

Scheur in de muren? Boze buren!



Geen betere manier om de relatie met de buren onder hoogspanning te zetten dan met een ingrijpende verbouwing. Dat blijkt maar weer uit een uitspraak van de Hoge Raad van begin dit jaar, die sindsdien zorgt voor de nodige hoofdbrekens bij juristen in de bouw, en zelfs daarbuiten.

Waar ging de zaak over? Een pandeigenaar liet een winkelruimte onderkelderen, met schade aan het pand ernaast tot gevolg. Het ging niet om een paar esthetische scheurtjes in het stucwerk, maar om tenminste één gebroken ruit en – vooral – ernstige scheurvorming.

De buren probeerden de schade te verhalen op de pandeigenaar én op de aannemer die de werkzaamheden had uitgevoerd, maar haalden zowel

bij de rechtbank als bij het Gerechtshof bakzeil. De reden; de aannemer had de werkzaamheden zorgvuldig uitgevoerd, bijvoorbeeld door zich te houden aan het bouwveiligheids- en het monitoringsplan. En daarmee was – in vaktermen – van *onrechtmatig* handelen geen sprake.

Die uitkomst zal weinig juristen verrast hebben, omdat voor aansprakelijkheid van de aannemer of pandeigenaar in dit soort gevallen altijd een ‘normschending’ vereist is, bijvoorbeeld een schending van vergunningsvoorschriften of van eisen uit het Bouwbesluit. Dat was hier niet aan de orde, en daarom gingen pandeigenaar en aannemer vrijuit.

De burens maakten echter gebruik van hun laatste procedurele kans door de zaak aan de Hoge Raad voor te leggen. En daar kregen ze geen spijt van, want volgens de Hoge Raad was de aannemer wél aansprakelijk. Opmerkelijk genoeg vond óók de Hoge Raad wel dat de aannemer het werk zorgvuldig had uitgevoerd.

Dat lijkt dus een nieuwe benadering, die mogelijk leidt tot snellere aansprakelijkheid van aannemer en pandeigenaar. Met recht dus een interessante uitspraak, maar wat zegt de Hoge Raad nu eigenlijk precies in het arrest?

In de beslissende rechtsoverweging staat dat aan de werkzaamheden in kwestie ‘een aanmerkelijk risico verbonden was dat aan het pand (...) schade zou worden toegebracht, ook indien maatregelen ter voorkoming van schade werden getroffen en de werkzaamheden zorgvuldig werden uitgevoerd’. Hoe de aannemer en pandeigenaar vooraf konden weten dat ernstige schade zou kunnen ontstaan, blijkt helaas niet uit de uitspraak. Maar ik vermoed dat de Hoge Raad heeft bedoeld dat de kans op schade in dit concrete geval, ongeacht eventuele voorzorgsmaatregelen, *uitzonderlijk* hoog was. En dit *uitzonderlijke* geval vroeg daarom ook om een *uitzonderlijke* oplossing; een afwijking dus van de hoofdregel dat de aannemer die zorgvuldig werkt niet aansprakelijk is.

Ik denk dat de uitspraak op zichzelf staat en dat de Hoge Raad geen radicale aansprakelijkheidsverruiming heeft beoogd. Dat zou in andere zaken ook opvallende

consequenties kunnen hebben. Stel bijvoorbeeld dat een pandeigenaar zijn pand opnieuw moet laten funderen; ook dan kan het risico op schade aan naastgelegen panden op voorhand aanzienlijk zijn, maar er kan evengoed schade ontstaan (aan diezelfde buurpanden) als hij niets laat doen. Sterker nog; soms wordt de pandeigenaar door de gemeente zelfs gedwongen tot funderingsherstel. Is het redelijk om de pandeigenaar of aannemer dan te straffen voor zijn keuze tussen twee kwaden? Dat lijkt mij geen uitgemaakte zaak.

Kortom; mijn inschatting is dat de zorgvuldig werkende aannemer zich op basis van dit arrest ook in de toekomst geen overdreven zorgen hoeft te maken over aansprakelijkheid.

Thomas de Leeuwe, advocaat bij Rozemond