

ROZEMOND **BREAKFAST SPECIAL**

**Aansprakelijkheid aannemer voor schade
aan belendende percelen**

Vrijdag 19 april 2024

Jørgen den Houting



Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- HR recent arrest gewezen over mogelijke onrechtmatigheid van bouwwerkzaamheden aan belendende percelen.
- HR 12 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:17 (afzinkkelder)
- Kan zorgvuldig bouwen ook onrechtmatig zijn?

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

Relevante feiten

- Aannemer plaatst afzinkkelder onder nieuw te realiseren pand, zoals vergund door gemeente. Naburig pand betreft (wijn)handel met magazijn. Geen mandelige bouwmuren. Aannemer beschikte onder meer over bouwveiligheidsplan (met monitoringsplan voor bemaling). Alleen funderingsonderzoek wat beperkter, omdat wijnhandel pas tijdens uitvoering actuele tekeningen verstrekke van het pand.

Vervolgens ontstaat bij afzinken kelder scheur in de kelderwand vanwege obstakel in de grond. CAR Verzekeraar weigert dekking indien geen overleg burens plaatsvindt. Aannemer gaat evengoed instructie opdrachtgever om zonder overleg door te gaan. Bij wijnhandel springt een etalageruit en scheurvorming gaat verder. Vervolgens legt gemeente bouwstop op. Nadat aannemer na overleg gemeente maatregelen heeft getroffen is de bouwstop weer opgeheven en is de kelder afgebouwd. Wijnhandel en eigenaar spreken zowel aannemer als opdrachtgever aan tot schadevergoeding (pand verzakt / adviseurskosten / gedeelde winst, etc.).

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

De uitspraak

Hof Den Bosch 22 februari 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:525

jegens aannemer

r.o. 2.6.15

De conclusie is gezien het voorgaande dat niet is komen vast te staan dat sprake is van onzorgvuldig handelen door Multi bij de uitvoering van haar werkzaamheden. Aangezien hiervoor in rov. 2.6.8. reeds is overwogen dat Multi bij de voorbereiding van haar werkzaamheden voldoende zorgvuldig heeft gehandeld, betekent dit dat geen sprake is van aansprakelijkheid van Multi jegens [holding c.s.] op grond van artikel 6:162 BW. De grieven van [holding c.s.] die zien op de aansprakelijkheid van Multi slagen dus niet.

jegens opdrachtgever

r.o. 2.7.3

Uit het voorgaande volgt dat niet is komen vast te staan dat [persoon C] jegens [holding c.s.] onzorgvuldig heeft gehandeld. Dit betekent dat geen sprake is van aansprakelijkheid van [persoon C] jegens [holding c.s.] op grond van artikel 6:162 BW. De grieven van [holding c.s.] die zien op de aansprakelijkheid van [persoon C] slagen dus ook niet.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

Conclusie AG 31 maart 2023, ECLI:NL:BHR:2023:378

Ten aanzien van aannemer:

randnr 4.18

Het hof heeft in essentie geoordeeld dat [eisers] niets concreets hebben gesteld waaruit kan worden afgeleid dat Multi niet heeft voldaan aan de – door [eisers] bepleite – strengere zorgvuldigheidsnorm. Dit is een feitelijk oordeel dat overigens, als daartegen een motiveringsklacht zou zijn gericht, wat niet het geval is, niet onbegrijpelijk zou zijn. [...] In het licht van wat ik daar opmerkte, zal het geen verrassing zijn dat ik meen dat dit betoog van [eisers] geen steun vindt in het recht. Dat bepaalde handelingen tot schade hebben geleid, leidt nog niet van rechtswege tot het bewijsvermoeden dat die handelingen onzorgvuldig waren.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- Ten aanzien van opdrachtgever:

randnr 4.30

Dat [verweerder 2] de handelingen van de aannemer in het bestek heeft voorgeschreven of daartoe anderszins opdracht heeft gegeven kan niet zelfstandig leiden tot het oordeel dat [verweerder 2] onzorgvuldig heeft gehandeld ten opzichte van [eisers]. De omstandigheid dat het werk niet anders kan worden uitgevoerd, dan door het berokkenen van schade, is natuurlijk een factor die van belang is bij de beoordeling of [verweerder 2] onzorgvuldig heeft gehandeld ten opzichte van [eisers], maar die omstandigheid doet zich hier niet voor en is door [eisers] ook niet gesteld. Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat de opdrachtgever is tekortgeschoten in de keuze van de aannemer: het is niet ondenkbaar dat dat onzorgvuldig is ten opzichte van derden, maar [eisers] voeren op dit punt niets aan. Tot slot geldt dat ook de omstandigheid dat de opdracht in het bestek verzuimd heeft om maatregelen voor te schrijven die de schade hadden kunnen voorkomen relevant kan zijn bij de toetsing aan de maatschappelijke zorgvuldigheidsnorm, maar dat deze algemeenheid [eisers] niet kan baten zonder daarop gerichte concrete stellingen, waarvan niet blijkt.

-

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

HR oordeelt (contrair)

Ten aanzien van de aannemer:

r.o. 3.2.2.

Uit hetgeen het hof in rov. 2.6.3 van zijn arrest heeft vastgesteld (zie hiervoor in 2.4) volgt dat aan de bouwwerkzaamheden van Multi een aanmerkelijk risico verbonden was dat aan het pand van [eiseres 1] schade zou worden toegebracht, ook indien maatregelen ter voorkoming van schade werden getroffen en de werkzaamheden zorgvuldig werden uitgevoerd.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

r.o. 3.2.2 (vervolg)

Waar dit risico zich vervolgens heeft verwezenlijkt, kan niet zonder meer worden aanvaard dat [eiseressen] de daardoor veroorzaakte schade dienen te dragen.

Hierbij is van belang dat de werkzaamheden in het belang van (de opdrachtgever van) Multi werden uitgevoerd en voor [eiseressen] geen voordeel opleverden, dat de schade van [eiseressen] niet zonder meer behoort tot hetgeen door een derde in het maatschappelijk verkeer moet worden geduld bij bouwwerkzaamheden van een ander, en dat het veeleer op de weg van Multi lag om zich tegen aansprakelijkheid voor het toebrengen van schade aan derden te verzekeren. Het uitvoeren van deze werkzaamheden door Multi met schade aan het pand van [eiseres 1] tot gevolg, kan daarom een onrechtmatige daad opleveren die verplicht tot vergoeding van de schade die daarvan het gevolg is.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

Duiding arrest:

- 2 gezichtspunten bij buitencontractuele aansprakelijkheid (Asser/Hartkamp & Sieburgh 6-IV 2023/ nr. 18)
- 1^e: 'ieder draagt zijn eigen schade.'
- 2^e: 'berokken een ander geen schade.' (nieuw)

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- Onrechtmatigheid ex art. 6:162 lid 2 BW:
 - a. inbreuk op een recht;
 - b. doen/nalaten strijd met wettelijke plicht;
 - c. doen/nalaten strijd maatschappelijke zorgvuldigheidsnorm;

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- Hof oordeelt dat aannemer geen maatschappelijke zorgvuldigheidsnorm heeft geschonden.
- HR wijst erop dat enkele zaaksbeschadiging niet onrechtmatig is en daarmee geen inbreuk op het recht op eigendom (1^e categorie art. 6:162 lid 2 BW).
- HR oordeelt dat uitvoering werkzaamheden met schade aan belendende pand tot gevolg een onrechtmatige daad *kan* opleveren die verplicht tot vergoeding van de schade.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- Aanmerkelijk risico op schade dat zich heeft verwezenlijkt
- Relevante omstandigheden voor toekenning schadevergoeding
 1. de werkzaamheden in het belang van (de opdrachtgever van) de aannemer uitgevoerd;
 2. deze voor wijnhandel geen voordeel opleverden,
 3. de schade van de wijnhandel niet zonder meer behoort tot hetgeen door een derde in het maatschappelijk verkeer moet worden geduld bij bouwwerkzaamheden van een ander,
 4. lag op de weg van de aannemer om zich tegen aansprakelijkheid voor het toebrengen van schade aan derden te verzekeren.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

- Zie HR 3 april 1987, ECLI:NL:HR:1987:AG5569 (Van Gastel q.q./ Van den Heuvel)
- r.o. 3

De rechtsoverwegingen 2 en 3 van 's Hofs arrest, gezien in hun onderlinge samenhang, houden oordelen in welke hierop neerkomen dat Nomij niet onrechtmatig handelde door het plaatsen en gedurende de bouw handhaven van de schutting en het daardoor afbreuk doen aan de zichtbaarheid van [verweerder] winkel voor het publiek, doch dat haar weigering om de eventueel daardoor veroorzaakte omzetschade van [verweerder] te vergoeden wel een onrechtmatige daad jegens [verweerder] opleverde.

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen

Aansprakelijkheid opdrachtgever

- Deze zal na terugverwijzing door Hof moeten worden beoordeeld.
- aansprakelijkheid ogv art. 6:162 BW
- relevante omstandigheid 1 kan mogelijk in zijn nadeel werken; hij heeft voordeel bij de uitvoering van de werkzaamheden

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- Daarnaast art. 6:171 BW (risico-aansprakelijkheid)
- *Indien een niet ondergeschikte die in opdracht van een ander werkzaamheden ter uitoefening van diens bedrijf verricht, jegens een derde aansprakelijk is voor een bij die werkzaamheden begane fout, is ook die ander jegens de derde aansprakelijk.*
- 'eenheid van onderneming' (HR 21 december 2001, *NJ* 2002, 75 (Stoeterij De Kraal))

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



- Heeft HR normschending losgelaten en risicoaansprakelijkheid gecreëerd?
- Neen, HR oordeelt in r.o. 3.2.3 dat aannemer aansprakelijk *kan* zijn voor de schade.
- Lijkt eerder een aanscherping van maatschappelijke zorgvuldigheidsnorm (dus 3^e categorie art. 6:162 lid 2 BW)

Aansprakelijkheid aannemer voor schade aan belendende percelen



Storm in een glaswater?

- ja, zie S. Kingma CB 2024-35 Pels Rijcken
- mogelijk, zie noot J. Verstoep JA 2024/44 en 45
- nog onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de opdrachtgever van de aannemer



Heeft u nog vragen?

Jørgen den Houting

jdenhouting@rozemond.nl / 020-6227777