



De vermolmde balustrade

Op een zonnige voorjaarsochtend in 2006 stapt de 70-jarige mevrouw Balk het balkon op van haar huurwoning. Al 15 jaar woont mevrouw Balk hier naar volle tevredenheid. Dagelijks is zij op haar balkon te vinden om haar geraniums water te geven en, hangend over de balustrade, de activiteiten in de straat te aanschouwen, zo ook deze morgen.

Met haar ellebogen rustend op de balustrade, bekijkt zij zo de bewegingen van het winkelende publiek onder haar appartement. Aan het begin van de straat ziet zij haar goede vriendin, mevrouw Flink, lopen. Met haar ene arm leunend op de balustrade rekt zij zich uit om te zwaaien naar haar vriendin.

Plotseling is er een hard gekraak te horen en de steun onder de hand van mevrouw Balk valt weg. De houten balustrade klapt op de straat uiteen en mevrouw Balk weet haar val niet te breken. Ernstig gewond wordt zij naar het ziekenhuis gebracht. Wonder boven wonder, overleeft zij de val.

Na een revalidatieperiode van meer dan een jaar, komt mevrouw Balk er gelukkig weer enigszins bovenop. Strijdvaardig als zij is, stelt zij de verhuurder aansprakelijk voor de geleden materiële en immateriële schade.

Woningbouwcorporatie De Burcht verweert zich en stelt dat er geen sprake is van een gebrek. “Als iemand uitglijdt op het balkon, kan ook een deugdelijk houten balkonhek het begeven”, aldus De Burcht. “Bovendien voeren wij periodiek onderhoud uit aan de balkons en de balustrades. Schildersbedrijf Zwart heeft twee jaar geleden alle houten delen van het pand nagelopen en geschilderd”.

Ook in de gerechtelijke procedure die volgt, houdt de woningcorporatie zich bij haar verweer. De advocaat van mevrouw Balk overlegt aan de rechter echter een aantal foto's waaruit blijkt dat het hout van het uiteinde van het dekstuk van balustrade een op zijn minst vermolmde indruk maakt.

De kantonrechter is dan ook van mening dat de stelling van De Burcht, dat het ongeval ook zou hebben kunnen plaatsvinden indien het balkonhek wel deugdelijk was geweest, op geen enkele wijze wordt onderbouwd en ook als onaannemelijk van de hand wordt gewezen.

De kantonrechter oordeelt voorts dat een balkonhek nu eenmaal de functie moet hebben om een stevige afscheiding te vormen tussen het balkon en de daarnaast liggende open ruimte, opdat personen op het balkon behoed worden voor een val. Dat er sprake zou zijn van buitensporig handelen van de zijde van mevrouw Balk, is op geen enkele wijze gebleken.

Aldus is, volgens de kantonrechter, genoegzaam duidelijk dat het ongeval kon plaatsvinden als gevolg van een gebrek aan het balkonhek van het gehuurde. Gelet op de duur van de huurrelatie tussen partijen, is voorts voldoende aannemelijk dat het in geschil zijnde gebrek nog niet bestond bij aanvang van de huur. Het gebrek is De Burcht volgens de kantonrechter toe te rekenen en zij wordt veroordeeld in de gevorderde materiële en immateriële schade.

De Burcht heeft Schildersbedrijf Zwart niet in de procedure betrokken. Een gemiste kans! Indien De Burcht, zoals zij stelde, regelmatig onderhoud pleegde aan het gehuurde in de vorm van periodiek buitenschilderwerk, had de ingeschakelde schilder moeten onderkennen dat de kwaliteit van het houtwerk van de balustrade terugliep, en dat hier reparatie, hetzij volledige vervanging, noodzakelijk was. De Burcht had Schildersbedrijf Zwart als aansprakelijke partij in de procedure kunnen betrekken. Een aantal kostenposten had De Burcht hiermee bespaart.

Uiteraard kan zij Schildersbedrijf Zwart alsnog aansprakelijk stellen en een zelf een procedure starten. In dat geval is het raadzaam dat De Burcht het door Schildersbedrijf Zwart uitgevoerde werk nog eens onder de loep neemt. Als Schildersbedrijf Zwart tekort is geschoten in haar onderzoeksplicht voorafgaande aan het schilderwerk, gaat dit ten koste van het buitenhoutwerk. Aantasting van het hout kan dan immers ongehinderd doorgaan. Het schildersbedrijf heeft dan de opdracht niet uitgevoerd zoals De Burcht had mogen verwachten. De schadevergoeding aan mevrouw Balk zou dan (deels) kunnen worden verhaald op Schildersbedrijf Zwart.

Deze casus is afgeleid van een praktijkvoorbeeld. De namen van betrokkenen zijn gefingeerd.



Mr C.M. Malipaard,

advocaat bij GMW Advocaten B.V. te Den Haag

c.malipaard@gmw.nl

telefoonnummer 070 311 4063