

Aannemer aansprakelijk voor fouten bij maatvoering perceel?

Publicatiedatum: 12-04-2023

Verkoper was eigenaar van een perceel dat is gesplitst en vervolgens is verkocht ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw. De kopers van één van de gesplitste percelen stellen dat het perceel kleiner is uitgevallen dan zij hadden verwacht. Ook stellen de kopers dat de garage van de burens deels op hun perceel is gebouwd. Kopers stellen dat de aannemer hiervoor aansprakelijk is; aannemer zou fouten hebben gemaakt bij het opmeten van het perceel.

Oordeel rechtbank

In eerste aanleg hebben kopers gevorderd aannemer te veroordelen tot het betalen van schadevergoeding, stellende dat aannemer jegens hen tekort zou zijn geschoten in de nakoming van de aannemingsovereenkomst. Aannemer zou namelijk de in de koopovereenkomst bepaalde perceeloppervlakte van 502 m² niet correct hebben opgemeten waardoor nu 13,52 m² minder grond voor kopers beschikbaar is. Daarnaast zou aannemer, door de garage van de burens deels op hun perceel te bouwen, inbreuk hebben gemaakt op het eigendomsrecht van kopers.

De rechtbank heeft de vorderingen afgewezen, waarop de kopers in hoger beroep zijn gegaan.

Oordeel hof

Het hof oordeelt als volgt.

In de tussen partijen gesloten aannemingsovereenkomst is kort gezegd bepaald dat aannemer het werk diende te realiseren overeenkomstig een bij de overeenkomst gevoegde situatietekening.

Het hof stelt vast dat deze situatietekening ontbreekt. Aannemer heeft verwezen naar een door haar overgelegde situatietekening en voert aan dat dit de tekening is die deel uitmaakte van de aannemingsovereenkomst.

Kopers stellen tijdens de comparitie dat die tekening niet beschikbaar was en dat alleen de verkoopbrochure bij de aannemingsovereenkomst zat.

Het hof stelt voorop dat de stelplicht en bewijslast van de tekortkoming en/of het onrechtmatig handelen van de aannemer op kopers rusten op grond van art. 149 en 150 Rv. Het hof oordeelt dat dit meebrengt dat, nu zij als feitelijke grondslag aanvoeren dat aannemer de maatvoering van hun perceel verkeerd heeft uitgezet en de garage van de burens deels op hun perceel heeft gebouwd, het op hun weg lag om duidelijk te maken wat dan wel de 'bij deze overeenkomst behorende situatietekening' is die wordt genoemd in de aannemingsovereenkomst. Door enkel te stellen dat alleen de verkoopbrochure bij de aannemingsovereenkomst zat, hebben zij tegenover het gemotiveerde verweer van aannemer, niet voldaan aan hun stelplicht.

Het hof gaat er dus vanuit dat de door aannemer overgelegde tekening de situatietekening betreft die in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. In deze situatietekening bedraagt het perceeloppervlakte van kopers 451,79 m². Aannemer voert aan dat hij volgens deze tekening heeft gebouwd. Kopers betwisten dat niet. De koopovereenkomst spreekt van 502 m², de leveringsakte spreekt van ongeveer 502 m², de situatietekening dus van 451,79 m² en volgens de kadastrale informatie bedraagt de oppervlakte van het perceel van kopers 487 m².

Gelet op deze onduidelijkheden oordeelt het hof dat kopers, tegenover het gemotiveerde verweer van aannemer, beter hadden moeten onderbouwen dat aannemer bij de bouw uit had moeten gaan van een perceeloppervlakte van 502 m² en dat, nu zij dit niet heeft gedaan, zij de garage van de buurman over de perceelgrens heeft gebouwd. Door dat niet te doen hebben kopers niet voldaan aan de op hen rustende stelplicht.

Samenhang tussen koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Kopers hebben zich nog op het standpunt gesteld dat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zodanig met elkaar zijn verbonden dat de aannemer, die uitsluitend partij is bij de aannemingsovereenkomst, gehouden is om op grond van de koopovereenkomst, die is gesloten tussen verkoper en kopers, een perceeloppervlakte van 502 m² te bewaken bij de bouw van de woning(en). Het hof oordeelt hieromtrent dat de omstandigheid dat beide overeenkomsten met elkaar samenhangen niet betekent dat de aannemer die partij is bij de ene overeenkomst, ook gehouden is tot nakoming van bepalingen in de andere overeenkomst waarbij hij geen partij is.

Reikwijdte waarschuwingsplicht 7:754 BW

Tot slot geeft het hof antwoord op de vraag of aannemer, gelet op hetgeen tussen verkoper en kopers is overeengekomen met betrekking tot het te leveren perceeloppervlakte, kopers had moeten waarschuwen dat de perceeloppervlakte van de situatietekening waarvan de aannemer uitging, niet overeenkwam met de oppervlakte zoals vermeld in de koopovereenkomst.

Het hof oordeelt dat uit de bewoordingen en de strekking van art. 7:754 BW, op grond waarvan op de aannemer een waarschuwingsplicht rust, volgt dat de

waarschuwingsplicht ziet op problemen ten aanzien van de realisatie van het werk conform de overeenkomst van aanneming van werk.

Door het hof is vastgesteld dat de door aannemer overgelegde tekening de situatietekening betreft behorende bij de aannemingsovereenkomst en de aannemer heeft gebouwd conform die situatietekening en de daarop bepaalde maten en grenzen. Gesteld noch gebleken is dat de tekening op zichzelf onjuist, gebrekkig of ongeschikt zou zijn. De woning is dus geheel conform de tekening gerealiseerd en vertoont geen bouwtechnische problemen.

Het hof oordeelt dat de waarschuwingsplicht van de aannemer niet zo ver reikt dat hij zich had moeten afvragen of de oppervlaktemaat van de tekening die hij ter beschikking gesteld heeft gekregen en die deel uitmaakt van de aannemingsovereenkomst overeenkomt met de oppervlaktemaat uit de koopovereenkomst tussen de verkoper en kopers. Van schending van de waarschuwingsplicht is derhalve geen sprake.

Conclusie

De grieven van kopers falen. Het vonnis van de rechtbank blijft in stand.

mr. P. (Patries) Epe

www.lexence.com

Voor de volledige tekst van het arrest klik [hier](#).

Bron: Hof Den Bosch 14 maart 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:846

Brondatum: 14-03-2023