



Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren

Uw partner in gestapeld wonen!

Verantwoord gebouw onderhoud – aansprakelijkheid VvE



door mr. K.J. Schuurs

Juridische Dienst, VvE Belang

Inhoud

- Aansprakelijkheid gebouweigenaar
- Aansprakelijkheid werkgever
- Aansprakelijkheid toezichthouder
- Gevolgen, uitvoering en opdracht
- Woningwet – onveilige situatie



6:174 BW

De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk (...).



Opstal

- Gebouw of werk
- Duurzaam boven, op of onder de grond aangebracht en daarmee verenigd
 - Hetzij rechtstreeks
 - Hetzij via een ander gebouw of werk
- Geen natuurlijke elementen zoals bomen struiken e.d.
- Inclusief alle bestanddelen



Bezitter

6:174 lid 4 BW:

- Degene die in de openbare registers als eigenaar van de opstal of grond staat ingeschreven wordt vermoed de bezitter te zijn.
- Gezamenlijk eigenaars zijn bezitter.
- VvE is wettelijk vertegenwoordiger van de gezamenlijk eigenaars.



Gebrekkig

- Als opstal niet voldoet aan eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen
- Gevaar voor personen of zaken
- Mede van belang zijn aard, ontwerp, inrichting



Aansprakelijk

- Indien daadwerkelijk schade ontstaat
- Aan personen of zaken
- In aanmerking nemen:
 - Voorzorgsmaatregelen vs.
 - Risico
 - Aard van gedragingen
- Indien voldaan aan wettelijke veiligheidsvoorschriften (brandweer, arbeidsinspectie) toch mogelijk gebrekkig



7:658 BW Werkgever aansprakelijk

- Werkgever moet schade vergoeden als:
 - Niet voldoende maatregelen
 - Tegen gevaren die hem bekend moeten zijn
 - Op moment waarop gevaar heeft geleid tot schade
 - Terwijl indien wel maatregelen geen of minder schade zou zijn geleden



Gevolgen

- Werkgever zal slechts werkzaamheden voor VvE uitvoeren indien er een veilige werkplek is of gecreëerd kan worden.



6:162 BW Onrechtmatige daad

- Beheer en onderhoud taak VvE
- Toezichthouden op naleven wet, reglementen berust bij VvE
- Eigenaar dient bij dreigend gevaar bestuur te waarschuwen
- Indien toezicht niet goed dan mogelijk o.d.:
o.d. (=overtreden van norm), toerekenbaar aan dader, causaliteit, schade, relativiteit



Uitvoering werkzaamheden

- Indien onveilige situatie wordt waargenomen door bestuurder:
 - Werk direct stil (laten) leggen
 - Opdrachtnemer onverwijld erop aanspreken
- Indien onveilige situatie of uitvoering wordt geconstateerd door eigenaar:
 - Bestuurder direct waarschuwen
 - Werk stil (laten) leggen indien mogelijk



Wie aansprakelijk

- Drie mogelijkheden:
 - ogv gebrekkige opstal (6:174)
 - ogv arbeidsrecht (7:658)
 - ogv o.d. (6:162)
- Keuze aan degene die schade lijdt
- VvE en opdrachtnemer in onderlinge relatie schade verdelen



Opdracht verstrekken

- VvE letten op:
 - Algemene voorwaarden opdrachtnemer
 - Uitsluiting of verlegging aansprakelijkheid in contract
 - Wie verantwoordelijkheid voor veiligheidsmaatregelen
 - RI&E



artikel 1a lid 1 Woningwet

- De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.



Zorgplicht en handhaving

- Algemene zorgplicht om gevaarzettende situaties tegen te gaan of te voorkomen.
- Tevens zorgplicht voor veiligheid en gezondheid
- Handhaving door gemeente(bestuur) om (dreigende) situaties te voorkomen
- Bijvoorbeeld door last onder dwangsom of last onder bestuursdwang



Informatie en advies



Belangenorganisatie voor appartementseigenaren

Postbus 210, 4900 AE Oosterhout

E-mail: info@vvebelang.nl

Tel: 0900 20 20 510

www.vvebelang.nl

