

LEGAL UPDATE

VvE niet aansprakelijk voor valpartij op buitenterras

Datum: 25 april 2018

In deze [uitspraak](#) van de Rechtbank Overijssel ging het om de vraag of een VvE van een appartementencomplex op grond van art. 6:174 BW aansprakelijk kon worden gehouden voor de gevolgen van een valpartij op de vloer van een buitenterras dat glad was geworden door de regen.

Eiser in kwestie heeft samen met zijn zoon een appartement in het complex bezichtigd in verband met een mogelijke aankoop ervan door de zoon. De makelaar die daarbij aanwezig was heeft aan eiser en de zoon toegang verleend tot het complex. Naast het appartement werden ook de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimtes bezichtigd, waaronder een buitenterras op de zesde verdieping. Daarbij is eiser ten val gekomen en heeft hij een fractuur van de rechterschouder opgelopen. Volgens eiser was sprake van een gebrekkige opstal (art. 6:174 BW), omdat de houten (bankirai) vloerdelen van het terras spekglad waren. Eiser heeft gesteld dat het gebrek/de gladheid was toe te schrijven aan onvoldoende onderhoud. Er zou sprake zijn geweest van algengroei. Hij was daarvoor niet gewaarschuwd.

In de procedure was allereerst relevant of de VvE kon worden aangesproken en zo ja, in welke hoedanigheid. Onderscheiden wordt de VvE-beheerder die, met uitzondering van de exclusieve delen, de gemeenschap beheert (welke taak vaak nader is uitgewerkt in het reglement) (art. 5:126 lid 1 BW) en de VvE-vertegenwoordiger die optreedt namens alle appartementseigenaars (art. 5:126 lid 2 BW).

Eiser wilde in deze kwestie rechtstreeks verhaal halen op (het reservefonds van) de VvE omdat de schade naar zijn mening voor rekening kwam van de appartementseigenaars tezamen. De VvE is hoofdelijk aansprakelijk indien komt vast te staan dat schulden en kosten voor rekening komen van de gezamenlijke appartementseigenaars (art. 5:113 lid 4 BW). Eiser diende dan ook de VvE aan te spreken in zijn hoedanigheid als vertegenwoordiger van hen en *niet* als VvE-beheerder, zoals hij dat kennelijk in eerste instantie wel had gedaan.

Vervolgens kwam de rechtbank tot een inhoudelijke beoordeling. Allereerst werd overwogen dat eiser zijn stelling - dat sprake was van gladheid op het terras als gevolg van een combinatie van alg aanslag en vocht - voldoende heeft onderbouwd. Echter werd daar door de rechtbank aan toegevoegd dat dit niet zonder meer met zich brengt dat in de gegeven omstandigheden sprake is geweest van een gebrekkig terras. Volgens de rechtbank mag als algemeen bekend worden verondersteld dat houten vloerdelen - al dan niet mede als gevolg van alg aanslag - glad kunnen zijn als zij nat zijn. Dat betekent dat men in het algemeen beducht moet zijn op het gevaar van uitglijden bij regenachtig weer.

Ook eiser had volgens de rechtbank beducht moeten zijn aangezien hij tijdens de zitting had verklaard dat de vloerdelen spiegelend waren. De rechtbank acht ook van belang dat eiser voorafgaand aan het betreden van het terras onbeperkt zicht had op het terras, dat het complex slechts toegankelijk was voor bewoners en hun bezoekers, dat het terras in de wintermaanden nauwelijks werd gebruikt, dat er sinds de oplevering geen andere valpartijen bekend zijn en ook dat de (eventuele) gladheid nimmer eerder aan de orde is geweest in vergaderingen van de VvE. Deze omstandigheden wegen zwaarder dan het enkele niet waarschuwen. Volgens de rechtbank is niet komen vast te staan dat de kans dat bewoners en hun bezoekers op het terras uitglijden en de kans dat daaruit (ernstige) ongevallen ontstaan zo groot is dat van de VvE verdergaande maatregelen dan twee maal per jaar reinigen met een hoge drukreiniger gevergd hadden kunnen worden.

Dit is een Legal Update van Petra klein Gunnewiek en Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Petra klein Gunnewiek

+31 30 259 5726

petrakleingunnewiek@vbk.nl

Hans van Noort

+31 30 25 95 581

hansvannoort@vbk.nl