

LEGAL UPDATE

Verhuurder én huurder aansprakelijk voor val van balkon

Datum: 20 april 2020

Stel een bezoeker van een huurder van een woning valt van het balkon door een gebrekkig hekwerk en loopt hierbij letsel op. De bezoeker stelt de verhuurder aansprakelijk op grond van artikel 6:174 BW (een risicoaansprakelijkheid voor opstallen) en de huurder op grond van artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad). Hoe verhouden deze regelingen zich tot elkaar? Zijn zowel de huurder als de verhuurder aansprakelijk? Hierover heeft de [Rechtbank Amsterdam](#) op 1 april 2020 een uitspraak gedaan.

Aansprakelijkheid verhuurder

In beginsel mag een huurder verwachten dat een huurwoning voldoet aan de eisen die aan een woning gesteld mogen worden. Een verhuurder kan op grond van artikel 6:174 BW aansprakelijk zijn indien schade ontstaat ten gevolge van een woning die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen. Hierbij gaat het aldus ook om eisen die men uit het oogpunt van veiligheid aan de woning mogen worden gesteld. Om als verhuurder aansprakelijk te kunnen worden gesteld dient het gevaar dat wordt veroorzaakt door de gebrekkige huurwoning zich vervolgens ook daadwerkelijk te hebben verwezenlijkt.

In het geval van een loszittend hekwerk op een balkon is de verhuurder op grond van artikel 6:174 BW in beginsel aansprakelijk. De verhuurder is doorgaans bezitter van de huurwoning en van een hekwerk op een balkon mag verwacht worden dat deze voldoende stevigheid biedt zodat men tegen het hekwerk aan kan leunen. Indien het hekwerk op een balkon niet goed bevestigd is of niet in goede staat verkeert, bestaat het gevaar dat deze losraakt, waardoor iemand naar beneden valt en letsel oploopt. Het onderhoud van een loszittend hekwerk is geen ingrijpende werkzaamheid. Indien een bezoeker van een huurder daadwerkelijk van het balkon naar beneden valt, verwezenlijkt zich een gevaar dat door het loszittende hekwerk in het leven is geroepen. In beginsel is de verhuurder dan aansprakelijk. Dit is slechts anders indien de verhuurder, wanneer zij het gevaar op het tijdstip van het ontstaan hiervan zou hebben gekend, niet aansprakelijk is op grond van artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad).

De verhuurder in kwestie heeft erkend dat het hekwerk aan de zijkant van het balkon was doorgezaagd en met (ijzer)draad weer aan elkaar was bevestigd. Door deze reparatie zou het hekwerk van het balkon volgens de verhuurder voldoende veiligheid bieden en deugdelijk zijn. De rechtbank heeft echter overwogen dat een balkon voor dagelijks gebruik bestemd is en dat het hekwerk op een balkon ertoe dient een val naar beneden te voorkomen. Het ontbreken van een veilig hekwerk brengt naar het oordeel van de rechtbank een groot risico met zich mee, nu iemand van het balkon naar beneden kan vallen. De verhuurder had maatregelen kunnen nemen om deze onveilige situatie te herstellen (zelfs moéten op grond van zijn onderhoudsplicht). Nu de verhuurder dit heeft nagelaten, dient te worden aangenomen dat het hekwerk van het balkon niet voldeed aan de eisen die aan een hekwerk van een balkon gesteld mogen worden. Doordat zich als gevolg van het loszittende hekwerk schade heeft voorgedaan, acht de rechtbank de verhuurder op grond van artikel 6:174 BW aansprakelijk.

Aansprakelijkheid huurder

Indien de huurder op de hoogte is van het feit dat het hekwerk op het balkon gebrekkig is, mag in beginsel worden verwacht dat de huurder bepaalde voorzorgsmaatregelen neemt. In verband hiermee diende beoordeeld te worden of de huurder in strijd met de zorgvuldigheidsnorm had gehandeld door een gevaarlijke situatie in het leven te roepen of te laten voortbestaan waardoor een bezoeker aan een groter risico was blootgesteld dan onder de gegeven omstandigheden redelijkerwijs verantwoord was.

Daarbij wordt getoetst aan de Kelderluikcriteria: (i) in hoeverre is niet-inachtneming van de vereiste oplettendheid en voorzichtigheid waarschijnlijk, (ii) hoe groot is de kans dat daaruit ongevallen ontstaan en hoe ernstig kunnen de gevolgen zijn, en (iii) in hoeverre is het nemen van veiligheidsmaatregelen bezwaarlijk.

De huurder stelde dat zij alle aanwezigen op het feest had gewaarschuwd om voldoende voorzichtigheid te betrachten op het balkon. Volgens de rechtbank was deze algemene waarschuwing onvoldoende nu de huurder bekend was met het gebrekkige hekwerk. Daarbij mocht de huurder verwachten dat op een feest waar men geneigd zal zijn het balkon te betreden en alcohol te nuttigen, men onvoldoende oplettendheid en voorzichtigheid zal betrachten (i). Daarnaast was de kans groot dat daaruit ongevallen ontstaan alsmede is algemeen bekend dat een val van hoogte zeer ernstig letsel tot gevolg kan hebben (ii). Ten slotte kon de huurder eenvoudig veiligheidsmaatregelen treffen door bijvoorbeeld de balkondeuren op slot te doen (iii). De rechtbank heeft geoordeeld dat de huurder door slechts de algemene waarschuwing te hebben gegeven onvoldoende veiligheidsmaatregelen heeft genomen nu dit wel van haar verwacht mocht worden. In de onderhavige kwestie acht de rechtbank ook de huurder aansprakelijk.

Onderlinge draagplicht tussen verhuurder en huurder

In een dergelijke kwestie kunnen dus zowel de verhuurder als de huurder aansprakelijk zijn. De rechtbank heeft in de onderhavige kwestie geoordeeld dat de onderlinge draagplicht, gelet op de aard en ernst van de aan de verhuurder te maken verwijten (waaronder het laten bestaan van de onveilige situatie door het gebrekkige hekwerk) tegenover het verwijt aan de kant van de huurder (het nemen van onvoldoende veiligheidsmaatregelen), als volgt dient te worden verdeeld: 75% komt voor rekening van de verhuurder en 25% komt voor rekening van de huurder. Wees dus altijd opgelet!

Dit is een Legal Update van de teams Aansprakelijkheid & Verzekering en Huurrecht.

Voor meer informatie:

Petra klein Gunnewiek
+31 30 25 95 726
petrakleingunnewiek@vbk.nl

Justine van Lochem
+31 30 25 95 572
justinevanlochem@vbk.nl