

LEGAL UPDATE

Schade door afgewaaide dakplaten: Wie is aansprakelijk verhuurder of de huurder?

Datum: 3 december 2018

In dit [arrest](#) van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ging het om de vraag of eigenaar, tevens verhuurder jegens een derde aansprakelijk is voor schade door afgewaaide dakplaten.

Wat was er gebeurd? De eisende partij in deze procedure is geconfronteerd met schade doordat (delen van) asbesthoudende golfplaten van een aan zijn tuin grenzende loods in zijn tuin en op en in de volière zijn gevallen. De eigenaar van de loods is aansprakelijk gesteld voor de schade, maar heeft geweigerd te betalen.

De eigenaar heeft zich op het standpunt gesteld dat niet hij, maar de huurder die de loods gebruikt als werk- en opslagplaats voor zijn klusbedrijf, aansprakelijk is voor de schade. De eigenaar doet een beroep op art. 6:174 en 6:181 BW. De eigenaar heeft aangevoerd dat hij een gebruikersovereenkomst heeft met de huurder waarin is opgenomen dat op de huurder de verplichting rust er voor zorg te dragen dat het pand geen gebreken zou kennen die schade aan derden zouden kunnen veroorzaken. Volgens de eigenaar was de eisende partij van het bedrijfsmatig gebruik van de loods op de hoogte.

In art. 6:181 lid 1 BW is bepaald dat wanneer een gebrekkige opstal in de zin van art. 6:174 BW wordt gebruikt in de uitoefening van een bedrijf dan rust de aansprakelijkheid op degene die dit bedrijf uitoefent tenzij het ontstaan van de schade niet met de uitoefening van het bedrijf in verband staat. Het hof verwijst voor een uitleg van deze bepaling naar een [arrest](#) van de Hoge Raad waarin is overwogen dat de zinsnede 'het ontstaan van de schade' dient te worden verstaan als de verwezenlijking van het gevaar dat is verbonden aan de gebrekkigheid van de opstal.

De eisende partij heeft gesteld dat de dakplaten van de loods konden afwaaien, omdat ze niet goed bevestigd waren en dat dit dus niets te maken heeft met de bedrijfsuitoefening. Het lijkt er op dat deze stelling niet (althans onvoldoende) is bestreden. Een functioneel verband tussen het gebrek en de bedrijfsuitvoering wordt door de verhuurder niet aangetoond. Het gerechtshof heeft daardoor kunnen overwegen dat de risicoaansprakelijkheid voor gebrekkige opstal uitsluitend op de eigenaar/bezitter rust.

Voor eigenaren van panden waar in het dak asbest is verwerkt (middels asbesthoudende golfplaten of anderszins), is nog relevant om te vermelden dat in Den Haag momenteel wordt gewerkt aan een verbod op asbestdaken. Als de plannen die nu op tafel liggen doorgaan, dan zijn asbestdaken na 2024 verboden. Hierover zullen wij u volgende week verder informeren.

Dit is een Legal Update van Petra klein Gunnewiek.

Voor meer informatie:

Petra klein Gunnewiek
+31 30 25 95 726
petrakleingunnewiek@vbk.nl