

Vervormen of vergaan?

MEESTERSTUK
MR. BETTINA
HERTSTEIN

Een beetje vorst, een vlokje sneeuw gecombineerd met een staaltje onbetrouwbaar gebleken 'Fyra techniek' en Nederland stond stil, althans tussen Amsterdam en Brussel. De Belgische spoorwegen overwogen annulering van hun nog niet ontvangen Fyra's; onze nationale spoorvervoerder, de NS, stelde de treinfabrikant aansprakelijk voor verborgen gebreken aan de reeds geleverde treinen.



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl

Ook in de bouw zijn verborgen gebreken een risico. Immers 'waar gehakt wordt vallen spaanders' en die zijn soms niet direct zichtbaar bij de oplevering. Zo kon het gebeuren dat arbiters medio 2012 verzocht werd te oordelen over de toestand van de scheefstand van een kopgevel van een woning.

Wat was er aan de hand? Een opdrachtgever had een aannemingsovereenkomst met een aannemer gesloten om drie bedrijfswoningen te bouwen met een praktijkruimte. De UAV 1989 zijn van toepassing. Het werk is op 24 juni 2002 opgeleverd. Op 5 juli 2007 heeft de opdrachtgever de aannemer aansprakelijk gesteld voor scheefstand van een buitenmuur (een kopgevel) waaraan de deuren van een botenhuis zijn bevestigd. De aannemer heeft aansprakelijkheid van de hand gewezen. Nadien heeft de opdrachtgever een expert ingeschakeld om de gevelstand te beoordelen. In zijn expertiserapport verklaart de expert dat er vanwege extra gronddruk, die ontstaan is doordat enkele heipalen niet onder de juiste hoek zijn ingeheid, de funderingsstrook met daarop het metselwerk wordt omgedrukt. Daardoor zullen er scheuren ontstaan en zal de kopgevel verder zakken waardoor het bouwwerk uiteindelijk zal vergaan.

De aannemer betwist dat er sprake is van een ernstig gebrek van constructieve aard en van een voortschrijdend vervormend proces waardoor de kopgevel in de loop van de tijd zal instorten en vergaan. Hij bestrijdt niet dat er sprake is van enige deformatie van de gevel die – als de oorzaak gelegen is in een uitvoeringsfout – gekwalificeerd zou kunnen worden als een verborgen gebrek van niet ernstige aard. Naar zijn mening is de termijn voor het aanhangig maken van een rechtsvordering voor een dergelijk gebrek reeds verstreken en dient de opdrachtgever niet ontvankelijk te worden verklaard in zijn vordering.

Arbiters hebben de toestand aanschouwd in het bijzijn van alle partijen. Zij hebben de stand van de deuren met de stand van de gevel vergeleken en vastgesteld dat sprake is van een horizontale verplaatsing van de gevel (bolstand) van circa 45 mm. Dat komt nagenoeg overeen met de door de architect van de opdrachtgever in 2007 onmiddellijk na de ontdekking van de verzakking gemeten vervorming van 47 mm; dit sluit echter niet aan op de door de opdrachtgever op basis van extrapolatie van de gegevens vastgestelde 60 mm in 2009 en 80 mm in 2012. Arbiters achten extrapolatie geen goede meetmethode in dezen. Van een voortgaande vervorming die op den duur zal leiden tot instorting is arbiters niet gebleken. Integendeel:

het niet substantieel toenemen van de horizontale verplaatsing sinds 2007 duidt eerder op een proces dat tot stilstand is gekomen, dan wel in tijd afneemt. Arbiters komen dan ook tot het oordeel dat niet is komen vast te staan dat sprake is van een ernstig constructief gebrek. Zij oordelen voorts dat de termijn voor het aanhangig maken van een rechtsvordering wegens een verborgen gebrek dat niet kan worden gekwalificeerd als een ernstig constructief gebrek (een dreigende instorting tot gevolg hebbend) inmiddels is verstreken, waardoor de opdrachtgever niet ontvankelijk is in zijn vordering.

De scheefstand was tot stilstand gekomen. Hier bleek stilstand geen misstand. Het gaat als altijd om de 'concrete omstandigheden van het geval'. Liever niet terecht komen in de vangrails of op een dood spoor? De leden van de VMRG behoeden u ervoor!

Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl ■