

# Brandveiligheid, aansprakelijkheid en de VvE

In de media staan regelmatig berichten over brand in appartementencomplexen. Meestal is dit te wijten aan het gedrag van bewoners (in slaap gevallen met een sigaret of een omgevallen kaars). Brandveiligheid is een hot-item en er is zeker ook een rol voor de VvE weggelegd. Wordt die rol niet of onvoldoende gespeeld, dan loopt de VvE een aanzienlijk risico!

## De regels

Uitgangspunt bij het bouwen van appartementencomplexen zijn de Woningwet en het Bouwbesluit, maar ook lokale (gemeentelijke) bouwverordeningen spelen een rol bij het brandveilig bouwen en gebruiken van een appartementencomplex. Met name in het bouwbesluit staan voorwaarden waaraan (woon-)ruimten moeten voldoen om als brandveilig te worden aangemerkt. Dit zijn regels die betrekking hebben op een drietal facetten die bij brandveiligheid aan de orde zijn. Ten eerste het ontstaan van brand, ten tweede de verspreiding daarvan en ten derde de mogelijkheden om weg te kunnen komen van de brandhaard. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan brand-/nooddeuren etc.

De brandveiligheidsvoorschriften ten aanzien van de constructies, gebruikseisen en brandveiligheidsinstallaties was in het verleden vrij diffuus. Dit had tot gevolg dat zelfs voor brandveiligheidsexperts de regels moeilijk te doorgronden waren. Dit werd ook duidelijk uit het eindverslag van de déreguleringscommissie van het Overlegplatform Bouwregelgeving (OPB). Goed voorbeeld daarvan is dat onder Bouwbesluit 2003 een appartement werd beschouwd als een zogenaamd subbrandcompartiment en een "gewone" woning als een brandcompartiment. Dit had dan met name gevolgen voor de vluchtroutes en de duur waarvoor deze bruikbaar moesten zijn voor het veilig kunnen vluchten. Inmiddels wordt iedere woning als een eigen brandcompartiment aangemerkt. Duidelijk is in elk geval dat deze materie bijzonder ingewikkeld is en gelet op de mogelijke risico's is het voor een VvE aan te raden een deskundige in te schakelen. Het gaat immers niet alleen om de veiligheid van de bewoners van een appartementencomplex, maar ook om behoud van het gebouw.

## Aansprakelijkheid?

In het verlengde van het brandveiligheids-

vraagstuk, zijn de risico's en bijbehorende aansprakelijkheden van belang. Uitgangspunt in het aansprakelijkheidsrecht is dat iedereen zijn eigen schade draagt. Zoals vaak geeft de wet ook een zogenaamde "tenzij-clausule". Iedereen draagt zijn eigen schade, tenzij er regels zijn die bepalen dat een ander de schade moet vergoeden. Dit uitgangspunt is logisch als men bedenkt dat er tal van kleine ongelukjes zijn die het gevolg zijn van een ongelukkig samenloop van omstandigheden zoals een hockeybal die het oog van een ander raakt of een tijdens een wandeling in het bos per ongeluk terugzwiepende tak. Het gaat wat ver om in zulke gevallen de schade direct bij een ander te leggen.

De belangrijkste wetsregel die tot het vergoeden van schade verplicht is de zogenaamde onrechtmatige daad, zoals in artikel 6:162 BW neergelegd. In geval van een VvE zal de onrechtmatige daad niet snel aan de orde zijn als het gaat om het ontstaan van een brand. Veel waarschijnlijker is het dat een gebrek in de opstal (lees: het appartementencomplex) tot aansprakelijkheid leidt. Deze zogenaamde kwalitatieve aansprakelijkheid voor opstallen brengt met zich dat een eigenaar (lees: alle leden van een VvE) aansprakelijk zijn vanwege het feit dat zij (gedeeltelijk) eigenaar zijn van een opstal. Er hoeft dus niet perse sprake te zijn van een fout. Dit wordt ook wel risico-aansprakelijkheid genoemd. De wet zegt hierover dat:

*"De bezitter (of eigenaar) van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk."*

Als bijvoorbeeld door een VvE jarenlang niets wordt gedaan aan onderhoud van de brandveiligheidssystemen en vervolgens bij brand blijkt dat deze niet (afdoende) werken, dan kan zulks tot aansprakelijkheid leiden voor de als gevolg daarvan ontstane schade. Vanuit juridisch opzicht moet worden opgemerkt dat de bewijslast op basis van een onrechtmatige daad op grond van artikel 6:162 BW aanzienlijk zwaarder is dan aansprakelijkheid die is gestoeld op grond van artikel 6:174 BW. Bij aansprakelijkheid op grond van onrechtmatige daad zal immers bewezen moeten worden dat de schade het gevolg is van toerekenbaar on-

rechtmatig handelen van de eigenaren (lees: de leden van de VvE), terwijl bij aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 BW alleen bewezen hoeft te worden dat een bepaald onderdeel van het brandveiligheidssysteem niet heeft gewerkt en dat daardoor schade is geleden.

Het is wel zo dat duidelijk moet zijn dat aan de opstal (het appartementencomplex) een gebrek kleeft. Er zijn – in theorie althans – omstandigheden denkbaar waarbij er geen sprake zal zijn van aansprakelijkheid. Dit zou bijvoorbeeld het geval zijn bij zeer extreme situaties. Het blijft dan bij een ongelukkige samenloop van omstandigheden en zal de hoofdregel van het aansprakelijkheidsrecht gelden en zal de eigen schade moeten worden gedragen.

In een dergelijk geval zou bijvoorbeeld een beroep op overmacht kunnen worden gedaan. Overmacht is een zogenaamde rechtvaardigheidsgrond. Deze situaties komen niet vaak voor in de praktijk.

## Doel en taak VvE

Het is het doel van de VvE om het gebouw en de gronden die daarbij horen te beheren en daarbij de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars te behartigen. Dit volgt uit artikel 42 lid 3 Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten januari 2006, hierna: "MR 2006". In MR 2006 staat in artikel 17 lid 1 sub f dat de installaties met bijbehorende leidingen en voorzieningen met betrekking tot de rook- en branddetectie en de brandbestrijding tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden gerekend. Deze dienen derhalve door de VvE te worden onderhouden en – indien nodig – te worden vervangen. Het is derhalve belangrijk om ervoor te zorgen dat de betreffende installaties voldoen aan de daarvoor geldende eisen en dus te zorgen voor preventieve (veiligheids-) maatregelen. Als het appartementengebouw tiptop in orde is dan is de kans op een goede afloop in het geval dat toch brand mocht ontstaan aanzienlijk groter en daarbij geldt ook dat de VvE er alles aan heeft gedaan om aansprakelijkheid voor schade als gevolg van brand te voorkomen.

mr. Marnix Nijenhof, [www.rijssenbeek.nl](http://www.rijssenbeek.nl)

**RIJSSENBEEK**  
**ADVOCATEN**