

Verantwoord Gebouwonderhoud 2009
Boekel De Nerée – mr. Maurits Mazel

Inleiding

Wat is 'verantwoord gebouwonderhoud'?

1. Regelgeving
2. Op wie is regelgeving van toepassing?
3. Wie kan wie aansprakelijk/verantwoordelijk houden?
4. Hoe daarmee om te gaan?

- a) Wie is verantwoordelijk als een gebouw na oplevering niet verantwoord **kan** worden onderhouden?
- b) Wie is verantwoordelijk als een gebouw na oplevering niet verantwoord **wordt** onderhouden?

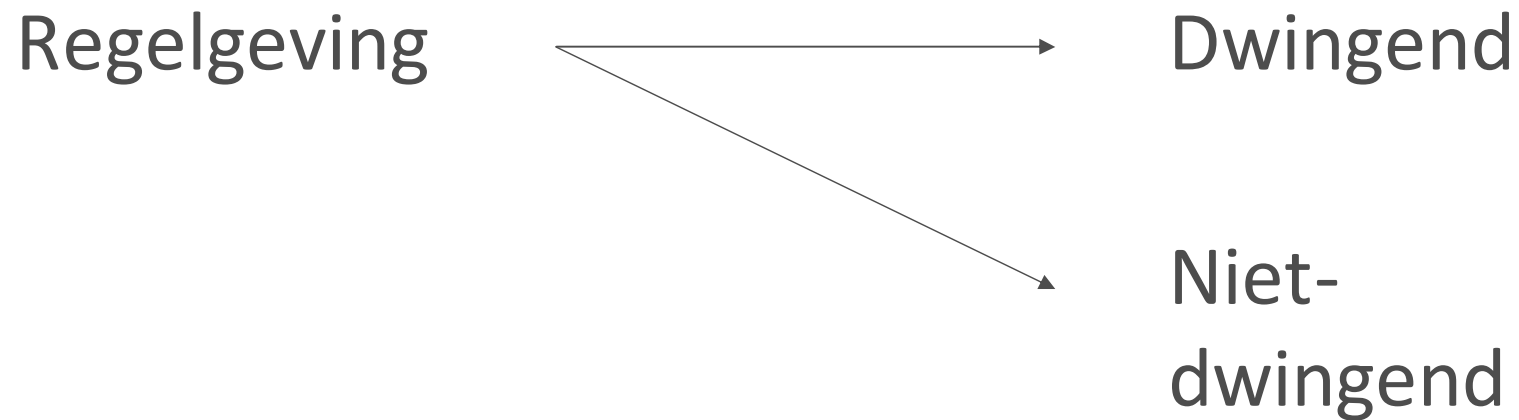
Wie? en door wie?

Kring van verantwoordelijken

- a) aansprakelijkheid gebouweigenaar (BW)
- b) aansprakelijkheid ontwerpers (Arbobesluit?)
- c) aansprakelijkheid werkgever (BW)
- d) verantwoordelijkheid voor `een ieder` (Ww)
- e) aansprakelijkheid bouwers (contract)

Wie controleert c.q. heeft een actie?

Status regelgeving



ad a) gebouweigenaar / beheerder

Welke regels gelden t.a.v. gebouweigenaar?

- artikel 6:174 BW – de ‘bezitter’
- artikel 6:162 BW – onrechtmatige daad
- arbobesluit – hoofdstuk 2 afdeling 5
- artikel 1a lid 1 Woningwet – eigenaar
 - De eigenaar van een bouwwerk (...) draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk (...) geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Wie heeft een actie?

ad b) aansprakelijkheid ontwerpers

Wettelijke basis – na oplevering

Arbobesluit – hoofdstuk 2 afdeling 5

Wie controleert c.q. heeft een actie?

ad c) aansprakelijkheid werkgever

Wie is aansprakelijk als een ongeluk plaatsvindt of kan plaatsvinden?



ad c) aansprakelijkheid werkgever

Kernartikel 7:658 BW:

‘de werkgever is aansprakelijk voor schade die zijn werknemer lijdt in de uitvoering van zijn werkzaamheden, tenzij...’

- Aansprakelijk, tenzij....
 - Opzet of bewuste roekeloosheid
 - Werkgever heeft voldaan aan zorgplicht
- Wie heeft een actie?

ad d) verantwoordelijkheid voor ‘ieder’

Introductie zorgplicht 1 april 2007

artikel 1a lid 2 Woningwet

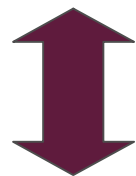
- ‘Een ieder die een bouwwerk (...) bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt (...) draagt er (...) zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid en veiligheid ontstaat of voortduurt’
- mits ‘bevoegd en bij machte om het ontstaan of voortduren van gevaar tegen te gaan’.
- Wie controleert c.q. heeft een actie?

ad e) aansprakelijkheid bouwers

Contractering als preventie

Niet voorkomen, wel verleggen?

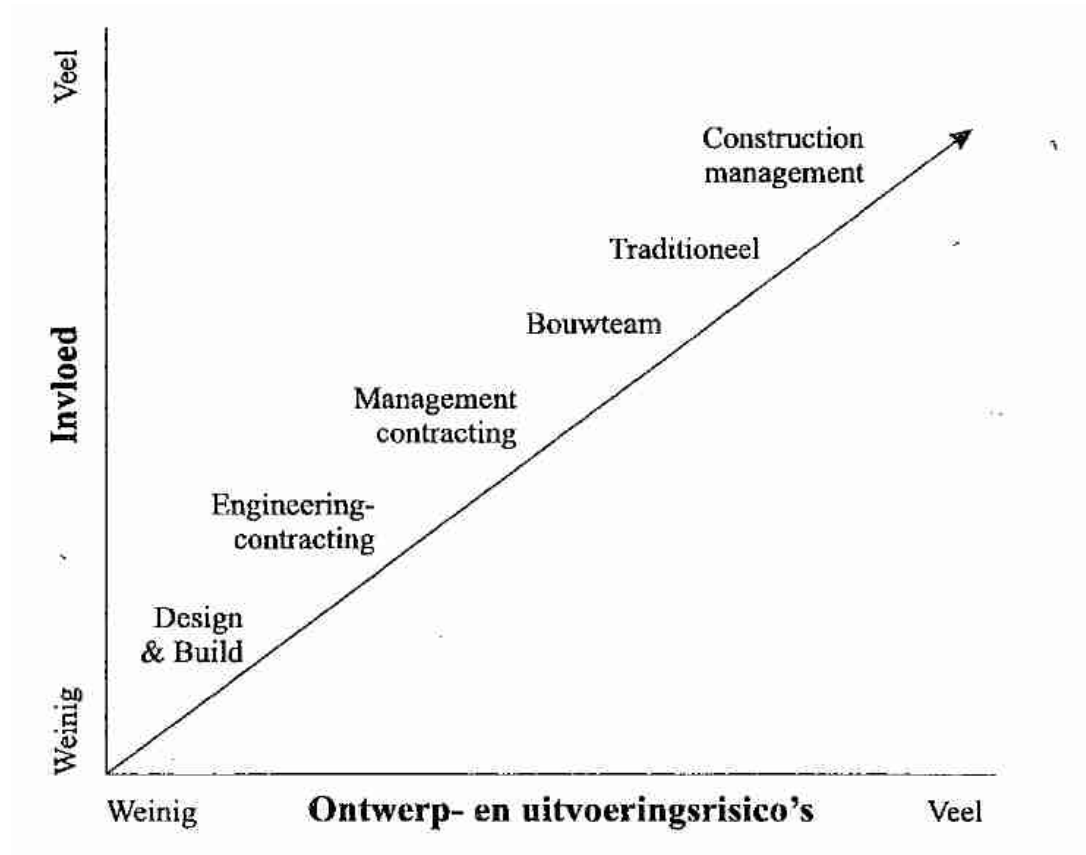
Klassiek bouwcontract – UAV 1989



Modern bouwcontract – Design & Build

Wie heeft er een actie?

Glijdende schaal verantwoordelijkheden



Conclusie: er rust een zorgplicht op ons allen!



Voor vragen

Boekel De Nerée N.V. – Amsterdam

Maurits.mazel@boekeldeneree.com

020-7953311