

Aansprakelijkheid voor gebrekkig sedumdak

Vanwege klimaat en duurzaamheid wordt bij de bouw van nieuwbouwwoningen steeds vaker gekozen voor een sedumdak. Een sedumdak is een voorbeeld van een groen dak. Het is een dak dat is begroeid met sedum. Maar wat als het dak enkele jaren na oplevering gebreken gaat vertonen? Is de aannemer daar dan nog voor aansprakelijk?

Deze vraag stond centraal in een uitspraak van de Raad voor Arbitrage voor de Bouw.¹

Achtergrond

De woningeigenaren hebben een (Woningborg) koop-/aannemings-overeenkomst gesloten ten behoeve van de realisatie van een “walwoning”, waarbij de sedumdaken van de (in totaal negentien woningen) één geheel vormen.

Het geschil

In 2013 worden de woningen door de aannemer opgeleverd. In 2019 constateren de eigenaren dat de sedumdaken gebreken vertonen. De eigenaren maken bij de aannemer melding van hun klachten. Deze komen erop neer dat er nog maar weinig sedumplanten over zijn, het onderliggende houten raster is gaan rotten, het complete dak afschuift richting dakgoot en dat de goten zijn volgelopen met grind en substraat. De eigenaren verzoeken (en sommeren) aannemer tot vervanging van het sedumdak.

De aannemer stelt dat het sedumdak deugdelijk is opgeleverd en dat de toestand waarin het dak zich bevindt het gevolg is van het feit dat de

eigenaren geen onderhoud hebben verricht. Ook stelt de aannemer dat het geheel of gedeeltelijk vergaan van het rasterwerk geen gebrek oplevert.

De eigenaren betogen dat het sedumdak niet aan de eisen van goed en deugdelijk werk voldoet, hetgeen wordt ondersteund door het expertiserapport van de door hen ingeschakelde deskundige. Daarnaast stellen de eigenaren dat de aannemer hen nooit heeft geïnformeerd over het onderhoud van het sedumdak.

De beoordeling

De arbiter is het niet eens met het standpunt van de aannemer dat de schade het gevolg is van onjuist onderhoud. Volgens arbiter is het in principe niet nodig om sedum dakvegetatie te besproeien, zoals de aannemer had gesteld. En wanneer toch extra aandacht noodzakelijk was geweest, dan had de aannemer de eigenaren daarover moeten informeren. Ten aanzien van het rasterwerk


stemt arbiter in met het standpunt van de aannemer dat dit niet gebrekkig is te noemen. De arbiter overweegt dat rasterwerk na verloop van tijd zijn functie verliest en vergaat. De sedumplanten zouden op dat moment echter moeten hechten, maar dit is niet gebeurd. Om deze reden veroordeelt de arbiter de aannemer tot herstel van het sedumdak.

Conclusie

De les die uit deze uitspraak geleerd kan worden is dat indien een aannemer zonder toelichting of (onderhouds) instructies een sedumdak oplevert, de opdrachtgever ervan uit mag gaan dat dit dak jarenlang zonder bijzonder onderhoud kan functioneren. Aangezien bij sedumdaken specifiek onderhoud in de regel juist wel gewenst is, dient de aannemer de opdrachtgever hierover vooraf goed te informeren en van onderhoudsinstructies te voorzien, om zo het risico op aansprakelijkheid voor gebreken te beperken.

¹ RvA 10 februari 2021, GIW/AIG 81884.

Deze column is geschreven door:



Laura Huijsman, advocaat ondernemingsrecht, bouw- en huurrecht.
E-mailadres: laura.huijsman@kienhuishoving.nl | Telefoonnummer: 088 – 480 40 59.