



Beeld | Severijn Hulshof advocaten

BETON & STAAL IN JURIDISCH PERSPECTIEF

Voor Beton & Staalbouw probeer ik met mijn juridische column altijd zoveel mogelijk aan te sluiten bij relevante praktijkgevallen. Deze keer bespreek ik een hele recente uitspraak van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen van 24 mei 2024 (nr. 37.677) over 'pop-outs' in geleverde prefab betonnen wanden.

Pop-outs zijn kleine scherfjes beton die losraken van het betonoppervlak. Deze schade ontstaat door verontreinigingen in het beton, welke na verloop van tijd opzwellen door chemische reacties of wateropname. In de onderhavige kwestie ging het om pop-outs in prefab betonnen wandelementen in 57 nieuw gebouwde huurwoningen. Het betrof tientallen tot enkele duizenden pop-outs per woning, met afmetingen overwegend van 1 tot 9 mm.

OORZAAK VAN DE SCHADE

Omtrent de oorzaak van het ontstaan van de schade waren de meningen lang verdeeld. De opdrachtgever stelde aanvankelijk dat de pop-outs ontstonden door de aanwezigheid van oerhout in het beton. Uit een later deskundigenbericht dat werd opgesteld op verzoek van de opdrachtgever volgde dat de pop-outs werden veroorzaakt door het schademechanisme Alkali Carbonaat Reactie (ACR). Dat is een chemische reactie in beton waarbij de silicaten uit toeslagmaterialen reageren met alkalische stoffen in het beton tot alkali-silica-gel. Dat zorgt voor waterabsorptie waardoor het beton zwelt, er craqueléachtige scheuren in het beton ontstaan en betondeeltjes loslaten.

Uit nader onderzoek van de leverancier volgde dat de pop-outs niet het gevolg zijn van ACR maar van reactieve deeltjes (calciumoxide, ofwel ongebluste kalk) in de poederfractie, zeer waarschijnlijk uit het aanwezige (poederkool) vliegas. De arbiters volgen de conclusie van de leverancier, maar merken daarbij direct op dat de onderliggende oorzaak eigenlijk niet relevant is. De gevolgen komen sowieso voor rekening en risico van de leverancier. Dat oordeel bestaat uit een aantal stappen.

AANSPRAKELIJKHEID LEVERANCIER

Op grond van artikel 6 van de op de overeenkomst toepasselijke voorwaarden voor het vervaardigen en leveren van prefab betonelementen was de leverancier gehouden om de betonwanden uit te voeren in 'gladde en vlak afgewerkte grijze gewapende trilbeton'. Op grond van een afgegeven garantieverklaring rust op de leverancier gedurende tien jaar na het einde van de onderhoudstermijn een garantielijkt om op eerste aanzegging voor eigen rekening en risico alle optredende gebreken en gevolgschade te herstellen, tenzij de leverancier bewijst dat die gebreken niet voor haar risico komen. Gegarandeerd is onder andere dat de

geleverde wanden voldoen aan de in de overeenkomst gestelde eisen en geschikt zijn voor het doel waarvoor zij zijn bestemd. Verder is bepaald dat alle door de leverancier uit te voeren werkzaamheden moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de Woningborggarantie- en waarborgregeling 2010. Gelet hierop moeten de betonwanden voldoen aan de eisen van goed en deugdelijk werk. In deze bepalingen zit voor de arbiters de crux.

Gelet op de aard en omvang van de pop-outs voldoen de wanden naar het oordeel van de arbiters niet aan de in de overeenkomst gestelde eisen en de eisen van goed en deugdelijk werk en zijn zij niet geschikt voor het doel waarvoor zij zijn bestemd. Daarmee staat de aansprakelijkheid van de leverancier voor de arbiters vast. De leverancier heeft aangevoerd dat het ontstaan van de pop-outs niet te vermijden valt door de aanwezigheid van natuurproducten die in de betonelementen kunnen voorkomen. De arbiters overwegen dat daarmee de aansprakelijkheid voor dermate veel pop-outs niet afgeweerd kan worden. Er is ook geen sprake van oorzaken die van buitenaf komen.

Anders dan de leverancier stelt, lag het ook niet op de weg van de opdrachtgever om kwaliteitseisen of specifieke garanties op te nemen met betrekking tot het vermijden van pop-outs. Dat is alleen aan de orde in het geval van zichtbeton, waarbij het optreden van pop-outs tot een minimum moet worden beperkt. Daarbij geven de arbiters aan dat de aanwezigheid van enkele pop-outs niet tot aansprakelijkheid zou hebben geleid, maar door de enorme hoeveelheid pop-outs ontstaat er wel aansprakelijkheid.

HERSTELMETHODE

Aanvankelijk meende de opdrachtgever dat de pop-outs hersteld konden worden door uitboren en opvullen, voor een bedrag van € 242.000,-. Omdat later dermate veel pop-outs ontstonden, heeft de opdrachtgever gesteld dat een dergelijke herstelmethodes niet (langer) reëel is. De arbiters volgen die redenering. De opdrachtgever vordert vervolgens herstel middels het aanbrennen van gipswanden en met 57 appartementen loopt de vordering dan al snel op tot € 672.000,-.

De leverancier stelt dat de wanden door de huurders met dik/stevig behang kunnen worden afgewerkt en dat de pop-outs dan niet zichtbaar zijn. De arbiters volgen dit argu-

ment niet. Gelet op het schademechanisme, waarbij stukjes beton aan het oppervlak van de wanden met kracht worden losgedrukt, is voldoende aannemelijk dat in het aanbrennen van stevig behang geen deugdelijke en structurele oplossing kan worden gevonden. De pop-outs zullen zich daarin aftekenen. Bovendien zou de huurders van de woningen daarmee een beperking in de keuze van de wandafwerking worden opgelegd die niet van hen kan worden geveerd. De arbiters achten voldoende aannemelijk dat een deugdelijke en structurele oplossing kan worden gevonden in het aanbrennen van gipsplaten op de betonwanden, waarbij de huurders kunnen kiezen om de wanden af te werken met sauswerk, behang of stucwerk.

Dat de leverancier haar aansprakelijkheid contractueel niet heeft beperkt tot de contractwaarde en dat de schade de contractwaarde aanzienlijk overstijgt, is onvoldoende om de schadevergoedingsverplichting van de leverancier te beperken.

TOEGEWENZEN BEDRAG

De vordering van opdrachtgever wordt op basis van vorenstaande gehonoreerd, al wordt niet de gehele vordering toegewezen. Onderdeel van de vordering van de opdrachtgever was een schadebedrag van € 205.000,- in verband met vermeend tussentijds herstel van de aan te brengen gipsplaten. De opdrachtgever betoogde dat de afwerking van de gipsplaten gedurende de resterende levensduur van de appartementen meerdere keren vervangen zouden gaan worden door de huurders, waarbij de toplaag van de gipsplaten daarbij telkens (plaatselijk) hersteld zouden moeten worden. De arbiters oordelen dat niet vaststaat dat de woningbouwvereniging ten opzichte van haar huurders aansprakelijk zal zijn voor schade aan de gipsplaten in geval van het door de huurders in de toekomst zelf vervangen van de afwerking van de gipsplaten. Dit deel van de vordering van opdrachtgever wordt dan ook afgewezen.

Van de vordering van € 672.000,- wordt aldus toegewezen een bedrag ad. € 466.000,- te vermeerderen met rente, proceskosten en buitengerechtelijke kosten. Dat levert bij elkaar een bedrag op dat het half miljoen overstijgt. Een hele dure en wijze les voor de leverancier.

Joost Haest, advocaat bij Severijn Hulshof advocaten ■