

Hamvraag

Soms lees je iets waarvan je niet wist dat je het niet wist dat je het altijd graag had willen weten. Dat 'iets' zag ik in een artikel in NRC Handelsblad dat over amusement ging in de wederopbouwfase meteen na de Tweede Wereldoorlog. Zo werd er bij de radioshow De Steravond vaak een quiz gespeeld. In de studio stond een mast waarin prijzen hingen. De hoofdprijs hing bovenin de mast en was een gerookte ham. Om die te bemachtigen moest een moeilijke vraag worden beantwoord: de hamvraag.

Net als in de quiz is in de bouw de hamvraag veelal een moeilijk te beantwoorden vraag: wie wordt waarom aansprakelijk gehouden en wie moet daarom betalen. Zo kon het gebeuren dat twee opdrachtgevers die door een (bouw)ondernemer een zogenaamde "optopwoning" lieten realiseren, bij de oplevering nog uiterst tevreden waren maar reeds kort na de oplevering klaagden over kraak- en klapgeluiden en tochtoverlast bij harde wind. Ook andere opdrachtgevers van de in totaal 56 optopwoningen in hetzelfde project stelden soortgelijke problemen te ondervinden. De ondernemer liet in de drie volgende jaren diverse onderzoeken verrichten naar de oorzaak van de klachten. Deze onderzoeken hebben in overleg met de vereniging van eigenaren en individueel met de bewoners geleid tot een aanbod door de ondernemer voor een technisch herstelplan en een sociaal plan. In het sociaal plan zijn vergoedingen aan bewoners voorzien voor ondermeer kosten voor tijdelijke verhuizing en stookkosten. Na de genoemde onderzoeken en gemaakte plannen heeft ondernemer het herstel uitgevoerd.

Kreeg de ondernemer uiteindelijk voor zijn inspanningen de handjes op elkaar voor een daverend applaus? Helaas niet. De twee opdrachtgevers eisten nadat de

herstelwerkzaamheden waren afgerond additioneel voor de zes jaar na de oplevering gederfd woongenot (gebaseerd op de onbewoonbaarheid van hun woning gedurende 16 dagen per jaar vanwege harde wind, 18 dagen per jaar vanwege kraken en piepen alsmede kosten voor hun verblijf elders gedurende 34 dagen per jaar). Ook eisten zij vanwege gestelde waardevermindering van hun woning – door de negatieve publiciteit van het project – vergoeding van imago-schade. Deze eisen kwamen bij elkaar op een bedrag van € 72.600,-. Voorwaar geen bedrag om luchtig over te doen.

Vaststaat dat ondernemer aansprakelijkheid heeft erkend voor zijn uitvoeringsfout en dat hij die fout heeft hersteld en compensatie heeft betaald. Aan arbiter de taak om te oordelen of de aanvullende eisen van opdrachtgevers gaan over gebakken lucht of een gerookte ham. Ondernemer verweert zich gemotiveerd tegen alle aantijgingen van opdrachtgevers. Ondernemers verweer bestaat er ondermeer uit dat opdrachtgevers hebben ingestemd met het sociaal plan en de daarin opgenomen vergoedingen en dat ze daarom niet circa anderhalf jaar na hun instemming nog recht hebben op aanvullende vergoedingen. Arbiter oordeelt dat de opdrachtgevers hadden moeten begrijpen dat ondernemer met zijn aanbod

destijds heeft beoogd een uitputtende regeling te treffen voor de gevolgen van de opgetreden klachten. Het had daarom op het pad van opdrachtgevers gelegen om voorafgaand, ten tijde van of kort na de totstandkoming van het sociaal plan eventuele (aanvullende) aanspraken kenbaar te maken. Vanwege het tijdsverloop in combinatie met het instemmen met het sociaal plan en de correspondentie van opdrachtgevers met ondernemer gedurende die anderhalf jaar over uitsluitend de uitvoeringsplanning en niet over aanvullende aanspraken, is arbiter van oordeel dat ondernemer er gerechtvaardigd op had mogen vertrouwen dat opdrachtgevers nadien niet meer zouden komen met aanvullende schadeclaims. Er is daarom sprake van rechtsverwerking. Dat betekent dat de vorderingen van de opdrachtgevers worden afgewezen.

Zoekt u een antwoord op een moeilijke (gevel)vraag? De leden van de VMRG helpen u graag!

MEESTERSTUK
MR. BETTINA
HERTSTEIN



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl