

# Juridische aansprakelijkheden inzake akoestiek

*mr. Benoît Declerck*  
*Unikum Advocaten*

# Tot nu toe...

- Enerzijds bespreking theorie
  - Fysica
  - Goede concepten
- Anderzijds voorbeelden uit de praktijk
  - Veel voorkomende fouten
  - Specifieke cases

# Tot nu toe...

- Enerzijds bespreking theorie
  - Fysica
  - Goede concepten
- Anderzijds voorbeelden uit de praktijk
  - Veel voorkomende fouten
  - Specifieke case
  - Bij problemen: Wie, Wat, Waarom aansprakelijk?

# Rechten?

- Hangt samen met de specifieke situatie
  - hier toegespitst op eigenschappen van gebouwen (bvb. NIET gedrag van buren)
- Bij koop/verkoop:
  - Aanvaarding van het goed op zicht
  - Verborgene gebreken meestal uitgesloten
  - Uitzondering: prof. verkoper
- Bij huur/verhuur
  - Huurder heeft weinig rechten
  - Appartementsmede-eigendom

# Rechten?

- Meestal volgend uit een contract gerelateerd aan het oprichten van die gebouwen
  - Aannemingscontract
  - ‘aanverwante’ constructies
- Ofwel zijn er duidelijke bestekbepalingen
- Ofwel ‘volgens de regels van de kunst’ uitvoering van dat contract
  - Akoestiek: blijft een resultaatsverbintenis
  - <-> normaal in aannemerij: middelenverbintenis

# Rechtsgrond?

**BW [Art. 1134](#).** Alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, strekken degenen die deze hebben aangegaan, tot wet.

Zij kunnen niet herroepen worden dan met hun wederzijdse toestemming of op de gronden door de wet erkend.

Zij moeten **te goeder trouw** worden ten uitvoer gebracht.

**BW [Art. 1135](#).** Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot **alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend.**

# Rechtsgrond?

**Cass. 2006: krachtens art. 1135 B. W. verbinden de overeenkomsten niet alleen ... Hieruit volgt dat de aannemer niet alleen gehouden is tot hetgeen uitdrukkelijk in de overeenkomst met de opdrachtgever is bedongen, maar ook tot de uitvoering van de opdracht volgens de regels van de kunst.**

# Rechtsgrond?

Wetboek Economisch recht: [Art. VIII.1](#). Normen geven de regels van goed vakmanschap weer die, op het ogenblik dat ze worden aangenomen, gelden voor een bepaald product, een bepaald procedé of een bepaalde dienst.

De naleving van de normen gebeurt op vrijwillige basis, tenzij de naleving ervan is opgelegd door een wettelijke, reglementaire of contractuele bepaling.



# Welke norm?

- Eisen opgelegd in de relevante normen:
  - EN S01-400-1 voor residentiële gebouwen
  - EN S01-400-2 voor scholen
- Eis kan soms wel eens verschillen van de ‘perceptie’ van de bewoner
- Er rust op de ontwerpers en uitvoerders een **informatieverplichting**

# Welke eisen?

- Globaal 5-tal categorieën eisen in residentieel
  - Luchtgeluidisolatie
  - Contactgeluidisolatie
  - Gevelisolatie
  - Installatiegeluid
  - Nagalm (circulatieruimtes en scholen)
  
- ➔ In principe enkel de eisen ‘normaal comfort’, tenzij anders gespecificeerd

# En dus, bij problemen?

## Aannemingscontract:

- Niet evident vast te stellen VOOR  
ingebruikname
- Na oplevering:
  - 10 jarige aansprakelijkheid
  - => Geldt enkel voor aantasting van stabiliteit
  - Lichte verborgen gebreken

# Waarom?

Aansprakelijkheid volgt uit een contract

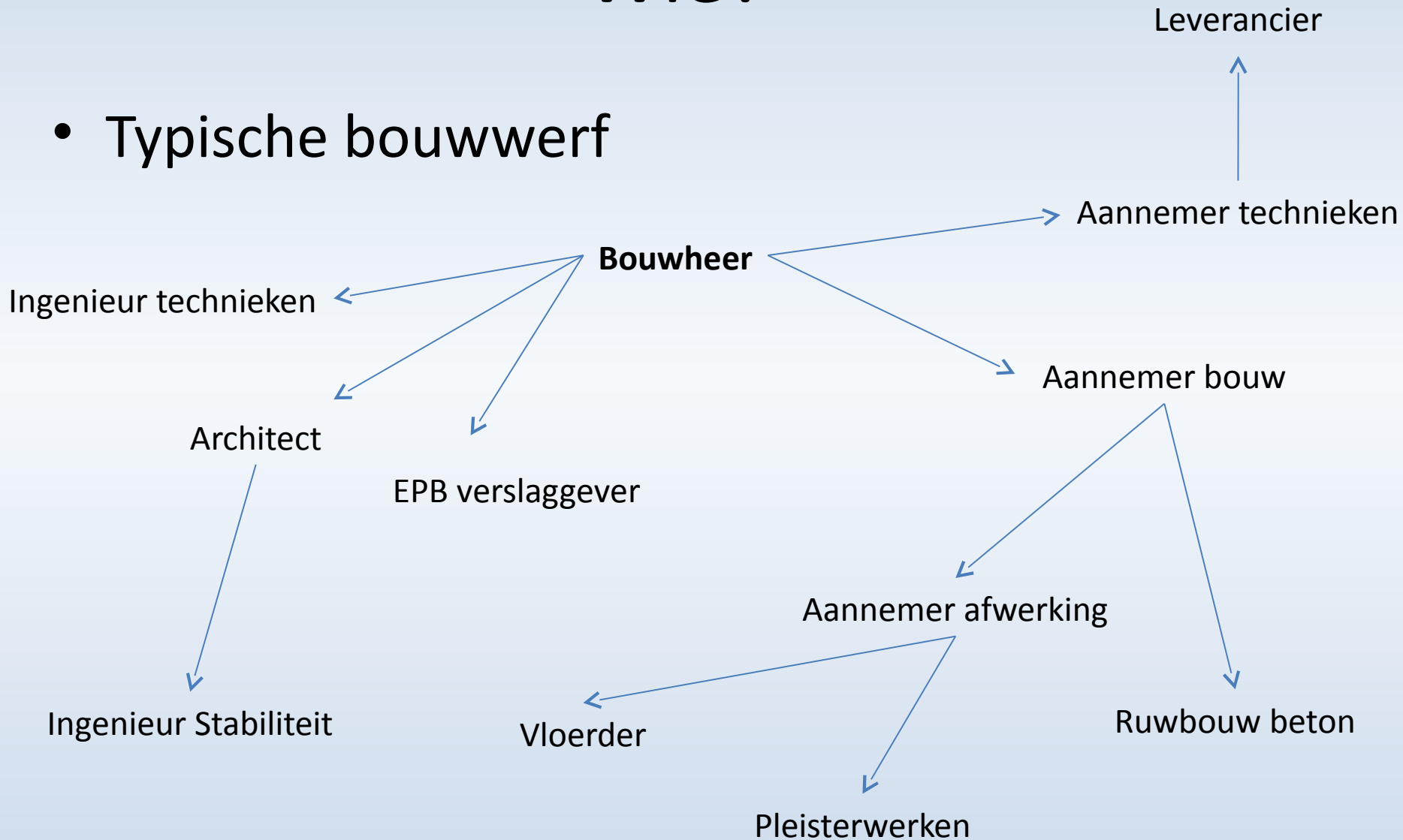
- Moet gaan om een contractuele fout
- Foutaansprakelijkheid:
  - Fout
    - goede huisvader
    - Norm => resultaatsverbintenis
  - Schade
  - Oorzakelijk verband
    - Equivalentielear => in solidum

# Wie?

- Aansprakelijkheid volgt uit een contract
  - ⇒ Je kan alleen je contractpartij aanspreken
  - ⇒ ‘Kwalitatieve rechten’ gaan mee met het voorwerp
    - voorbeeld: rechten van oorspronkelijke bouwheer op aannemer en architect gaan mee over op koper

# Wie?

- Typische bouwwerf



# Enkele voorbeelden

- Typisch geval van problemen met luchtgeluidsisolatie => *je hoort je burens praten alsof ze naast je staan*
  - Wat? Prestatie luchtgeluidsisolatie niet conform
  - Wie? Architect
  - Waarom? De gemene muur met de burens is niet op een goede manier ontworpen, het concept is verkeerd

# Enkele voorbeelden

- Typisch geval van problemen met contactgeluidisolatie => *het is alsof je bovenbuur een drumsolo geeft telkens ze de douche gebruikt*
  - Wat? Prestatie contactgeluidsisolatie niet conform
  - Wie? Aannemer
  - Waarom? De aansluiting tussen de zwevende vloer/douche en de wandtegels werd niet flexibel uitgevoerd



# Enkele voorbeelden

- Typisch geval van problemen met contactgeluidisolatie => *het is alsof je bovenbuur een drumsolo geeft telkens ze de douche gebruikt*
  - Wat? Prestatie contactgeluidsisolatie niet conform
  - Alternatief:
    - Wie? Architect
    - Waarom? Onvoldoende controle op uitvoering, fout ontwerp...

# Enkele voorbeelden

- Typisch geval van problemen met installatiegeluid => *je wordt wakker gehouden door het geluid als de ventilatie aanslaat*
  - Wat? Prestatie luchtgeluidsisolatie niet conform
  - Wie? Leverancier
  - Waarom? Door hem geleverde product voldoet niet aan de normen voor installatiegeluid (sturing/beperking overschrijding achtergrondlawaai)

# Enkele voorbeelden

- Typisch geval van problemen met installatiegeluid => *je wordt wakker gehouden door het geluid als de ventilatie aanslaat*
  - Wat? Prestatie luchtgeluidsisolatie niet conform Alternatief
  - Wie? Aannemer
  - Waarom? Ventilatiesysteem werd uitgevoerd zonder de nodige dempers

# Enkele voorbeelden

- Typisch geval van problemen met installatiegeluid => *je wordt wakker gehouden door het geluid als de ventilatie aanslaat*
  - Wat? Prestatie luchtgeluidsisolatie niet conform Alternatief
  - Wie? Architect
  - Waarom? Ventilatiesysteem werd voorgeschreven zonder de nodige dempers

# Procedurele aandachtspunten

- Contractuele aansprakelijkheid: opletten met termijnen
  - in principe tot 10 jaar na oplevering
  - MAAR ‘tijdig’ na ontdekken vorderen
- Akoestische testen zijn duur => dure procedure en lange expertise
- Remediërende ingrepen zijn dikwijls ook duur

# Vorderbare schade

- **Herstelling:** aanpassen van de situatie zodat de eisen in de norm worden gehaald
- **Blijvende minwaarde:** indien de norm ondanks de herstellingen niet gehaald kan worden
- **Genotsderving:** gestoorde gebruik in afwachting van herstelling / onbeschikbaarheid van de ruimte door werken

# Quid CASCO?

- Enkel ruwbouw voldoet meestal niet aan de eisen
  - Wat heb je juist gekocht?
  - Welke rechten zijn daarmee meegekomen?
  - Wat was de concrete opdracht van de oprichter?
  - Wat was de bestaande toestand?

# Met Dank

Mr. Benoît Declerck

