

Praktijk

Verhuurder aansprakelijk voor gebrekkige elektrische installatie

De bijzondere huurdersaansprakelijkheid voor brand (art. 1733 BW) vloeit voort uit de verplichting tot teruggave van het gehuurde goed bij het einde van de huur. Deze aansprakelijkheid is dus niet van toepassing bij de beoordeling van een vordering tot vergoeding van de inboedelschade van de huurder omdat daar geen sprake is van een verbintenis tot teruggave. De verhuurder moet overeenkomstig art. 1721 BW de huurder vrijwaren voor gebreken aan het verhuurde goed, bijvoorbeeld een slecht werkende elektrische installatie die brand veroorzaakte.

Inboedel huurder vergaat in woningbrand

Na een woningbrand in een huurwoning stapt de brandverzekeraar van de huurster naar de verhuurder om de bedragen terug te vorderen die hij aan de huurster betaalde voor de vergoeding van haar inboedelschade en de kosten van afbraak, opruim en verhuus.

Maar de verhuurder denkt er niet aan iets te vergoeden, hij meent immers dat de huurster zelf aansprakelijk is voor alle brandschade op grond van de algemene huurdersaansprakelijkheid uit artikel 1733 BW. Volgens dat artikel is een huurder aansprakelijk voor brand tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. En dat bewijs kan de huurster niet leveren, zo zegt de verhuurder.

Artikel 1733 BW en de aansprakelijkheid van de huurder

De rechtbank oordeelt echter dat de verhuurder hier een denkfout maakt. Het bijzonder aansprakelijkheidsregime uit artikel 1733 BW heeft zijn grondslag in de verplichting van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed bij het einde van de huur. Dit is een resultaatsverbintenis en bijgevolg kan de huurder inderdaad enkel aan deze verbintenis ontsnappen wanneer hij aantoonst dat de niet-nakoming van deze resultaatsverbintenis te wijten is aan een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend.

Maar omdat de aansprakelijkheid uit art. 1733 BW steunt op de verplichting tot teruggave van het gehuurde goed, is het logischerwijze ook zo dat deze aansprakelijkheid enkel geldt voor de schade aan de in huur gegeven goederen waarvoor dus de plicht tot teruggave bestaat.

De inboedel valt daar uiteraard buiten en daarmee ook alle vorderingen die betrekking hebben op de vergoeding van de inboedelschade.

Fout in de elektrische installatie

Volgens de gerechtsdeskundige ontstond de brand zeer waarschijnlijk door verliesstromen binnen een beschadigde VVB-kabel in een spouwmuur boven de verandadeur.

De brand had kunnen vermeden worden als een (verplichte) verliesstroomschakelaar het net had beveiligd. De verhuurder verhuurde dus een woning die niet aan de veiligheidsvoorschriften voldeed wegens een gebrekkig elektrische installatie.

Daarom is de verhuurder in beginsel aansprakelijk voor de schade die de huurster leed ten gevolge van dit gebrek aan de woning. Dit op basis van artikel 1721 BW dat stelt dat de verhuurder vrijwaring verschuldigd is voor alle gebreken van het verhuurde goed en dat hij de huurder moet schadeloos stellen voor elk verlies dat door die gebreken ontstaat.

Meldingsplicht van de huurder

Het manifest gebrek aan de elektrische installatie was voor de huurder, zonder bijzondere kennis van elektriciteit, niet zichtbaar. Maar uit het onderzoek van de deskundige blijkt wel dat er in de weken voorafgaand aan de brand, regelmatig stroomonderbrekingen waren. De huurster meldde deze echter niet aan haar verhuurder. Aldus schiet de huurster tekort aan haar verplichting om de verhuurder op de hoogte te brengen van de gebreken aan de woning waarvoor herstellingen (of minstens nazicht) nodig zijn.

De huurster meent dat er geen oorzakelijk verband is tussen het niet melden van de stroomonderbrekingen en de brand. Maar de rechter treedt haar daar niet in bij. Indien de huurster de stroomonderbrekingen immers had gemeld, dan had de verhuurder de installatie kunnen laten nakijken en dan bestond minstens de kans dat ook het ontbreken van de verliesstroomschakelaar zou zijn ontdekt.

Toch meent de rechter dat de zwaarste verantwoordelijkheid onbetwistbaar bij de verhuurder blijft liggen omdat hij een gebrekkige woning verhuurde. En dit weegt niet op tegen de fout van de huurster waardoor slechts een kans verloren ging om de brand te voorkomen.

Daarom verdeelt de rechtbank de aansprakelijkheid: 4/5 voor de verhuurder en 1/5 voor de huurster. De vordering van de brandverzekeraar van de huurster tegen de verhuurder is bijgevolg gegrond voor 4/5 van de vergoedbare schade.

(Rb. Gent 26 februari 2003, Huur, 2004/3, 81)