

Aansprakelijkheid huurder en verhuurder bij brand

written by Dennis_ Rombaut_ | oktober 19, 2015

Brand kan ontstaan door allerlei redenen: een constructiefout, een brandende sigaret, een kortsluiting... Bij brand in een gehuurd goed moet de oorsprong ervan goed onderzocht worden, aangezien dit van groot belang kan zijn om de aansprakelijkheid van de verhuurder en/of de huurder vast te stellen.

Enerzijds is de verhuurder vrijwaring verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al kende de verhuurder deze niet bij het aangaan van de huur. De verhuurder is verplicht de huurder schadeloos te stellen, indien de huurder door die gebreken enig verlies zou hebben geleden (art. 1721 BW). Het zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat er door een constructiefout aan de schouw brand ontstaat. Indien dit de enige oorzaak van de brand is, is de verhuurder geheel aansprakelijk voor de schade ontstaan door de brand.

Anderzijds is de huurder aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan (art. 1733 BW). Deze grond van aansprakelijkheid voor de huurder vloeit voort uit zijn teruggaveverplichting.[1]

Deze bepalingen sluiten echter niet uit dat de aansprakelijkheid tussen huurder en verhuurder verdeeld wordt, wanneer de brand van het gehuurde goed is ontstaan door zowel een fout van de huurder als een gebrek van het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder vrijwaring verschuldigd is. Zo is bijvoorbeeld deels de verhuurder en deels de huurder aansprakelijk, indien de brand veroorzaakt werd door enerzijds een gebrekkige isolatie tussen haard en versieringsbalk en anderzijds “het intensief en ononderbroken vuur stoken als compensatie voor de afwezigheid van centrale verwarming en dat vuur ’s nachts onbewaakt laten doorbranden”.[2]

Deze redenering is omwille van twee juridische aspecten verdedigbaar. Vooreerst is volgens de equivalentieel[3] bij samenloop van contractuele aansprakelijkheden, iedere fout die noodzakelijk was voor de totstandkoming van de schade, een oorzaak van de schade. Ieder die aansprakelijk is voor de schade moet dan ook een aandeel in de uiteindelijke schadelast dragen. Daarnaast is dergelijke verdeling van aansprakelijkheid verenigbaar met de omvang van de teruggaveplicht van de huurder. Zoals eerder vermeld, vloeit de aansprakelijkheid van de huurder voor brand voort uit diens teruggaveplicht, doch dit kan niet tot gevolg hebben dat de huurder gehouden is om een van oorsprong gebrekkig goed vrij van gebreken terug te geven.

Hier bestaan twee logische uitzonderingen op. Zo heeft de verhuurder geen vrijwaringsverplichting tegenover de huurder voor een gebrek in het goed dat duidelijk zichtbaar was.[4] De huurder wordt in deze omstandigheid immers geacht op de hoogte te

zijn van de gebreken en het in die toestand te hebben aanvaard. Daarnaast is de verhuurder geen vrijwaring verschuldigd, indien de gebreken zijn ontstaan door de fout van de huurder, bijvoorbeeld ingevolge verbouwwerken opgedragen door de huurder.[5]

Opgelet, vaak bevatten huurovereenkomsten clausules waarin de huurder en/of de verhuurder afstand van verhaal doet. Zo kan het zijn dat er een clause is opgenomen in het huurcontract waarin u bijvoorbeeld als huurder afstand doet van uw recht om vergoeding te vorderen van de verhuurder voor bijvoorbeeld brand veroorzaakt door een onzichtbaar gebrek in het gehuurde goed (artikel 1721 BW).[6]

Tot slot, om het risico van brand te dekken, is het zowel voor de huurder als voor de verhuurder aangewezen om een brandverzekering te sluiten. In de meeste gevallen staan ook hieromtrent bepalingen in het huurcontract vermeld.

Het is dan ook van belang dat u steeds heel aandachtig uw huurcontract naleest. Bij enige twijfel over de inhoud van uw huurcontract of uw aansprakelijkheid bij brand in het verhuurde goed, raadpleegt u best één van onze specialisten ter zake.

[1] Cass. 21 januari 1999, *Arr.Cass.* 1999, 72.

[2] Cass. 6 november 2014, *NjW* 2015, 448, noot S. Guiliams.

[3] Cass. 29 januari 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 669.

[4] Cass. 26 februari 1988, *RW* 1989-90, 743; S. Guiliams, "Aansprakelijkheidsverdeling tussen huurder en verhuurder" (noot onder Cass. 6 november 2014), *NjW* 2015, (450) 451; M. Dambre, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. Dambre, B. Hubeau en S. Stijns (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (605) 610, nr. 265 en 612-613, nr. 267.

[5] S. Guiliams, "Aansprakelijkheidsverdeling tussen huurder en verhuurder" (noot onder Cass. 6 november 2014), *NjW* 2015, (450) 451.

[6] L. De Wilde en E. Lievens, "Huur en verzekeringen" in M. Dambre, B. Hubeau en S. Stijns (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (240) 260-261, nr. 394.