

Hoogste tak

Een tijdje geleden hoorde ik op de radio een spreker die het had over iets ‘van de hoogste tak roepen’. Uit de rest van het gesprek werd duidelijk dat iemand die hij kende hoog van de toren had geblazen. Volgens de Dikke Van Dale heeft iemand in zo’n geval een hoge toon aangeslagen en/of hoge eisen gesteld. Ook in de bouw een niet onbekend fenomeen. Zo was de toon gezet toen een opdrachtgever voor de casco-realisatie van een wellness centrum zijn aannemer aansprakelijk stelde voor gebreken aan de gevelelementen van het gebouw. De aannemer ontkende aansprakelijkheid in alle toonaarden.

Zoals meestal het geval is, was er bij de start van de bouw geen wanklank te horen. Ook verliepen het bouwproces en de oplevering – inclusief de afbouw door een derde aannemer na de casco-oplevering – voortvarend. Vier jaar na de oplevering van het werk wordt arbiter verzocht om de toeters en bellen te onderzoeken die de stemming bij partijen in tussentijd in mineur hebben gebracht. Naar de mening van de opdrachtgever is de narigheid vrij snel na de casco-oplevering begonnen. Hij heeft de aannemer er toen op gewezen dat bijna alle draaiende delen van de buitengevel niet goed aansloten op het vaste deel van de gevel. Het betreft alle puien maar met name de gevelpui die grenst aan het terras van het wellness gedeelte. De puien bleken moeilijk te openen en te sluiten en er ontstond ook kiervorming en zelfs beschadiging aan de gevelelementen zelf. De aansluiting van de dubbele deurvleugels op het vast te zetten deel is ondeugdelijk. De draaiende delen zakken voortdurend af waardoor rubbers beschadigen en het hang- en sluitwerk losraakt of afbreekt. Aannemer heeft weliswaar herhaaldelijk werkzaamheden verricht om de

klachten te verhelpen maar een blijvend resultaat is niet bereikt. Opdrachtgever stelt dat er pertinent geen sprake is van onvoldoende onderhoud zoals de aannemer beweert. Hij eist herstel van de gebreken aan de buitengevel.

Aannemer betwist zijn aansprakelijkheid voor de gestelde gebreken. Hij heeft, althans zijn onderaannemer, na de oplevering (en de acceptatie van het werk) enige herstelwerkzaamheden uit coulance verricht en op verzoek van de opdrachtgever de deurdrangers vervangen door stormkettingen en deurstoppers. Bezoekers van het wellness centrum zouden het prettig vinden ongehinderd in en uit te kunnen lopen. Het schadabeeld dat is ontstaan zou niet hebben kunnen ontstaan indien de deuren beheerst zouden worden opgedaan en worden vastgezet. Het is aannemelijk dat er aan de deuren werd getrokken en geduwd terwijl die deuren nog vaststonden met deurstoppers. Hierdoor zijn de deuren ontzet. Kennelijk zijn vervolgens de deurstoppers en de kettingen er afgeschroefd waarna de wind vrij spel had. Aannemer is met verdere werkzaamheden gestopt toen

hem van het onoordeelkundig gebruik en/of onvoldoende onderhoud door opdrachtgever bleek. Volgens de aannemer is er geen sprake van een aan hem toerekenbaar (verborgen) gebrek. Hij verzoekt arbiter de vorderingen van opdrachtgever af te wijzen.

Arbiter heeft de gestelde gebreken tijdens de bezichtiging geconstateerd. Mede aan de hand van de inhoud van de stukken en de mondelinge behandeling is naar zijn oordeel voldoende aannemelijk geworden dat de gestelde gebreken een gevolg zijn van onjuist en/of ondeskundig en ruw gebruik van de draaiende geveleden (deuren) door de bezoekers en/of het personeel van het wellness centrum. Aangezien tussen partijen vaststaat dat er ten tijde van de casco-oplevering geen sprake was van de in geschil zijnde klachten en arbiter niet is gebleken van een verborgen gebrek, wijst hij de vorderingen van de opdrachtgever af.

Niet de hoogste boom in hoeven voor een toonaangevende gevel? Het deskundige advies van de (leden van de) VMRG opent deuren probleemloos en voorkomt dat u of uw bezoekers blessures oplopen! ■



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl