04 april 2019



Contactpersoon
Carolijn Slegers

Contact
c.slegers@vil.nl

Vakgebieden
Vastgoedrecht

Branche
Bouw & Huisvesting

Esthetische gebreken: herstel of schadevergoeding

Als opdrachtgever mag je bij de bouw van een woning verwachten dat de aannemer zijn werk naar jouw wens en tevredenheid verricht. Voor de aannemer geldt de eis dat hij ‘goed' en ‘deugdelijk' te werk gaat. Deze eis is een juridische (minimale) kwaliteitsnorm en van groot belang in de bouwpraktijk. Het impliceert dat een werk moet voldoen aan technische en bouwkundige eisen. Soms voldoet het werk weliswaar aan de technische en bouwkundige eisen, maar vertoont het volgens de opdrachtgever esthetisch een gebrek. Het blijkt echter dat met esthetische gebreken in de praktijk door rechters en arbiters wisselend wordt omgegaan.

Herstel of vervangende schadevergoeding

Een opdrachtgever heeft in principe het recht om herstel van alle gebreken te vorderen, dus ook esthetische. Dit recht bestaat echter alleen wanneer de kosten van herstel in verhouding staan tot het belang van opdrachtgever bij herstel. Dit mag dus niet disproportioneel zijn. Bij een esthetisch gebrek is dit lastig te beoordelen. Maar als de kosten van herstel niet opwegen tegen het geringe (esthetische) nadeel wat een opdrachtgever heeft, kan het onredelijk zijn om herstel van de aannemer te verlangen. Over of er sprake is van een esthetisch gebrek wordt in de praktijk uiteenlopend geoordeeld.

Esthetisch gebrek?
Uit jurisprudentie blijkt dat verkleuring van staal van balkonleuningen en een hoogteverschil van 15 mm in een keukenvloer als esthetische gebreken werden aangewezen. Het voegwerk in een schoorsteen dat qua kleurstelling zeer beperkt afweek en dat in de loop van de tijd door natuurlijke vervuiling zou verdwijnen en een vanwege het gekozen materiaal inherent kleurverschil bij een deur, werden daarentegen niet als een esthetisch gebrek gekwalificeerd.

Metselwerk
In een recente uitspraak van de Raad van Arbitrage werd de verschillende wijze waarop het

metselwerk in de gevel van een woning werd aangebracht ook niet als een esthetisch gebrek gekwalificeerd. De functionaliteit, duurzaamheid en deugdelijkheid van het metselwerk was immers niet in het geding. Er zou sprake zijn van esthetische aspecten die geen ernstige afbreuk deden aan het aanzicht van de woning. Volgens de arbiter valt het gestelde esthetische gebrek aan het metselwerk vanaf een gebruikelijke afstand van vijf meter nauwelijks op. Slechts op sommige plekken is het metselwerk niet strak gemetseld. Ook dit viel bij het beoordelen van het metselwerk vanaf een gebruikelijke afstand van vijf meter niet op. De Raad van Arbitrage ziet dan ook geen grond voor het verrichten van herstel. Het metselwerk voldeed aan de eis van goed en deugdelijk werk.

Lastig beoordelen

Het is lastig te beoordelen wanneer er sprake is van een esthetisch gebrek. Het zal voornamelijk afhangen van de omstandigheden van het geval. Herstel of vervanging bij zuiver esthetische gebreken zal mogelijk snel als disproportioneel worden gezien. Ook is bij een zuiver esthetisch gebrek de daadwerkelijk geleden schade van de opdrachtgever lastig te bepalen. Op basis van de redelijkheid en billijkheid zal er dan een schattig worden gemaakt voor een passende schadevergoeding.

Wilt u meer weten over deze blog? Dan kunt u contact opnemen met Carolijn Slegers of met één van onze teamleden van het brancheteam Bouw.

Deze blog bevat algemene informatie en is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus in een voorkomend geval altijd deskundig juridisch advies in (Lees onze disclaimer op vil.nl/disclaimer).