

BOUWEN MET RISICO'S

Volendam
16 juni 2022

Voorstellen

Kasper Straathof

Advocaat sinds 2000 bij Rensen advocaten Alkmaar

Vanaf 2000 nadruk op onroerend goed (bouwen, koop en verkoop, erfdienstbaarheden, burenenrecht, huurrecht, appartementsrecht, ontwikkeling, etc.)

Verschillende risico's

Risico's van een aannemer, niet uitputtend:

- Uitvoeringsfouten;
- Ontwerprisico's;
- Prijsstijgingen;
- Termijnoverschrijding;
- Schade aan het werk (CAR);
- Schade aan eigendommen van anderen (AVB).

Schade aan eigendom van anderen

Praktijkvoorbeeld 1: trillingen

Praktijkvoorbeeld 2: trillingen en geluid

Praktijkvoorbeeld 1: trillingen

1



2



3



Praktijkvoorbeeld: trillingen

Bouwbedrijf KH (Rb Noord-Holland 11-9-2019)

- Eigenaresse van 100 jaar oude stolpboerderij (perceel 1)
- KH sloopt en bouwt voor eigenaar perceel 3 een woning (conform omg.verg)
- Voor start werk (heien) vraagt eigenaresse stolp per mail aan aannemer om onafhankelijk onderzoek naar huizen in de omgeving

Praktijkvoorbeeld: trillingen

- Start heien. Na eerste paal klacht over schade in woonhuis (niet in stolp)
- Overleg met opsteller palenplan, dezelfde dag werk hervat. Opnieuw klacht schade in woonhuis.
- O.b.v. nieuw palenplan (31 x 14 werd vervangen door 42 x 11) werkzaamheden hervat. Nu ook klacht eigenaresse stolp trillingen/scheurvorming.
- Werk wordt weer stil gelegd.

Praktijkvoorbeeld: trillingen

- 4 maanden later heien hervat met gebruikmaking mortelschroefpalen. Geen problemen. Woning wordt afgebouwd.
- Eigenaresse stolp stelt:
 - Scheurvorming;
 - Klemmende ramen/deuren;
 - Verzakking;
 - Scheefstand schoorsteen
 - Etc.
- Is aannemer aansprakelijk?

Praktijkvoorbeeld: trillingen

- Eigenaresse stolp meent van wel, want zij stelt:
 - Geen onderzoek naar fundering opstellen in omgeving
 - Geen voorzieningen om trillingen te voorkomen
 - Na eerste paal al nattigheid gevoeld en toch door met traditioneel heien
 - Geen nulmeting verricht

Praktijkvoorbeeld: trillingen

- Aannemer betwist aansprakelijkheid, want:
 - Aannemer mocht uitgaan van palenplan van constructeur
 - Aannemer mocht rekenen op deskundigheid heier
 - Verzekeraar verplicht onderzoek tot op 15 meter van de heilocatie, daarom tot halverwege stomp de buitenkant bekeken en gefotografeerd
 - Dus zorgvuldig gehandeld: aan onderzoeksplicht voldaan
 - Oorzaak schade staat niet vast (oude stomp, kan komen door storm, zwaar verkeer etc.)

Praktijkvoorbeeld: trillingen

- Oordeel aanwezig?
- Aannemer wel of niet aansprakelijk?

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Rb, KH aansprakelijk, want

- Schending zorgplicht:
 - voorafgaand aan de heiwerkzaamheden geen nulmeting verricht; en
 - nagelaten onderzoek te doen naar bouwkundige staat opstallen in omgeving,
 - dus ook onderzoek naar de wijze van de fundering was nodig.
- Onderzoeksplicht weegt i.c. zwaar vanwege voorzienbare kwetsbaarheid van de ruim 100 jaar oude stulp

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Rb, KH aansprakelijk, want

- Onderzoek lag des te meer voor de hand nadat eerste problemen waren ontstaan, desondanks geen onderzoek verricht
- Aannemer mocht niet zonder meer uitgaan van de juistheid van het palenplan. Op aannemer rustte een zelfstandige plicht om onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van het heiwerk voor de omgeving.

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Schade uiteindelijk ongeveer € 700,000,--

Verzekerd als aannemer niet heeft voldaan aan onderzoeksplicht?

Weigeringsgrond dekking? Risico?

Verzekeraar heeft hier uitgekeerd. Gelukkig. Anders faillissement aannemer (vof en vennoten).

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Is dan ook opdrachtgever van aannemer aansprakelijk?

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Eigenaresse stolp vindt van wel, want:

Geen deugdelijk onderzoek voorafgaand aan de heiwerkzaamheden

Waarschuwingen van voor slaan eerste paal genegeerd

Na de eerste paal toch vastgehouden aan traditioneel heien, ondanks waarschuwing van de gemeente en aandringen van aannemer op alternatieve (duurdere) methode

Daarmee willens en wetens gekozen voor een schadeveroorzakende heimethode (en vennoten).

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Rb meent van niet, want

Particuliere opdrachtgever is niet snel aansprakelijk

Professionele architect ingeschakeld, die op zijn beurt een proff. constructeur inschakelde voor palenplan

Professionele aannemer ingeschakeld

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Kortom, waar een particulier professionals inschakelt, wordt niet snel geconcludeerd dat een zorgvuldigheidsplicht wordt geschonden.

Daarom niet aansprakelijk.

Praktijkvoorbeeld: trillingen

- Dat had anders kunnen zijn als aannemer aantoonbaar had gewaarschuwd voor traditioneel heien en een andere methode had voorgesteld. Dat werd hier wel gesuggereerd door aannemer, maar niet aangetoond.

Praktijkvoorbeeld: trillingen

Schade uiteindelijk ongeveer € 700,000,--

Verzekerd als aannemer niet heeft voldaan aan onderzoeksplicht?

Weigeringsgrond dekking? Risico?

Verzekeraar heeft hier uitgekeerd. Gelukkig. Anders faillissement aannemer (vof en vennoten).

Praktijkvoorbeeld 2: trillingen en geluid

Vogeltjeszaak

Haarlemse zaak, funderingsherstel in opdracht van gemeente, nieuwe heipalen geslagen onder woningen in bestaande oude volksbuurten.

Vooraf melding van werkzaamheden gedaan in lokale krant + informatiebijeenkomsten in buurthuizen

Wat aannemer niet wist



Effect trillingen + geluid op vogels

1. Vogels zijn vluchtdieren
2. Van de leg (durven niet meer in hun nestbakje)
3. Kaal plukken jongen
4. Hartracing syndroom (hartaanval)

Schade 1



Schade 2

- Scheurvorming vloer + muren schuur plusminus € 10.000
- Dode vogels € 54.815
- Broedonderbreking € 19.800

Wat vinden jullie?

- Cliënt claimt € 85.000 schade + wettelijke rente en kosten;
- Aannemer stelt dat deze schade niet voorzienbaar was en dat zij dus niet aansprakelijk is;
- Heeft aannemer voldoende zorgvuldig gehandeld of is zij schadeplichtig?

Oordeel Rb en Hof 1

R.o. 4.7: vast staat dat er niet is gewaarschuwd dat en wanneer er zou gaan worden geheid en dat er geen vooropname heeft plaatsgevonden.

Door aldus te gaan heien – een inherent risicovolle bouwwerkzaamheid – neemt aannemer het risico dat er schade aan de belendingen ontstaat die bij het nemen van passende voorzorgmaatregelen had kunnen worden voorkomen.

Oordeel Rb en Hof 1

- Voorts ontnemt de aannemer de omwonenden de mogelijkheid om zelf de staat van hun belendingen vast te leggen en/of de aannemer te waarschuwen voor bijzondere risico's.

Oordeel Rb en Hof 2

De Rb is van oordeel dat niet kan worden gezegd dat op Aannemer de plicht rustte om met het oog op het voorkomen van dit soort ongewone schade overleg te initiëren.

Niet weersproken is immers dat voor Aannemer niet voorzienbaar was dat er een schuur met tropische vogels in de omgeving stond. De op Aannemer rustende zorgplicht strekt er niet toe ook niet voorzienbare schadeoorzaken te vermijden.

Oordeel Rb en Hof 3

Maar dan:

- Wel rustte op Aannemer een verplichting tot waarschuwing.
Waarschuwing van omwonenden strekt er immers mede toe om ongewone schadekansen aan de oppervlakte te kunnen laten komen.
(...)
- De plicht tot waarschuwing omvat de tijdige mededeling dat en wanneer er gaat worden geheid, welke methode daarbij zal worden toegepast en wat dat behelst.

Oordeel Rb en Hof 3

En dus toch:

Aansprakelijkheid

Voor vragen/overleg

Rensen advocaten

K. Straathof

straathof@rensenadvocaten.nl

072-5155544 (kantoor)

085-0499521 (rechtstreeks)

06-53558746