

Mr. van Domselaar geeft raad:

Problemen tijdens de verbouwing

Paula Storm heeft sinds twee jaar een pedicurepraktijk aan huis. Zij ontvangt haar klanten in één van de kamers van haar woning. Aangezien de zaken goed gaan, wil Paula een uitbouw aan haar woning laten bouwen zodat zij daar haar klanten kan ontvangen.

Paula sluit in april 2017 een overeenkomst van aanneming van werk met bouwbedrijf Janssen. De overeenkomst houdt in dat Janssen een uitbouw realiseert aan het pand van Paula. De aanneemsom bedraagt 54.800 euro.

Janssen geeft bij Paula aan dat hij alle bouwwerkzaamheden zelf uitvoert, behoudens het aanbrengen van een leien dak en dakgoten op de aanbouw. Voor deze werkzaamheden schakelt Janssen het dakdekkersbedrijf Dakjes in. Als Janssen in juli de uitbouw heeft gerealiseerd, vangt Dakjes aan met de dak- en gootwerkzaamheden. Paula is zeer tevreden over de door Janssen verrichte bouwwerkzaamheden. Zij kan niet wachten tot Dakjes klaar is met de werkzaamheden, zodat zij vol trots haar klanten kan verwelkomen in de nieuwe praktijkruimte.



Mr. R. van Domselaar is advocaat bij Amice Advocaten B.V., www.amice-advocaten.nl.

afmaken, omdat hij niet wordt betaald door Janssen. Paula begrijpt dat Dakjes betaald wenst te worden voor de werkzaamheden. Paula zit nu echter met een uitbouw die niet is voltooid. Paula heeft van meerdere mensen vernomen dat Janssen in financieel zwaar weer verkeert en mogelijk geen verhaalsmogelijkheden biedt. Paula zit met de handen in het haar en vraagt mr. Van Domselaar om raad.

Juridisch

Hoofdaannemers sluiten zeer regelmatig overeenkomsten met onderaannemers. De onderaannemer voert dan een deel van de werkzaamheden uit, die de opdrachtgever heeft afgesproken met de hoofdaannemer. Janssen blijft in beginsel als hoofdaannemer tegenover opdrachtgever Paula aansprakelijk voor tekortkomingen van de door hem ingeschakelde onderaannemer Dakjes. Paula zou ervoor kunnen kiezen om Janssen

Paula is zeer verrast als Dakjes op een maandagochtend opbelt en aangeeft dat hij zijn werkzaamheden niet zal

aansprakelijk te stellen voor het feit dat Dakjes de werkzaamheden niet uitvoert. Mogelijk biedt Janssen geen of



Tussen Paula en Janssen bestaat een contractuele relatie. Tussen Paula en Dakjes bestaat geen contractuele relatie.

onvoldoende verhaalsmogelijkheden voor Paula en kan het voor haar aantrekkelijker zijn om (ook) Dakjes aansprakelijk te stellen.

Tussen Paula en Janssen bestaat een contractuele relatie. Tussen Paula en Dakjes bestaat geen contractuele relatie. Om deze reden pleegt Dakjes geen wanprestatie tegenover Paula. Paula kan Dakjes mogelijk wel aansprakelijk stellen op grond van onrechtmatige daad. Uit rechtspraak blijkt dat alleen in uitzonderlijke gevallen met succes een beroep wordt gedaan op de onrechtmatige daad van een onderaannemer.

Op 21 december 2004 heeft de Hoge Raad aanknopingspunten gegeven in welke gevallen een onderaannemer onrechtmatig handelt tegenover de opdrachtgever. De Hoge Raad verwijst ook in recente uitspraken naar deze aanknopingspunten. Kort en goed komt het erop neer dat een onderaannemer de belangen van de opdrachtgever niet mag verwaarlozen en de onderaannemer met zijn handelen richting de hoofdaannemer rekening dient te houden met deze belangen van de opdrachtgever. De rechter zal in de kwestie van Paula bijvoorbeeld kijken naar het feit dat Paula een consument is, de vraag of Dakjes kenbaar was met de belangen van Paula, de omvang van het nadeel voor Paula (bijvoorbeeld de mogelijkheid dat lekkages optreden in de uitbouw omdat Dakjes het

werk niet afmaakt), de vraag of Paula uit opmerkingen van Dakjes ervan uit mocht gaan dat rekening gehouden zou worden met haar belangen, de vraag in hoeverre Paula zich had kunnen indekken tegen het nadeel, etc.

In de casus van Paula bestaat de kans dat de rechter zal oordelen dat Dakjes onrechtmatig handelt jegens Paula. In dat geval kan Paula de door haar geleden schade vorderen van zowel Janssen als van Dakjes.

Tip

De hoofdaannemer is in beginsel aansprakelijk jegens de opdrachtgever voor fouten van de door hem ingeschakelde onderaannemer. Voordat u de hoofdaannemer aansprakelijk stelt, bedenk goed of de hoofdaannemer voldoende financiële middelen heeft om uw vordering te betalen. Mocht u twijfelen, stel dan in een situatie zoals hiervoor omschreven, tevens de onderaannemer aansprakelijk, zodat de kans dat uw schade wordt vergoed, wordt vergroot.