



AANSPRAKELIJKHEID VOOR SCHADE AAN NAASTGELEGEN PANDEN DOOR BOUWWERKZAAMHEDEN

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 21 MAART 2024

Inleiding

Op 12 januari 2024 heeft de [Hoge Raad](#) zich uitgesproken over de aansprakelijkheid voor schade die wordt veroorzaakt door bouwwerkzaamheden aan naastgelegen panden. De Hoge Raad kijkt niet enkel naar de gehanteerde zorgvuldigheid, maar ook naar het risico op schade én de belangen van de verschillende betrokkenen. Hieronder vindt u de feiten, de overwegingen van de Hoge Raad en ons advies.

Feiten

Multi heeft in opdracht van Verweerder een zogenoemde afzinkkelder geplaatst. Een afzinkkelder is een kelder die in de grond wordt ingebracht, zonder dat eerst alle grond wordt ontgraven. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden raakt Multi een obstakel, waardoor een deel van de kelderwand scheurt.

Multi neemt hierover contact op met haar verzekeraar. De verzekeraar stelt dat Multi alle betrokkenen moet inlichten en haar werkzaamheden dient te staken. Indien zij geen gehoor geeft aan dit dringende verzoek, zullen alle verdere werkzaamheden en de eventueel later ontstane schade niet door de verzekeraar worden gedekt. Ondanks het verzoek van de verzekeraar, zet Multi In opdracht van en voor rekening van risico van de opdrachtgever haar werkzaamheden voort.

Een tijd later springt bij het aangrenzende perceel een ruit en ontstaan daar scheuren in de muur, waarop de eigenaren van het naastgelegen pand (hierna: “eiseressen”) een bouwstop verzoeken. Na overleg met de gemeente en het maken van een aantal afspraken, mag Multi weer doorbouwen. Later blijkt dat het pand van eiseressen steeds verder verzakt en wordt er een bouwstop opgelegd door middel van spoedeisende bestuursdwang. Uiteindelijk heeft Multi de werkzaamheden afgerond, maar de eigenaren van het naastliggende pand zijn met de schade blijven zitten.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Vordering(en)

Eiseressen vorderen in cassatie dat Multi wordt veroordeeld tot vergoeding van de schade geleden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Multi voert verweer door te stellen dat zij een bouwveiligheidsplan, een monitoringsplan en een zogenoemde nulmeting heeft uitgevoerd en opgesteld om de werkzaamheden ten behoeve van het plaatsen van deze afzinkelder zorgvuldig voor te bereiden. Daarnaast stelt zij dat door de werkzaamheden voort te zetten de schade beperkt is gebleven. Zij heeft aldus op kundige en adequate wijze haar werkzaamheden voorbereid en uitgevoerd.

Overwegingen Hoge Raad

De Hoge Raad overweegt dat ondanks het feit dat Multi alle maatregelen ter voorkoming van schade heeft getroffen en de werkzaamheden zorgvuldig heeft uitgevoerd, Multi een aanmerkelijk risico heeft aanvaard door werkzaamheden uit te voeren waaruit schade zou kunnen ontstaan aan aangrenzende panden. Hierbij acht de Hoge Raad van belang dat de werkzaamheden in belang van de opdrachtgever werden uitgevoerd, de werkzaamheden voor eiseressen geen voordeel opleverden en de schade niet zonder meer behoort tot hetgeen door een derde in het maatschappelijk verkeer moet worden geduld bij bouwwerkzaamheden van een ander.

Ten slotte stipt de Hoge Raad nog aan dat het op de weg van Multi heeft gelegen zich te verzekeren tegen dergelijke schade. Multi was ook verzekerd, maar door het negeren van het dringende advies van haar verzekeraar is de dekking komen te vervallen. De Hoge Raad stelt dat het vervallen van deze dekking voor rekening van Multi dient te komen, en niet voor rekening van eiseressen.

De Hoge Raad voorziet uiteindelijk niet zelf in de zaak, maar verwijst deze terug naar het Hof Arnhem-Leeuwarden. Wij volgen uiteraard wat hiervan de uitkomst zal zijn en brengen u hiervan op de hoogte.

Conclusie

Belangrijk om hieruit te onthouden is dat hoe zorgvuldig u ook bent en hoe goed de bouwvoorschriften ook worden nageleefd; schade aan omliggende panden kan bij bouwwerkzaamheden mogelijk alsnog op u worden verhaald. Ben dus voorzichtig en zorg voor een volledig dekkende verzekering, waarbij u de voorschriften die de verzekeraar stelt daadwerkelijk opvolgt. Mocht u problemen hebben met schade uit bouwwerkzaamheden of heeft u andere bouwrechtelijke vraagstukken? Neem dan contact op met één van onze bouwrechtsspecialisten.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg