

*Opgave:*

Jan vraagt Patrick, aannemer, om een bouwvallige muur af te breken. Dergelijke afbraakwerken zijn vrij delicaat. Een deel van de muur belandt op het tuinhuis van André en Andrea, de burens. Zij vragen dan ook onmiddellijke stillegging van de werken.

André en Andrea willen een vergoeding krijgen voor de geleden schade en vragen Patrick om de naam van een expert mee te delen zodat de schade exact kan worden bepaald. Uiteindelijk sturen ze Patrick een aangetekende brief, waarbij ze hem meedelen dat indien hij volhardt in zijn stilzwijgen, dit als een akkoord over het schadebeding zal worden beschouwd en hij er achteraf geen discussie meer over kan voeren.

Patrick beweert door het stilleggen van de werken zelf schade te hebben geleden en stuurt André en Andrea hiervoor een factuur.

1KP4

## **A) Inleiding**

### *1. Rechtsfeiten*

- a. Er is een aannemingscontract tussen Jan (bouwheer) en Patrick (aannemer).
- b. Bij de uitvoering van de werken ontstaat er schade bij André en Andrea, de burens van Jan.
- c. André en Andrea vragen de stopzetting van de werken en de aanstelling van een deskundige door Patrick, om de schade te berekenen.
- d. Jan reageert niet, stuurt alleen een factuur. Hij beweert immers zelf schade te hebben geleden door de stopzetting van de werken.
- e. De burens sturen Patrick een aangetekende brief: als hij in zijn stilzwijgen blijft volharden, geldt dit als akkoord over een schadebeding.

### *2. Rechtsvragen*

- a. Hoofdvraag: Is de aannemer aansprakelijk voor schade bij derden?
- b. Kan de bouwheer aansprakelijk worden gesteld voor schade bij derden, zijn burens?
- c. Kan stilzwijgen volstaan voor een akkoord over schadebeding?

### *3. Juridische kwalificatie*

Het gaat hier om een probleem uit het verbintenissenrecht.

**B) De juridische begrippen en oplossingen****1. *Relatie tussen aannemer en bureu***

Deze relatie wordt beheerst door artt. 1382-1383 B.W<sup>1</sup>. Opdat deze wetsbepalingen van kracht zou zijn, is het noodzakelijk dat volgende drie essentiële elementen zijn vervuld, die in de bepaling liggen omvat:

- Schade
- Fout
- Oorzakelijk verband

Dat deze punten aanwezig zijn, kan d.m.v. een vrij bewijs worden aangetoond door de schadelijder.

**1.1*****Schade***

Van schade zijn verschillende definities terug te vinden in de rechtsleer. We gaven de voorkeur aan een definitie die het begrip schade verklaart a.d.h.v. volgende kenmerken.

- Verlies van een patrimoniaal of extrapatrimoniaal voordeel.
- Het slachtoffer heeft een persoonlijk rechtmatig belang bij het behoud van het voordeel.
- De schade moet zeker bestaan, d.w.z. dat ze moet vaststaan en niet op loutere veronderstellingen zijn gesteund.
- Enkel door de eiser persoonlijk geleden schade komt voor vergoeding in aanmerking (van belang bij schade aan rechtspersonen)<sup>2</sup>.

Schade wordt dus bepaald door de vergelijking van twee situaties, nl. de reële toestand nadat de onrechtmatige daad is voorgevallen en de theoretische situatie die er zou geweest zijn indien het schadeverwekkend feit niet had plaatsgevonden<sup>3</sup>.

De vergoeding van de schade heeft als doel de oorspronkelijke staat van het beschadigde goed te herstellen, in casu de herstelling van het tuinhuisje van de bureu van de bouwheer.

**1.2*****Fout***

De fout moet toerekenbaar zijn aan de aannemer, die schuldbequaam is (subjectief bestanddeel, m.b.t. de dader), zoniet kan deze niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade aan de goederen van de schadelijder<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Een detailbeschrijving van de meest toegepaste wetsartikelen is te vinden in de Bibliografie.

<sup>2</sup> Definitie uit W. VAN GERVEN, S. COVEMAEEKER, *Verbintenissenrecht*, BBPR, 2001, 269-273.

<sup>3</sup> E. DIRIX, *Het begrip schade*, Antwerpen-Apeldoorn, Maarten Kluwer's Internationale Uitgeversonderneming, 1984, 16.

<sup>4</sup> L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgisch buiten-contractueel aansprakelijkheidsrecht*, Maklu, 1989, 21-22.

Het zuiver toebrengen van schade wordt niet als een fout aangeduid<sup>5</sup>. De uitvoering door de aannemer moet hiervoor van nabij worden onderzocht. Pas indien aan een van volgende voorwaarden is voldaan, kan de aannemer aansprakelijk worden gesteld op grond van artt. 1382-1383 B.W (objectief bestanddeel, m.b.t. de daad).

- Er werden een of meer wettelijke of reglementaire norm(en) overschreden<sup>6</sup>.
- De aannemer heeft niet als een bonus paterfamilias (een normaal zorgvuldig en omzichtig persoon die in dezelfde omstandigheden verkeert als diegene die de schade heeft toegebracht) gehandeld en zodoende zijn zorgvuldigheidsplicht niet nageleefd, of heeft niet volgens de regels van de kunst gewerkt<sup>7</sup>.
- Aansluitend bij de zorgvuldigheidsplicht, heeft hij de omstandigheden niet correct of onvoldoende afgewogen, o.m. wanneer de schade kon of moest voorzien worden<sup>8</sup> (zgn. vooruitziendheid) of zich er vooraf niet voldoende over geïnformeerd.
- De aannemer heeft voor zijn uitvoering gebruik gemaakt van werktuigen die verborgen gebreken bevatten<sup>9</sup>.
- De aannemer heeft rechtsmisbruik gepleegd, een vorm van schuldige gedraging<sup>10</sup>.
- De aannemer moest er zich van bewust zijn indien zijn werken gevaar kunnen tot gevolg hebben voor derden<sup>11</sup>. Daarbij aansluitend heeft hij zijn waarschuwingsplicht, die inhoudt dat hij er de bouwheer van op de hoogte moet brengen indien de uitvoering van de werken voor schade kan zorgen, niet nageleefd<sup>12</sup>.

Bij toetsing van de zorgvuldigheid van de aannemer zal de rechter rekening houden met de zgn. “externe” omstandigheden. Deze omvatten o.a. tijd en plaats van de feiten en opleiding en kennis van de dader. De “interne” omstandigheden hebben geen invloed op de mildheid of strengheid waarmee wordt geoordeeld over de feiten; deze omvatten o.a. karakter, intelligentie, geslacht en leeftijd van de dader.

<sup>5</sup> Cass. 6 april 1960, *R.C.J.B.* 1960, 267-268; Rb. Brussel, 9 maart 1965, *J.T.* 1966, 29.

<sup>6</sup> S. STUNS, H. VUYE, *Zakenrecht IV: Burenhinder*, BBPR, 2000, 218-224, nr. 141.

<sup>7</sup> Gent 18 oktober 1965, *R.W.* 1965-66, 1271-1275; S. STUNS, H. VUYE, *Zakenrecht IV: Burenhinder*, BBPR, 2000, 218-224, nr. 141.

<sup>8</sup> Cass. 5 mei 1967, *R.W.* 1967-68, 79: de aannemer kon en moest voorzien dat zijn bedrijvigheid een (bijdrage tot) aantasting van het eigendomsrecht van de eigenaar zou of kon tot gevolg hebben; Gent 9 maart 1965, *R.W.* 1964-65, 2131; Brussel 24 april 1986, *T. Aann.* 1987, 41.

<sup>9</sup> Brussel 24 april 1986, *T. Aann.* 1987, 41; Gent 26 januari 1995, *A.J.T.* 1995-96, 49-50; J.H. HERBOTS, *Bijzondere overeenkomsten: Actuele problemen*, Antwerpen, Kluwer, 1980, 224-226.

<sup>10</sup> S. STUNS, H. VUYE, *Zakenrecht IV: Burenhinder*, BBPR, 2000, 218-224, nr. 141.

<sup>11</sup> Cass. 10 januari 1969, *R.W.* 1968-69, 1453; Luik 16 februari 1972, *J.T.* 1972, 356-357: de aannemer is aansprakelijk wanneer hij zich als vakman bewust is of moet zijn van het gevaar dat voor derden uit de door hem uitgevoerde werken ontstaat, zelfs wanneer hij zich naar de onderrichtingen van de meester van het werk zou hebben gedragen.

<sup>12</sup> R. DERINE, *Zakenrecht*, BBPR, 1974-1984, 479-487, nr. 267.

### 1.3 *Oorzakelijk of causaal verband*

Naast schade en fout moet de schadelijder ook het causaal verband tussen beiden aantonen. Dit ligt voor wanneer de feiten aantonen dat de schade zonder fout niet (in dezelfde omvang) zou zijn voorgekomen<sup>13</sup>.

Bij conflicten is het uiteindelijk de rechter die zal bepalen of de fout ook effectief aan de oorsprong van de schade ligt<sup>14</sup>.

### 1.4 *In casu*

Patrick is aansprakelijk op basis van artt. 1382-1383 B.W. als de schadelijder schade, fout (in hoofde van de aannemer) en oorzakelijk verband kan bewijzen. Zo zullen André en Andrea moeten bewijzen dat Patrick niet gehandeld heeft zoals een zorgvuldige aannemer dit zou doen. In het geval staat dat de werken aan de muur vrij delicaat zijn. Daaruit zou kunnen worden opgemaakt dat iedere aannemer schade zou kunnen gemaakt hebben. Wanneer de fout aan een van bovengenoemde voorwaarden voldoet, zullen André en Andrea met succes de aquiliaanse aansprakelijkheid van de aannemer kunnen invoeren. Zoniet kan de schadelijder zich enkel beroepen op de wettelijke bepalingen uit het eigendoms-/burenrecht (zie infra, art. 544 B.W.).

## 2. *Relatie tussen bouwheer en buren*

### 2.1 *Het toepassingsveld van art 544 B.W.*

Naast art. 1382 BW kan het slachtoffer de bouwheer-eigenaar aanspreken op grond van art. 544 BW<sup>15</sup>.

In dat artikel wordt het recht op eigendom uitgelegd als een absoluut genotsrecht. De rechtspraak en rechtsleer hebben daaruit de theorie rond de burenhinder ontwikkeld. Deze theorie houdt in dat buren elkaar niet mogen hinderen in het uitoefenen van hun eigendomsrecht. Een gevolg hiervan is dat een eigenaar aansprakelijk is voor overlast aan zijn buur<sup>16</sup>. Men spreekt van overlast wanneer het normale evenwicht tussen twee buren verstoord is. Er bestaan twee soorten overlast: de hinder en de zaakbeschadiging. Bij zaakbeschadiging is de eigendom zelf beschadigd, bij hinder is er een belemmering van het genot van zijn recht<sup>17</sup>.

---

<sup>13</sup> Definitie uit W. VAN GERVEN, S. COVEMAEEKER, *Verbindenissenrecht*, BBPR, 2001, 277.

<sup>14</sup> W. VAN GERVEN, S. COVEMAEEKER, *Verbindenissenrecht*, BBPR, 2001, 278.

<sup>15</sup> Cass. 6 april 1960, *Pas I*, 915.

<sup>16</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 277.

<sup>17</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 275.

Het gaat hier om een foutloze aansprakelijkheid<sup>18</sup>. Dit wil zeggen dat ook als de overlast niet veroorzaakt is door een fout, de storende buurman toch aansprakelijk is.

Hoewel er geen fout moet worden aangetoond zijn er wel enkele andere toepassingsvereisten:

- De stoornisverwekkende buurman moet een daad gesteld hebben. Deze daad hoeft geen actief optreden zijn. Een onrechtstreeks verband tussen de overlast en de schade volstaat. Een daad kan bijvoorbeeld een beslissing zijn<sup>19</sup>.
- De daad moet toerekenbaar zijn aan een persoon die een onroerend goed bezet<sup>20</sup>.
- Alleen naburen, eveneens bezetters van een onroerend goed, kunnen de storende buurman aanspreken<sup>21</sup>.
- Het moet geen materiële schade betreffen<sup>22</sup>.
- De overlast moet niet blijvend zijn<sup>23</sup>.
- De last moet het normale evenwicht verstoren<sup>24</sup>. De rechter bepaalt soeverein of het evenwicht verbroken is of niet. Hij houdt hierbij rekening met de concrete omstandigheden<sup>25</sup>, o.a. plaats en tijd van de feiten. Sommige (niet-bovenmatige) last, rechtstreeks volgend uit het feit van nabuurschap, moet worden verdragen; zo moet uiteraard een verschil worden gemaakt tussen een baksteen die in de tuin van de buren valt en een gehele muur die instort op het naburige erf.

---

<sup>18</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 277; R. DERINE, *Zakenrecht*, 449; Bergen 24 juni 1996, *J.L.M.B.* 1997, 390.

<sup>19</sup> L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 672-674.

<sup>20</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 277-279; L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 674-677.

<sup>21</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 277-279; L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 678-679.

<sup>22</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 278.

<sup>23</sup> G. BAERT, *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E. Story-Scientia, 1989, 278.

<sup>24</sup> L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 683-684.

<sup>25</sup> Antwerpen 1 maart 1994, *Pas.* 1993, II, 66.

De rechtspraak luidt bijna eensgezind dat art. 544 B.W. kan worden ingeroepen door het slachtoffer als de overlast veroorzaakt is door een derde<sup>26</sup>. Men is het er echter niet over eens of de verstoorde buurman dit artikel alleen kan inroepen, of dit altijd moet doen in combinatie met art. 1382 B.W. tegen de derde<sup>27</sup>.

Het artikel kan wel ondergeschikt worden ingeroepen, dit wil zeggen als bewezen is dat de derde niet kan worden aangesproken op basis van art. 1382 BW. Dit is het geval als de derde geen fout heeft begaan<sup>28</sup>.

De derde kan nooit worden aangesproken op basis van art. 544 B.W. Hij is immers vreemd aan de rechtsbanden tussen de burens. Wanneer aan de derde-aannemer geen foutieve gedragingen kunnen worden verweten, gaat deze bijgevolg vrijuit<sup>29</sup>.

De schadevergoeding die bekomen wordt door het succesvol inroepen van art. 544 B.W. bestaat uit een compensatie voor de abnormale last, zodat het evenwicht tussen de burens hersteld is. Dit wil zeggen dat de gewone last te dragen is door de benadeelde. In de praktijk wordt wel een volledige schadevergoeding gegeven<sup>30</sup>.

## 2.2 *In casu*

De burens, André en Andrea, kunnen de eigenaar-bouwheer, Jan, aanspreken op grond van art. 544 B.W. Deze heeft inderdaad een daad gesteld, zijnde de beslissing om de delicate werken te laten uitvoeren. Uiteindelijk moet de rechter oordelen of de schade aan hun tuinhuis een geval is van overlast, die het normale evenwicht tussen de burens verbreekt.

We verkiezen de aansprakelijkheid op basis van artt. 1382-1383 B.W. boven de aansprakelijkheid die volgt uit art. 544 B.W.; op grond daarvan is het immers voldoende dat de schadelijder de fout van de aannemer aantoonst. Verder bewijs van bovenmatige burenhinder is niet nodig. Bovendien heeft het slachtoffer recht op een integrale schadeloosstelling, in tegenstelling tot art. 544 B.W., dat het slachtoffer 'slechts' een gedeeltelijke compensatie verzekert. Weze het wel duidelijk dat dit artikel pas dán kan ingeroepen worden, wanneer de aannemer een (bewezen) fout heeft gemaakt. Zoniet kan men zich enkel op art. 544 B.W. beroepen, waardoor de vergoeding van de schade lager wordt.

<sup>26</sup> R. DERINE, *Zakenrecht*, BBPR,1974-1984, 453-454; Rb. Antwerpen 14 maart 1986, *T. Aann.* 1991, 271; Brussel 19 april 1991, *T.Aann.* 1991, 351; Antwerpen 1 maart 1994, *Pas.*1993, II,66; Bergen 9 november 1998, *R.G.A.R.* 2000, nr. 13.250.

<sup>27</sup> R. DERINE, *Zakenrecht*, BBPR,1974-1984,454.

<sup>28</sup> Rb. Antwerpen 14 maart 1986, *T. Aann.* 1991, 271; Antwerpen 1 maart 1994, *Pas.* 1993, II, 66.

<sup>29</sup> Gent 12 september 2000, *T.B.B.R.* 2000, 681; Brussel 24 april 1986, *T. Aann.* 1987, 41; J.H. HERBOTS, *Bijzondere overeenkomsten: actuele problemen*, Antwerpen, Kluwer, 1980, 245.

<sup>30</sup> L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 692-695.

### *3. Stilzwijgend akkoord over schadebeding*

Het schadebeding (strafbeding) dat in de aangetekende brief van de burens aan de aannemer werd vermeld, is een courant gebruikte constructie in dergelijke briefwisseling. Toch is de juridische waarde ervan twijfelachtig. Van een uitdrukkelijke wilsovereenstemming is immers geen sprake. Bijgevolg kan geen wettelijk geldige overeenkomst zijn tot stand gekomen, op basis van de eenzijdige verklaring van de burens<sup>31</sup>.

Bovendien kan een strafbeding nooit op zichzelf bestaan als juridische constructie, maar hoort hij als nevenovereenkomst bij een hoofdverbintenis<sup>32</sup>. Aangezien tussen aannemer en derden (de burens) geen rechtsband bestaat, kunnen de burens zich in casu niet tot de aannemer richten.

---

<sup>31</sup> Art. 1134 B.W.

<sup>32</sup> Art. 1226 B.W.

**C) Bibliografie**

***1. Wetgeving***

Art. 1382 B.W.: Elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden.

Art. 1383 B.W.: Ieder is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke hij door zijn daad, maar ook voor die welke hij door zijn nalatigheid of door zijn onvoorzichtigheid heeft veroorzaakt.

Art. 544 B.W.: Eigendom is het recht om op de meest volstreckte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen.

Art. 1134, 1226 B.W.

***2. Rechtspraak***

*Artt. 1382-1383 B.W.*

Cass. 5 mei 1967, *R.W.* 1967-68, 79.  
Cass. 10 januari 1969, *R.W.* 1968-69, 1453.  
Gent 9 maart 1965, *R.W.* 1964-65, 2131.  
Gent 18 oktober 1965, *R.W.* 1965-66, 1271-1275.  
Gent 26 januari 1995, *A.J.T.* 1995-96, 49-50.  
Luik 16 februari 1972, *J.T.* 1972, 356-357.  
Rb. Brussel 9 maart 1965, *J.T.* 1966, 29.

*Art.544 B.W.*

Cass. 6 april 1960, *Pas.* 1960, I, 915.  
Antwerpen 1 maart 1994, *Pas.* 1993, II, 66.  
Brussel 24 april 1986, *T. Aann.* 1987, 41.  
Brussel 19 april 1991, *T. Aann.* 1991, 351.  
Bergen 24 juni 1996, *J.L.M.B.* 1997, 390.  
Bergen 9 november 1998, *R.G.A.R.* 2000, nr. 13.250.  
Gent 12 september 2000, *T.B.B.R.* 2000, 681.  
Rb. Antwerpen 14 maart 1986, *T. Aann.* 1991, 271.

### 3. *Rechtsleer*

*Art. 1382-1383 B.W.*

CORNELIS, L., *Beginselen van het Belgisch buiten-contractueel aansprakelijkheidsrecht*, Maklu, 1989, 21-22.

DERINE, R., *Zakenrecht*, BBPR, 1974-1984, 479-487, nr. 267.

DIRIX, E., *Het begrip schade*, Antwerpen-Apeldoorn, Maarten Kluwer's Internationale Uitgeversonderneming, 1984, 16.

HERBOTS, J.H., *Bijzondere overeenkomsten: Actuele problemen*, Antwerpen, Kluwer, 1980, 224-226.

Besluiten van advocaat-generaal MAHAUX voor Cass., 6 april 1960, R.C.J.B. 1960, 267-268.

STUNS, S., VUYE, H., *Zakenrecht IV: Burenhinder*, BBPR, 2000, 218-224, nr. 141.

VAN GERVEN, W., COVEMAEEKER, S., *Verbintenissenrecht*, BBPR, 2001, 269-289.

*Art. 544 B.W.*

BAERT, G., *Privaatrechtelijk bouwrecht*, E.Story-Scientia, 1989, 275, 277-278.

CORNELIS, L., *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 672-677, 678-679, 683-684, 692-695.

DERINE, R., *Zakenrecht*, BBPR, 1974-1984, 449, 453-454.

HERBOTS, J.H., *Bijzondere overeenkomsten: Actuele problemen*, Antwerpen, Kluwer, 1980, 245.