



HVG
LAW

Onderzoeksplicht voor gebouwen met breedplaatvloer-constructie

Inleiding

Gebouwen met een zogenaamde breedplaatvloerconstructie (ook wel 'bollenvloeren' genoemd) liggen sinds 2017 onder een vergrootglas. Een breedplaatvloerconstructie is het type vloer dat ook is toegepast in de parkeergarage bij vliegveld Eindhoven, die op 27 mei 2017 gedeeltelijk instortte. Naar aanleiding van deze instorting heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken opdracht gegeven om de constructieve sterkte van bestaande breedplaatvloerconstructies te onderzoeken. De conclusie van dit onderzoek is dat bepaalde breedplaatvloerconstructies minder sterk zijn dan eerder werd aangenomen. Daarom dienen er meer gebouwen met breedplaatvloerconstructies onderzocht te worden op constructieve veiligheid, zo heeft het Ministerie besloten.

In dit artikel wordt toegelicht wat de onderzoeksplicht inhoudt, wat de gevolgen zijn voor eventuele huurrelaties en in hoeverre de aannemer van het gebouw aansprakelijk is voor de kosten van het onderzoek en eventueel herstel.

Onderzoeksplicht

De Minister werkt nu een onderzoeksplicht voor gebouweigenaren uit, die naar verwachting op korte termijn zal worden opgenomen in de Regeling Bouwbesluit. De onderzoeksplicht zal stapsgewijs worden ingevoerd en eerst van toepassing zijn op gebouwen die hoger zijn dan 70 meter, gebouwen met verminderd zelfredzame personen (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) en gebouwen met bepaalde functies waarbij meer dan 500 personen aanwezig zijn op een breedplaatvloerconstructie. Voor deze gebouwen geldt dat het onderzoek naar de sterkte van de breedplaatvloer voor 1 april 2021 moet zijn uitgevoerd. In een later stadium zullen alle overige gebouwen met breedplaatvloeren onder de onderzoeksplicht worden gebracht.

Rekenregels

Ook zijn er rekenregels opgesteld aan de hand waarvan dient te worden beoordeeld of bestaande breedplaatvloerconstructies voldoende veilig zijn. Als u eigenaar bent van een gebouw waarin de breedplaatvloer is toegepast, dan moet u de vloerconstructie laten testen om aan te tonen dat de vloer voldoende sterk is en het gebouw daarmee voldoet aan de veiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Het betreffende onderzoek kan hoge kosten met zich brengen. En als de vloer onvoldoende sterk blijkt, dan zullen er herstelmaatregelen genomen moeten worden om het vereiste veiligheidsniveau alsnog te behalen. Niet iets waar u op zit te wachten, maar wel van u wordt verwacht door de gemeente. Als het onderzoek niet wordt uitgevoerd of als geen noodzakelijke herstelmaatregelen worden genomen om de vloerconstructie te versterken, dan kan de gemeente het gebouw onbruikbaar verklaren.

Relatie tot de huurder

Het kan dus zijn dat uw gebouw tijdens het onderzoek en gedurende eventuele herstelwerkzaamheden aan de vloerconstructie niet of minder gebruikt kan worden. Dat is vervelend als u het gebouw in eigen gebruik heeft, maar ook wanneer u (een deel van) het gebouw heeft verhuurd.

In dat geval is er namelijk medewerking van de huurder vereist om de herstelwerkzaamheden uit te kunnen voeren. De huurder zal het gehuurde gedurende de onderzoeksperiode en gedurende eventuele herstelwerkzaamheden niet (volledig) kunnen gebruiken, waarbij de huurder haar schade mogelijk op u als verhuurder zal willen verhalen. Of de huurder medewerking aan het onderzoek en – indien nodig - de herstelwerkzaamheden dient te verlenen en of de huurder haar schade met succes kan verhalen is mede afhankelijk van de gekozen contractvorm en dient per geval te worden bekeken.

Inhoud van de huurovereenkomst

Zo is in de meest recente ROZ (model)huurovereenkomst voor kantoor- en andere bedrijfsruimte opgenomen dat het de verhuurder is toegestaan om aan het gehuurde, of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, onderzoek en werkzaamheden te verrichten. Hieronder vallen ook het aanbrengen van extra voorzieningen, werkzaamheden en wijzigingen die nodig zijn in verband met maatregelen van overheden of andere instanties.

Daarbij is in deze (model)huurovereenkomst opgenomen dat dit niet geldt als een gebrek aan het gehuurde, ook in het geval de werkzaamheden ingrijpend zouden zijn voor de ondernemingsactiviteiten van de huurder. Dat betekent dat de huurder geen aanspraak kan maken op huurprijsvermindering, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst. De verhuurder dient wel redelijke en proportionele maatregelen te nemen om de aantasting van het huurgenot van de huurder zoveel mogelijk te beperken.

Als huurder en verhuurder een andere (model)huurovereenkomst hebben gesloten, dan zal moeten worden bekeken wat partijen ten aanzien van onderzoeks- en (onderhouds)werkzaamheden hebben afgesproken. Zijn er geen specifieke bepalingen opgenomen dan geldt de wet. Daarin is voor de verhuurder de bevoegdheid gecreëerd om dringende werkzaamheden uit te voeren. In hoeverre de uit te voeren werkzaamheden dringend zijn zal per geval moeten worden bekeken. Leiden de werkzaamheden voor de huurder tot een vermindering van het huurgenot dan levert dit een gebrek op. De huurder kan in dat geval gebruik maken van zijn of haar wettelijke bevoegdheden en aanspraak maken op onder meer huurprijsvermindering, schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst.

Ongeacht de gekozen contractvorm is het van belang om vooraf duidelijke afspraken met de huurder te maken.

Relatie tot de aannemer

Kunt u de kosten voor het onderzoek en eventuele herstelkosten verhalen op de aannemer van het gebouw? Dat is afhankelijk van verschillende factoren:

- ▶ Allereerst is uiteraard van belang wat de uitkomst van het onderzoek is. Pas wanneer uit het onderzoek blijkt dat de breedplaatvloerconstructie niet voldoet aan de veiligheidseisen uit het Bouwbesluit, dan kan een discussie ontstaan of de aannemer aansprakelijk is voor de onderzoeks- en herstelkosten;
- ▶ Is de vloerconstructie door de aannemer of de opdrachtgever tot de bouw voorgeschreven? In zijn algemeenheid geldt dat een aannemer eerder aansprakelijk is wanneer hij – en niet de opdrachtgever - voor de breedplaatvloerconstructie heeft gekozen (bijvoorbeeld ingeval van een 'design en construct' overeenkomst);
- ▶ Had de aannemer bekend moeten zijn met de veiligheidsrisico's van de breedplaatvloerconstructie en daarvoor moeten waarschuwen? De discussie over de veiligheid van breedplaatvloeren is pas in 2017 - na de gedeeltelijke instorting van de parkeergarage in Eindhoven - op gang gekomen. Het is de vraag of aannemers eerder al bekend konden zijn met de eventuele veiligheidsrisico's van deze vloerconstructie;
- ▶ Is een eventuele aanspraak niet al verjaard? De wet bepaalt dat een gebrek verjaart door een verloop van 20 jaar na oplevering van het gebouw. Maar in veelgebruikte algemene voorwaarden in de bouw - de UAV 2012 – is een verjaringstermijn van 10 jaar opgenomen voor dit soort gebreken. Daarnaast geldt dat de klacht over de breedplaatvloer binnen twee jaar moet worden herhaald: anders verjaart de klacht en kan er geen herstel of vergoeding van herstelkosten meer gevorderd worden. Dus als er al onderzoek is uitgevoerd en geklaagd is over een gebrek aan de breedplaatvloerconstructie, dan moet niet vergeten worden om de verjaringstermijn van twee jaar te stuiten.

Omdat zich verschillende situaties kunnen voordoen, moet per situatie beoordeeld worden of eventueel verhaal mogelijk is.

Wat HVG Law voor u kan doen:

Als u vragen heeft over dit onderwerp, neem dan gerust contact op met Patrick Schipper of Olivier Alberts van ons Real Estate team.



Patrick Schipper
Advocaat
Real Estate

E: patrick.schipper@hvglaw.nl
T: 06 55 44 25 26



Olivier Alberts
Advocaat
Real Estate

E: olivier.alberts@hvglaw.nl
T: 06 29 08 41 34

Over HVG Law

HVG Law LLP (HVG Law) behoort tot de top van de Nederlandse advocatuur en notariaat en kenmerkt zich door een ondernemende, innovatieve en oplossingsgerichte benadering. HVG Law biedt, met meer dan 150 toegewijde en pragmatische advocaten en (kandidaat-)notarissen, hoogwaardig juridische dienstverlening vanuit een brede en multidisciplinaire context. Onze advocaten en (kandidaat-)notarissen zijn actief op alle rechtsgebieden en sectoren die voor het bedrijfsleven, bestuurders, aandeelhouders en overheden relevant zijn en hebben kennis van uw business én markt. Op onze vestigingen in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, New York, Chicago en San Jose (Donahue & Partners LLP in de VS) zijn wij in staat onze nationale en internationale cliënten oplossingen te bieden voor juridische vraagstukken. In Nederland heeft HVG Law LLP een strategische alliantie met Ernst & Young Belastingadviseurs LLP en tevens maken wij onderdeel uit van het global EY Law netwerk.