

LEGAL UPDATE

Het Afzinkkelderarrest: grotere gevolgen dan verwacht?

Datum: 15 oktober 2024

Op 12 januari 2024 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan die bekend staat als het Afzinkkelderarrest ([ECLI:NL:HR:2024:17](#)). Dit arrest houdt sindsdien de juridische gemoederen bezig. Het gaat in het arrest – heel kort gezegd – om de situatie waarin bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd en een naastgelegen pand schade lijdt. Wat de zaak bijzonder maakt, is het feit dat er geen fouten zijn gemaakt bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden en toch (mogelijk) sprake is van aansprakelijkheid voor de schade aan het aangelegen pand.

Uit het arrest van de Hoge Raad blijkt niet eenduidig waar de Hoge Raad de aansprakelijkheid op baseert. De Hoge Raad begint met de constatering dat de enkele inbreuk op een eigendomsrecht (de zaakbeschadiging) niet voldoende is om aansprakelijkheid aan te nemen (zie r.o. 3.1.2). Op dit punt volgt de Hoge Raad de conclusie van A-G Hartlief bij dit arrest ([ECLI:NL:PHR:2023:378](#)). Hartlief wijst erop dat volgens de huidige stand van het Nederlandse recht, het enkele feit dat er schade is onvoldoende is om uit te gaan van een onrechtmatige daad en bijbehorende aansprakelijkheid. Op grond van artikel 6:162 BW is vereist dat er naast zaakschade, sprake is van een inbreuk op een recht, handelen in strijd met de wet of handelen in strijd met een zorgvuldigheidsnorm. Waar Hartlief concludeert tot afwijzing van de aansprakelijkheid, neemt de Hoge Raad echter een andere afslag.

In een enigszins cryptische overweging (r.o. 3.2.2), schetst de Hoge Raad factoren, die ertoe kunnen leiden dat de aannemer aansprakelijk is voor de schade, ook al heeft de aannemer voldoende maatregelen genomen om schade te voorkomen en de werkzaamheden zorgvuldig uitgevoerd:

'Uit hetgeen het hof in rov. 2.6.3 van zijn arrest heeft vastgesteld (zie hiervoor in 2.4) volgt dat aan de bouwwerkzaamheden van Multi een aanmerkelijk risico verbonden was dat aan het pand van [eiseres 1] schade zou worden toegebracht, ook indien maatregelen ter voorkoming van schade werden getroffen en de werkzaamheden zorgvuldig werden uitgevoerd. Waar dit risico zich vervolgens heeft verwezenlijkt, kan niet zonder meer worden aanvaard dat [eiseressen] de daardoor veroorzaakte schade dienen te dragen. Hierbij is van belang dat de werkzaamheden in het belang van (de opdrachtgever van) Multi werden uitgevoerd en voor [eiseressen] geen voordeel opleverden, dat de schade van [eiseressen] niet zonder meer behoort tot hetgeen door een derde in het maatschappelijk verkeer moet worden geduld bij bouwwerkzaamheden van een ander, en dat het veeleer op de weg van Multi lag om zich tegen aansprakelijkheid voor het toebrengen van schade aan derden te verzekeren. Het uitvoeren van deze werkzaamheden door Multi met schade aan het pand van [eiseres 1] tot gevolg, kan daarom een onrechtmatige daad opleveren die verplicht tot vergoeding van de schade die daarvan het gevolg is.'

Samengevat benoemt de Hoge Raad de volgende factoren die tot aansprakelijkheid kunnen leiden, zonder dat sprake is van onzorgvuldig handelen:

- a. Het risico op schade als gevolg van de werkzaamheden
- b. Welke partijen voordeel hebben van de werkzaamheden
- c. De omvang van de schade
- d. De mogelijkheid van de aannemer zich tegen de schade te verzekeren

Wat precies de grondslag van de aansprakelijkheid is, blijft echter onduidelijk. De aansprakelijkheid vloeit in ieder geval niet voort uit onzorgvuldig handelen, maar eerder uit het al dan niet bewust aanvaarden van het risico op schade als gevolg van bouwwerkzaamheden.

Vlak na het arrest werd nog wel gedacht dat sprake was van een uitzondering, de spreekwoordelijke witte raaf. Dat lijkt toch anders te liggen. Nog geen jaar na het arrest, is er door verschillende lagere rechters naar het arrest verwezen ([ECLI:NL:RBROT:2024:5358](#), [ECLI:NL:RBGEL:2024:3636](#) en [ECLI:NL:RBDHA:2024:7462](#)).

Heeft het arrest de deur (verder) opengezet naar aansprakelijkheid, zonder dat sprake is van onrechtmatig handelen? Oftewel, een civiele vorm van aansprakelijkheid bij rechtmatig handelen? Hoewel het er de schijn van heeft dat de Hoge Raad dit onder r.o. 3.2.1 afwijst, lijkt het daar in de praktijk wel op neer te komen.

Dit is een Legal Update van Frederike Linssen.

Voor meer informatie:

Frederike Linssen

+31 30 25 95 549

frederikelinssen@vbk.nl