

---

## BOUWSCHADE

---

**Door Sleutels Advocaten, juni 2007**

Stel u komt terug van uw werk en u ziet dat er (ineens) druk gebouwd wordt in de omgeving van uw huis. Dat levert niet alleen verfraaiing op van de buurt, maar helaas ook overlast en soms zelfs schade aan uw woning. Zeker in het geval als onmiddellijk naast uw woning wordt gesloopt, gegraven en gebouwd. Gebroken tegels in de badkamer, barsten in de binnen- en buitenmuren. In dat geval doet u er goed aan om de aannemer, die de werkzaamheden in de buurt van uw woning uitvoert, schriftelijk aansprakelijk te stellen voor de schade. Bedenkt u echter wel dat de afwikkeling in ieder geval niet vaak vlot verloopt. De aansprakelijkheidsverzekering van de aannemer, immers, zal eerst laten uitzoeken of de schade inderdaad is toe te schrijven aan de bouwactiviteiten.

### **Voorkomen**

Vaak ontstaat er na de aansprakelijkheidsdiscussie over bijvoorbeeld of de scheurvorming er aldan niet was, voordat de werkzaamheden uitgevoerd werden. U kunt dit voorkomen door vóór het starten van de werkzaamheden in uw omgeving, een zogenaamde bouwexploot naar de aannemer te sturen. Daarin stelt u de aannemer bij voorbaat aansprakelijk en vraagt u hem een bouwkundig rapport op te laten maken van uw woning. De aannemer is echter niet verplicht om dit te doen. Weigert hij, dan kunt u zelf een rapport op laten stellen of foto's en video-opnamen maken.

### **Verboden toegang**

Als u geen schutting plaatst en geen ander soort van afscheiding of omheining heeft, mag iedereen zich in principe gewoon straffeloos op uw terrein begeven, tenzij u hiervan schade of hinder ondervindt. Men mag zich niet op uw terrein begeven, als u een bordje met "verboden toegang" heeft geplaatst. Dit is allemaal wettelijk geregeld in het burgerlijk wetboek (boek 5 artikel 22).

### **De wet**

De Wet geeft aan dat het veroorzaken van schade, aansprakelijk is en schade moet vergoeden. Voordat er sprake is van aansprakelijkheid, moet wél voldaan zijn aan een aantal punten. Een belangrijk vereiste onder een voorbeeld om een aannemer aansprakelijk te kunnen stellen, is dat er een kosaal verband moet bestaan tussen de daad en de schade. Dat wil zeggen dat de geconstateerde schade wel in verband moet kunnen worden gebracht met de bouwwerkzaamheden van de aannemer.

## **Ons advies**

Als er gebouwd wordt in uw omgeving, kan er schade aan uw woning ontstaan. Meestal wordt dit veroorzaakt door hei- of sloopwerkzaamheden. Uitgangspunt is, dat het veroorzaken van de schade, de aannemer aansprakelijk is voor deze schade.

Constateert u in zo'n geval aan uw woning, meldt dit dan onmiddellijk aan de veroorzaker, middels een aangetekende brief met handtekening retour. In het geval niet duidelijk is wie met de betrokken werkzaamheden bezig is, is het advies alle mogelijke veroorzakers aansprakelijk te stellen.

## **Contact**

Heeft u juridische problemen op het gebied van vastgoed, dan kunt u contact met ons opnemen. Desgevraagd wordt (in eerste instantie zoveel mogelijk telefonisch) beoordeeld of bijstand aangewezen is.