en zal er een uitspraak gedaan moeten worden omtrent de mate van verwijtbaarheid, alsmede de vraag of de opdrachtnemer zich in redelijkheid op de voorwaarden kan en mag beroepen. Het handelt dan met name om de beperking van aansprakelijkheid.

Tenslotte kan in technische zin sprake zijn van een mix van factoren, die zowel te herleiden zijn tot de ontwerpfase als ook de uitvoeringsfase met alle juridische gevolgen van dien.



Foto 3: Parkeerdek in Tiel (bron: Novum/WFA)