VASTGOED JOURNAAL

Is een pandeigenaar aansprakelijk voor asbestschade van onderhuurders?

14-12-2017 11:51

Tijdens een verbouwing ontdekten onderhuurders asbestplaten in de vloer van de woning. Een blootstellingsonderzoek liet een besmetting met asbest zien. Onderhuurders hebben rechtstreeks de eigenaar van het pand aangesproken voor de geleden schade als gevolg van de aanwezigheid c.q. het vrijkomen van asbestvezels in hun woning.

De rechtbank stelt in deze zaak dat geen algemene onderzoeks- en waarschuwingsplicht voor de aanwezigheid van asbest kan worden aangenomen als een woning aan derden in gebruik wordt gegeven. Vervolgens gaat de rechtbank in op de vraag of een eigenaar dan nog op grond van artikel 6:174 BW (aansprakelijkheid voor gebrekkige opstallen) aansprakelijk kan zijn.

Waarschuwings- en onderzoeksplicht
Onderhuurders stellen de eigenaar van het pand aansprakelijk op grond van een onrechtmatige daad. De eigenaar had hen voor het aangaan van de huurovereenkomst moeten waarschuwen voor de aanwezigheid van asbest, nu dit bij haar bekend was of had moeten zijn.

Of er een waarschuwingsplicht bestaat hangt af van de wijze waarop het asbest is toegepast, het gevaar van de aanwezigheid van asbest in de woning, de kans op schade en de omvang daarvan alsmede de mogelijkheid van onderzoek en de daarmee gepaard gaande kosten voor de eigenaar. Daarbij geldt dat niet zozeer de aanwezigheid van asbest, maar de bewerking daarvan het risico op schade vergroot.

Geen bewerkingen aan de vloer
De rechtbank oordeelt dat de eigenaar er vanuit mocht gaan dat er geen bewerkingen aan de vloer zouden plaatsvinden die tot beschadiging van de asbestplaten konden leiden. Een standaard onderzoek is daarnaast bezwaarlijk te noemen en zonder enig destructief onderzoek zijdens de eigenaar konden geen conclusies worden getrokken.

Vanwege de beperkte kans op schade door de wijze waarop het asbest was verwerkt, de bezwaarlijkheid van een algemene onderzoeks- en waarschuwingsplicht en de daarbij in acht te nemen terughoudendheid, oordeelt de rechtbank dat een dergelijke verplichting in casu niet kon worden aangenomen.

Aansprakelijkheid voor opstallen
Onderhuurders hebben in de procedure tevens een beroep gedaan op het arrest KPN/Tamminga en de rechtbank begrijpt hieruit dat zij – naast een beroep op onrechtmatige daad – tevens de aansprakelijkheid van de eigenaar baseren op artikel 6:174 BW. Dit artikel legt een aansprakelijkheid op de bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die daar in de gegeven omstandigheden aan kunnen worden gesteld.

De rechtbank Midden-Nederland oordeelt als volgt. Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een opstal die voldoet aan de eisen die daar in de gegeven omstandigheden aan kunnen worden gesteld, wordt aangehaakt bij hetgeen als een gebrek wordt aangemerkt in de huurrelatie.

In het arrest KPN/Tamminga werd door de Hoge Raad ingegaan op het oordeel van het Hof dat de aanwezigheid van asbestplafondplaten op zichzelf genomen niet de gezondheid schaadt en geen gevaar voor personen of zaken oplevert en dit mogelijk anders kan zijn indien sprake is van beschadiging. De Hoge Raad oordeelde dat het Hof zijn oordeel onvoldoende begrijpelijk had gemotiveerd. Dit nu het in die zaak niet-

hechtgebonden asbest betrof en het Hof niet heeft onderzocht of rekening moest worden gehouden met andere omstandigheden die kunnen leiden tot het vrijkomen van asbest. De Hoge Raad verwees de zaak terug naar het hof, echter tot een nadere beoordeling inclusief motivering is het niet gekomen nu de zaak tussen partijen is geschikt.

Wel of niet aansprakelijk?
In de onderhavige zaak lijkt – in tegenstelling tot de zaak KPN/Tamminga – geen bijzondere oorzaak aanwezig te zijn die het vrijkomen van het asbest heeft veroorzaakt. De rechtbank stelt dat een eigenaar in dat geval enkel niet aansprakelijk is indien hij met het vrijkomen van asbest op geen enkele wijze rekening behoefde te houden.

De rechtbank komt dan ook tot de slotsom dat in casu de eigenaar wel aansprakelijk kán zijn op grond van artikel 6:174 BW en heeft partijen in de gelegenheid gesteld om zich hier nader over uit te laten.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat op de eigenaar van een pand in zijn algemeenheid geen algemene onderzoeks- en waarschuwingsplicht voor de aanwezigheid van asbest rust. Maar let op eigenaar, u kunt toch nog steeds aansprakelijk worden gehouden indien uw pand niet voldoet aan de eisen die daar in de gegeven omstandigheden aan kunnen worden gesteld.

Dit artikel is geschreven door Inge Franken en Peter Huijbregts, vastgoedadvocaten bij LXA The Law Firm.

Inge Franken en Peter Huijbregts