

# Aansprakelijkheid van de gebouweigenaar

Op het internet, in diverse vakbladen en bij brancheverenigingen is voor leveranciers, verwerkers en adviesbureaus inmiddels veel informatie te vinden omtrent veilig werken op hoogte. Voor met name de gebouweigenaren is onafhankelijke, objectieve en op hun situatie toegesneden informatie over dit onderwerp vaak lastig te vinden. Het in 2005 opgerichte Instituut voor Dakveiligheid werpt zich op als één van de partijen die op onafhankelijke basis informatie over veiligheid verstrekken. In dit artikel zet Wim Breedveld uiteen hoe het zit met de aansprakelijkheid van de gebouweigenaar.



Wim Breedveld, manager IVDV

## De Praktijk

In de praktijk lopen veel gebouweigenaren en -beheerders tegen de volgende vragen en problemen aan:

- Is het plaatsen van valbeveiliging verplicht? Zelfs op daken waarop zelden iemand aanwezig hoeft te zijn, of alleen voor periodieke inspectiewerkzaamheden? Welke daken ga ik permanent beveiligen, en welke niet?
- Met het volledig beveiligen van het gehele dakenbestand is een aanzienlijk bedrag gemoeid. Wat is nuttig, en wat is noodzakelijk?

- Door het ontbreken van een eenduidige, gecentraliseerde regelgeving is het niet altijd duidelijk of de geadviseerde of geplaatste voorzieningen een dak opleveren waar veilig op kan worden gewerkt. Wanneer kan men spreken van een veilig dak?

In de praktijk kan dit leiden tot een situatie waarin de gebouweigenaar, vanuit onduidelijkheid of kostenoverwegingen, de kat uit de boom blijft kijken op het gebied van beveiligen van zijn daken. Ook is het mogelijk dat de aangebrachte voorzieningen niet helemaal, of in sommige gevallen helemaal niet, voldoende zijn voor het veilig kunnen uitvoeren van werkzaamheden. Dergelijke tekortkomingen komen echter vaak pas aan het licht bij een inspectie door een onafhankelijke derde, of, in het ergste geval, bij een onderzoek van de Arbeidsinspectie naar aanleiding van een ongeval. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat de gebouweigenaar aansprakelijk wordt gesteld voor geleden (letsel)schade.

## Aansprakelijkheid

Inmiddels algemeen bekend is dat de Arbowet stelt dat bij alle werkzaamheden waarbij valgevaar bestaat over een afstand van meer dan 2,5 meter (Arbeidsomstandighedenbesluit 3.16), ter voorkoming van valgevaar, adequate voorzieningen dienen te worden aangebracht. Wie is er verantwoordelijk voor het aanbrengen van deze voorzieningen, en voor de gebouweigenaar wellicht interessanter: wie kan er aansprakelijk worden gesteld mocht een ongeval plaatsvinden?



Bij een eenvoudige opdracht zijn doorgaans drie partijen betrokken:

1. De gebouweigenaar (hier tevens: opdrachtgever)
2. De werkgever (hier tevens: opdrachtnemer)
3. De werknemer

Kort door de bocht is de werkgever, vanuit de arbeidsomstandighedenwet, de hoofdverantwoordelijke voor zijn uitvoerend personeel. In eerste instantie speelt de gebouweigenaar hierin geen rol van betekenis, tenzij de gebouweigenaar eigen (onderhouds)personeel in dienst heeft. Hij is dan naast opdrachtgever tevens werkgever en dient zorg te dragen voor veilige arbeidsomstandigheden voor zijn personeel, bijvoorbeeld door het aanbrengen van (tijdelijke) dakrandbeveiliging, het plaatsen van een valbeveiligingssysteem en / of het ter beschikking stellen van afdoende persoonlijke beschermingsmiddelen.

Indien de gebouweigenaar voor het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik maakt van een derde partij, is het echter niet zeker dat de gebouweigenaar 100% gevrijwaard is van een claim naar aanleiding van een arbeidsongeval.

De gebouweigenaar is verantwoordelijk voor alle zaken op, om of aan zijn gebouw en dient de uitvoerende partij op de hoogte te stellen van gevaren welke op kunnen treden bij de werkzaamheden (wellicht is er sprake van asbest, of zijn bepaalde daken niet beloopbaar).

In principe staat het in Nederland iedereen vrij om de partij die hij verantwoordelijk acht voor de door hem geleden schade hiervoor aansprakelijk te stellen. Indien de eisende partij aannemelijk kan maken dat de gebouweigenaar steken heeft laten vallen, welke hebben bijgedragen aan het tot stand komen van het ongeval (Artikel 162, Boek 6 Burgerlijk Wetboek), is het uiteindelijk aan de rechter om te oordelen of er inderdaad sprake is geweest van een 'onrechtmatige daad'. De opdrachtgever zal in een dergelijk proces aantoonbaar moeten kunnen maken dat hij wel degelijk zijn verantwoordelijkheden als opdrachtgever / gebouweigenaar is nagekomen.

## Voorlichting en instructie

Is er geen sprake van werkzaamheden door eigen personeel, dan kan de gebouweigenaar zich met een aantal procedurele handelingen voor een groot deel indekken tegen eventuele claims. Het begint helemaal vooraan in het offertetraject. De gebouweigenaar kan daarin eisen dat de uitvoerende partij een post opneemt voor te treffen (tijdelijke of permanente) veiligheidsvoorzieningen. Daarnaast kan de gebouweigenaar een reglement opstellen voor werkzaamheden op daken, en dit reglement voor aanvang van de werkzaamheden laten ondertekenen door de uitvoerende werknemers. Bij vaste onderhoudscontracten kan de uitvoerende partij schriftelijk verplicht worden gesteld om zijn werknemers op de hoogte brengen van het reglement van de gebouweigenaar.

Belangrijk is dat door de gebouweigenaar vastgestelde overtredingen / tekortkomingen worden vastgelegd en gecommuniceerd naar de uitvoerende partij. Wie zwijgt stemt toe; bij een ongeval en een daarop volgende claim zal de gebouweigenaar die stilzwijgend de zaken op zijn beloop heeft gelaten stukken minder sterk staan dan een gebouweigenaar welke assertief op overtredingen heeft ingespeeld.

## Controleren aangebrachte voorzieningen

Indien zich op een gebouw een permanent valbeveiligingssysteem bevindt of wordt aangebracht, is de gebouweigenaar verantwoordelijk voor het goed functioneren hiervan (Artikel 172, Boek 6 Burgerlijk Wetboek). Bij veel valbeveiligingssystemen bestaat een garantieregeling, mits het systeem periodiek wordt geïnspecteerd door een bevoegd persoon. Voor veel systemen is een dergelijke periodieke inspectie zelfs verplicht. De verantwoordelijkheid voor het systeem wordt hiermee voor een groot deel verlegd naar de leverancier / producent.

Daarnaast zijn ook valbeveiligingssystemen op de markt waarvan de leverancier / producent geen eisen stelt aan onderhoud of inspectie. In enkele gevallen wordt dit als verkoopargument (lage onderhoudskosten) naar voren gebracht. Het is voor de gebouweigenaar belangrijk om zich te realiseren dat hij, in het geval van een niet



onderhouden veiligheidsvoorziening, direct de hoofdverantwoordelijke is voor een ongeval veroorzaakt door een falend valbeveiligingssysteem. Hij zal dan zelf aan moeten tonen dat de verantwoordelijkheid niet bij hemzelf ligt, maar bij (bijvoorbeeld) de installateur of producent.

## Conclusie

Samenvattend adviseert het Instituut voor Dakveiligheid gebouwenaars het volgende:

- Neem uw procedures en instructies, omtrent het veilig uitvoeren van werkzaamheden op of aan uw pand door derden of eigen personeel, grondig onder de loep en vul deze waar nodig aan.
- Indien wordt gekozen voor het plaatsen van een valbeveiligingssysteem, laat u dan uitgebreid informeren over voor- en nadelen van verschillende mogelijkheden en systemen. Baseer het ontwerp bij voorkeur op een (onafhankelijk) uitgevoerde dak risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E). Een gedegen voorbereiding en weloverwogen keuze kan u verderop in het traject veel geld besparen.
- Voor plaatsing van het valbeveiligingssysteem kan, bij twijfel of voor alle zekerheid, de dakveiligheidsplattegrond ter toetsing worden aangeboden aan een deskundige.



- Laat na gereedkomen het valbeveiligingssysteem opleveren door een onafhankelijke derde.
- Stel, eventueel in overleg met de leverancier, een onderhoudsschema op voor de aangebrachte voorzieningen.

Steeds meer gebouwenaars volgen één of meerdere van bovenstaande aanbevelingen. Het Instituut voor Dakveiligheid hanteert duidelijke en eenduidige criteria voor het beoordelen van dak RI&E's, valbeveiligingsadviezen en aangebrachte veiligheidsvoorzieningen. ■