

Een groene gevel

MEESTERSTUK
MR. BETTINA
HERTSTEIN



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl

Een overeenkomst tot koop komt tot stand door wilsovereenstemming: door het aanbod van de zaak door de ene partij en aanvaarding daarvan door de andere partij. Of dat nu gaat om bijvoorbeeld een wasmachine of een auto. Na de bevestigende verklaringen over en weer, is het helaas maar al te vaak uit met de pret. Men wil bij nader (in)zien van de overeenkomst af. En dat blijkt niet altijd zo eenvoudig, immers afspraak is afspraak.

Artikel 7:17 Burgerlijk Wetboek geeft voor een koopovereenkomst een 'ontsnappingsclausule': non-conformiteit. Als de gekochte zaak niet de eigenschappen blijkt te bezitten die de koper bij normaal gebruik ervan had mogen verwachten, kan de koper – als de zaak onherstelbaar mocht blijken – als uiterste mogelijkheid er onder omstandigheden 'van af'. Hoe zit dat in de bouw? Een koper van een woning kwam van een koude kermis thuis toen arbiter hem in het ongelijk stelde in een kwestie die zowel hem als zijn contractpartij (de ondernemer) al enige tijd als een baksteen op de maag lag.

Wat was er aan de hand? Koper had met de ondernemer een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten. Een half jaar na de oplevering deed zich algengroei voor op de gevels van zijn woning. Ondernemer stelde voor te wachten tot het voorjaar om te kijken of de algengroei uit zich zelf zou verdwijnen. Nu er zich in de opvolgende herfst weer algengroei voordeed en de ondernemer iedere aansprakelijkheid van de hand wees, groeiden niet alleen de algen

maar ook de wrevel. Koper stelde dat de algengroei een rechtstreeks gevolg van de ondeugdelijke dan wel ondeugdelijk toegepaste bakstenen is. Zijn met algen begroeide woning was niet conform hetgeen hij op grond van de overeenkomst had mogen verwachten. Anderzijds was er volgens hem sprake van een verborgen gebrek dat toe kan worden gerekend aan de ondernemer. Hij vorderde herstel dan wel (vervangende) schadevergoeding. Ondernemer betwistte het door de koper gestelde. Hij was van mening dat de bakstenen deugdelijk zijn en deugdelijk zijn toegepast.

Arbiter oordeelde dat art. 7:17 BW betreffende de non-conformiteit van de bakstenen, toepasselijkheid mist. Dat artikel heeft immers betrekking op de koopovereenkomst, welke hier uitsluitend op de koop van de bouwgrond ziet. Aangezien de koper niet de deugdelijkheid van de grond maar de bakstenen betwist, kan de ondernemer slechts uit hoofde van het aannemingsgedeelte van de overeenkomst worden aangesproken.

Was er dan wel sprake van een verborgen gebrek? Tijdens de

bezichtiging constateerde arbiter een extreme algengroei op de voorgevel aan de noordzijde en in mindere mate op de zij- en achtergevel van de woning. Hieruit leidt arbiter af dat er geen relatie is met plaatsen op de gevel waar normaliter meer vochttopeenhoping te verwachten is. Daarnaast heeft arbiter vastgesteld dat de algengroei zich eveneens voordoet op de geschilderde metalen kolommen, de betonlatten en de betonnen muurafdekking. Ook de omliggende woningen met andere steensoorten hebben algengroei. Arbiter concludeert dat de ontwikkeling van algengroei niet te wijten is aan een ondeugdelijke steensoort of aan een ondeugdelijke toepassing (lees: metsel- of voegwerk) daarvan. Hij acht het aannemelijk dat het in dezen om een natuurverschijnsel gaat, waar de ondernemer niet aansprakelijk voor kan worden gehouden. Hij wijst de vordering dan ook af.

Heeft u ook een gevelprobleem dat zwaar ligt op de maag? De VMRG helpt u natuurlijk graag!

Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl ■