

Bouwschade en verzekeringen

‘Waar gehakt wordt, vallen spaanders’ is niet voor niets een gevleugelde uitdrukking. (Ver)bouwen is een ingrijpend proces met alle risico’s van dien. Het is dan ook zaak om enerzijds schade zoveel mogelijk te voorkomen en anderzijds de risico’s af te dekken middels contractuele afspraken en/of passende verzekeringen.

Er zijn meerdere vormen van bouwschade waarmee u rekening dient te houden. Dat kan schade zijn die ontstaat aan uw eigen huis in aanbouw, maar ook aan de eigendommen van derden en zelfs persoonlijk letsel.

Voor een eigenaar van een huis geldt een risico-aansprakelijkheid, zodra een gebrek aan uw (in aanbouw zijnde) huis een gevaarlijke situatie oplevert. Dit betekent bijvoorbeeld dat als een dakpan van uw dak waait en schade veroorzaakt, dit al snel op u zal worden verhaald. Uw aansprakelijkheidsverzekering zou een toereikende dekking hiervoor moeten bieden.

Huis in aanbouw

Bij een huis in aanbouw of waaraan verbouwd wordt, zijn de risico’s voor schade aan personen of zaken over het algemeen groter. Bij een rigoureuze verbouwing is vaak sprake van ingrijpende werkzaamheden, waarbij veelal gebruik wordt gemaakt van zwaar materieel. Dit geldt niet alleen rondom de bouwplaats zelf, maar bijvoorbeeld ook met betrekking tot het aan- en afvoeren van materialen. Enige overlast in de vorm van trillingen, stof en geluid zal er altijd zijn. Maar het kan bijvoorbeeld ook leiden tot scheurvorming in muren en plafonds en zelfs tot schade aan funderingen met verzakkingen tot gevolg.

Vaststellen aansprakelijkheid

Het verhalen van die schade kan problematisch zijn voor alle betrokkenen. Als uitgangspunt geldt dat degene die schade aan de omgeving veroorzaakt, zoals bijvoorbeeld een aannemer, aansprakelijk is. Het is echter de omwonende die moet aantonen dat de aannemer de ontstane schade ook daadwerkelijk heeft veroorzaakt. Dit is minder makkelijk dan het lijkt. Zeker als er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden sprake is van

sloopwerkzaamheden door het ene bedrijf, heikwerk door weer een ander bedrijf en ondertussen leveranciers met grote vrachtwagens materialen aan- en afvoeren, kan het vaststellen van aansprakelijkheid lastig zijn. Om achteraf discussies te voorkomen over de oorzaak van de schade, laat de (hoofd)aannemer vaak een bouwkundig rapport opstellen van de omringende panden. Vervolgens is het aan te raden dat er per nieuwe activiteit een nieuwe inventarisatie plaatsvindt van de toestand van de gebouwen op dat moment.

Bouwexploit

Steeds meer omwonenden sturen aan de (hoofd)aannemer en de andere betrokkenen een zogeheten bouwexploit. Daarmee worden de betrokken partijen bij voorbaat aansprakelijk gesteld en tevens verzocht om een bouwkundig rapport op te laten maken. Uiteraard kan een omwonende ook zelf, voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden, een bouwkundig rapport op laten stellen. Ondersteund door foto’s is het dan makkelijker om aan te tonen welke scheuren e.d. al bestonden, welke nieuw zijn en wanneer ze precies veroorzaakt zijn. Bijvoorbeeld tijdens het slopen of juist tijdens het bouwen. Ook is het van belang om onmiddellijk te waarschuwen zodra (mogelijk) enige schade zichtbaar wordt, zodat op dat moment erger kan worden voorkomen.

CAR-verzekering

De opdrachtgever is normaal gesproken voor bouwschade alleen aansprakelijk als hemzelf iets te verwijten valt. De opdrachtgever doet er verstandig aan om te checken of de (hoofd)aannemer beschikt over een deugdelijke verzekering en of de polisvoorwaarden toereikend zijn. Een zogeheten Construction All Risk (CAR)-verzekering biedt hiervoor de basis. Is daartoe aanleiding,

dan is het zelfs mogelijk om als opdrachtgever een dergelijke CAR-verzekering aanvullend af te sluiten. Een CAR-verzekering zou ook dekking moeten bieden voor schade die ontstaat aan de eigendommen van de opdrachtgever, waaronder het werk in aanbouw.

Het is in elk geval belangrijk om contractueel vast te leggen dat de aannemer aansprakelijk is voor alle schade, die tijdens de bouwwerkzaamheden ontstaat. Ongeacht of dat aan het bouwwerk zelf is, aan woningen van derden of waaraan en aan wie dan ook. Alleen zo bent u als opdrachtgever verzekerd van een deugdelijke oplevering zonder bijkomende rompslomp. Voor alle zekerheid kan ook nog een rechtsbijstandsverzekering worden afgesloten.

Goed nabuurschap

Tot slot is het minstens zo belangrijk om tijdig in overleg te treden met zowel de gemeente als de burens over de aard, omvang en duur van de geplande werkzaamheden. Als opdrachtgever moet u beseffen dat zowel de verbouwingswerkzaamheden als de beoogde nieuwbouw nogal ingrijpend kunnen zijn voor uw burens. Andersom is het ook voor de burens goed om voor ogen te houden dat in een dichtbevolkt landje als Nederland niet alles bij het oude kan blijven. Goed nabuurschap zou voor alle betrokkenen veel waard moeten zijn; daar kan geen enkele verzekering tegenop.



Mr. Ingomar Souren

partner Kneppelhout & Korthals Advocaten

www.kneppelhout.nl,
tel. 010-4005130