

aansprakelijkheid

Buitencontractuele
aansprakelijkheid
verhuurder voor gebrek aan
verhuurde zaak 1

arbeidsongeval

Verhaal verzekeraar tegen
derde aansprakelijke:
dubbele begrenzing 3

**Patricia Rubinfeld -
Advocaat Wéry & Associés -
Patricia.rubinfeld@wery.com**

Buitencontractuele aansprakelijkheid verhuurder voor gebrek aan verhuurde zaak

De verplichting van de verhuurder om de huurder te vrijwaren voor gebreken aan de gehuurde zaak is een resultaatsverbintenis. Wanneer men een huis verhuurt met een piepkleine badkamer die verwarmd wordt met een boiler op gas en die niet voldoende verluchting heeft, getuigt van een onvoorzichtigheid en een nalatigheid. In zulk geval is de verhuurder ook buitencontractueel aansprakelijk.

Feiten

Mevrouw D is eigenares van een woning in Moeskroen. Zij is hiervoor verzekerd bij maatschappij X.

De woning wordt op 1 april 1996 verhuurd aan mevrouw B.

Op 19 november 1996 wordt mevrouw B onwel in de badkamer en valt ze op de elektrische kachel. Hierbij loopt ze ernstige brandwonden op aan haar been.

Mevrouw B verlaat op 31 maart 1997 de gehuurde woning en legt op 9 juli klacht met burgerlijke partijstelling neer tegen haar verhuurster.

Op 6 juni 2000 velt de Raadkamer van Doornik een vonnis van buitenvervolginstelling. Dit wordt bevestigd door de Kamer van Inbeschuldigingstelling.

Standpunten van de partijen

Volgens mevrouw B is haar verhuurster contractueel aansprakelijk op grond van artikel 1719, 3° (de verhuurder staat in voor het rustig genot van de zaak), en artikel 1721 (waarborg voor gebreken) van het burgerlijk wetboek. Bovendien is de verhuurster ook buitencontractueel aansprakelijk op basis van artikels 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek.

Mevrouw B was slachtoffer van een koolstof-monoxidevergiftiging door de defecte boiler in de badkamer. Om haar stelling te bewijzen verwijst zij enerzijds naar het verslag van de burgerlijke ingenieur die door de onderzoeksrechter werd aangesteld. Hieruit blijkt dat de boiler op het ogenblik van de feiten niet in orde was. Anderzijds zijn er medische verslagen die de koolstof-monoxidevergiftiging bevestigen.

Mevrouw D betwist dat zij een fout heeft begaan. Zij beroept zich op het vonnis van buitenvervolginstelling door de raadkamer. Hierdoor kan zij niet meer aansprakelijk gesteld worden op grond van artikels 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien bewijst de huurster volgens haar niet dat zij onwel is geworden door een gebrek aan de boiler.

In ondergeschikte orde vordert mevrouw D dat haar verzekeraar waarborg zou verlenen. Haar verzekeraar weigert echter zijn tussenkomst omdat de contractuele aansprakelijkheid van mevrouw D niet gedekt is in de polis.

Bovendien is de vordering op grond van de buitencontractuele aansprakelijkheid verjaard, volgens de verzekeraar. Deze werd immers meer dan drie jaar na het schadegeval ingeleid. Zijn eigen tussenkomst in de zaak dateert van meer dan vijf jaar geleden en de verjaringstermijn werd niet geschorst door de strafrechtelijke procedure die door de huurster werd aangespannen.

Beslissing van de rechtbank

Over de oorzaak van het ongeval

Volgens de rechtbank bevat het dossier voldoende elementen die het ongeval van mevrouw B en de oorzaken daarvan bewijzen. Zowel het verslag van de burgerlijke ingenieur die de boiler onderzocht, als de medische verslagen wijzen op een koolstof-monoxydevergiftiging.

Over het gezag van gewijsde

Het beginsel van het gezag van strafrechtelijk gewijsde verplicht de burgerlijke rechter rekening te houden met wat de strafrechter op definitieve, zekere en absolute wijze heeft uitgesproken.

Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie heeft een beschikking van de onderzoeksrechter tot buitenvervolginstelling wegens onvoldoende bezwarende elementen tegen de beschuldigde, geen gezag van gewijsde tegenover een later burgerrechtelijk geding.

Over de fout

Mevrouw D is contractueel verplicht haar huurster de vrijwaren voor gebreken van de gehuurde zaak, om het even hoe ze ontstaan zijn en zelfs als zij ze niet kende.

Bovendien staat haar buitencontractuele aansprakelijkheid vast: een woning verhuren met een piepkleine badkamer die niet goed verlucht is, maakt een onvoorzichtigheid uit in de zin van de artikels 1382 en 1383 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze onvoorzichtigheid is een inbreuk op de algemene voorzichtigheidsplicht. Er is dus sprake van samenloop tussen de contractuele en de buitencontractuele aansprakelijkheid.

Over de waarborg door de verzekeraar

De polis van mevrouw D dekt enkel haar buitencontractuele aansprakelijkheid. In deze zaak is zowel haar contractuele als haar buitencontractuele aansprakelijkheid betrokken. De verzekeraar moet dus waarborg verlenen.

Over de verjaring

Men moet een onderscheid maken tussen de rechtstreekse vordering van de huurster, als slachtoffer, tegen de verzekeraar van de verhuurster enerzijds en de vordering tot tussenkomst van de verhuurster tegen haar verzekeraar anderzijds.

De verzekeraar van mevrouw D beroept zich op de driejarige verjaringstermijn die, overeenkomstig artikel 34 van de wet van 25 juni 1992, begint te lopen vanaf de dag van het schadelijke feit dat het vorderingsrecht doet ontstaan.

Inzake aansprakelijkheidsverzekeringen begint deze termijn van drie jaar echter pas te lopen vanaf het instellen van de rechtstreekse vordering door de benadeelde. Vermits mevrouw B gedagvaard heeft in maart 2002 en de verhuurster beroep deed op de waarborg van haar verzekeraar bij conclusies van 7 februari 2003, is deze vordering niet verjaard.

Voor de rechtstreekse vordering van mevrouw B tegen de verzekeraar van mevrouw D, is de verjaringstermijn vijf jaar, te rekenen vanaf het schadeverwekkend feit. Mevrouw B voert aan dat haar burgerlijke vordering tegen mevrouw D werd geschorst door haar strafrechtelijke klacht, overeenkomstig artikel 4 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering. Volgens dit artikel wordt de burgerlijke vordering enkel geschorst wanneer zij afzonderlijk van de strafvordering wordt ingesteld. Dat is hier niet het geval want mevrouw B heeft zich burgerlijke partij gesteld bij de onderzoeksrechter

De rechtstreekse vordering van mevrouw B. tegen de verzekeraar van haar verhuurster is wel verjaard.

(Rb. Doornik, 25 mei 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 366)