

Nieuwsbericht 25.04.2017

Geen tienjarige aansprakelijkheid voor loskomende tegels

Aannemers en architecten zijn gedurende tien jaar na de aanvaarding van de werken aansprakelijk voor stabiliteitsbedreigende gebreken in gebouwen of grote werken (art. 1792 en 2270 BW).

De voorwaarden voor deze aansprakelijkheid zijn:

1. een overeenkomst van aanneming of architectuur, incl. opdrachten aan een studiebureau,
2. de overeenkomst moet een gebouw of een ander "groot werk" van onroerende aard als voorwerp hebben,
3. het gebouw of groot werk moet aangetast zijn door een gebrek dat de stevigheid ervan in het gedrang brengt of kan brengen,
4. het gebrek moet het gevolg zijn van een fout van de betrokken ontwerper, uitvoerder of toezichthouder.

De meeste discussies bestaan over de derde voorwaarde: de aantasting van de stabiliteit.

Met een arrest van 9 januari 2017 brengt het Hof van Cassatie in herinnering dat de aannemers en architecten inderdaad maar op deze basis aansprakelijk zijn voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw of van een belangrijk deel ervan in gevaar brengen of op min of meer lange termijn in gevaar kunnen brengen. De rechter ten gronde oordeelt onaantastbaar in feite of een gebrek de stabiliteit van het gebouw of een belangrijk deel ervan in gevaar brengt of kan brengen, maar het Hof van Cassatie kan nagaan of deze rechter uit de gedane vaststellingen geen gevolgen afleidt die daarmee geen verband houden of daardoor onmogelijk kunnen worden verantwoord.

In deze zaak had een deskundigenonderzoek uitgewezen dat vloertegels loskwamen "in ongeveer alle ruimtes van zowel de gelijkvloerse als de eerste verdieping van het gebouw". De technische oorzaak van het loskomen van de tegels was gelegen in de slechte verlijming ervan en het niet voorzien van uitzetvoegen. Het hof van beroep oordeelde dat door "de omvang van deze problematiek, die zich over bijna het gehele gebouw van [de eerste verweerster] voordeed" er moest worden besloten "dat het wel degelijk een ernstig gebrek betrof dat van aard was om de stabiliteit ervan in het gedrang te brengen".

Het Hof van Cassatie verbreekt deze beslissing. De rechter ten gronde had dus onjuist geoordeeld "louter uit de omstandigheid dat het loskomen van de tegels zich in bijna het volledige gebouw voordeed [...] dat het een gebrek betreft dat de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengt".

Het Hof van Cassatie bevestigt hiermee de strengere interpretatie van de aansprakelijkheid van de aannemer en architect o.b.v. art. 1792 en 2270 BW. Dit is o.i. terecht: indien het gebrek niet de stabiliteit van het gebouw of van een belangrijk deel ervan in gevaar brengt of op min of meer lange termijn in gevaar kan brengen, is er geen sprake van aansprakelijkheid op deze basis. Hierbij kunnen de aannemers en architecten uiteraard wel nog aansprakelijk zijn wegens lichte verborgen gebreken.

Voor meer informatie over dit specifieke onderwerp, kan u Pim van den Bos (de mede-auteur) en Siegfried Busscher (de auteur en celhoofd Privaat Bouwrecht) raadplegen.

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com