

Aanvullende notitie aansprakelijkheid inzake “Hoogh Teylingen”

Van : mr. H.J. (Arjen) Doelman
Datum : 23 januari 2017
Inzake : Gemeente Teylingen/advies Hoogh Teylingen

Inleiding

Naar aanleiding van eerdere notities van 1 september 2016 en 5 oktober 2016 in de bovengenoemde aangelegenheid, alsmede de vergadering van de VvE d.d. 17 oktober 2016 zijn nadere documenten aan mij ter beschikking gesteld. Deze documenten hebben betrekking op de juridische positie van de gemeente Teylingen jegens de bewoners van de appartementen in het clustergebouw.

In mijn vorige notities was de conclusie dat de rechtsvorderingen van de bewoners van de appartementen in beginsel zijn vervallen en/of zijn verjaard. De bewoners zouden derhalve geen vorderingsrecht meer hebben jegens de gemeente ter zake gebreken aan het clustergebouw, waaronder de kozijnen. De gemeente is echter met de bewoners van de appartementen een verlengde garantieregeling van 12 jaar overeengekomen ter zake gebreken aan gevels en kozijnen. Deze garantieregeling liep tot en met april 2014.

Op basis van die garantieregeling kunnen bewoners die gebreken aan kozijnen en/of gevels hebben gemeld binnen de garantietermijn, in beginsel aanspraak maken op herstel daarvan door de gemeente. Bewoners die recentelijk (dat wil zeggen na afloop van de garantietermijn) voor het eerst een gebrek hebben gemeld bij de gemeente kunnen ter zake geen rechtsvordering meer instellen jegens de gemeente.

Nieuwe documenten

Aan mij zijn diverse e-mailberichten van bewoners ter beschikking gesteld uit de periode 2010 t/m 2015 waarin gebreken zijn gemeld ter zake lekkages. Ook heb ik samenvattingen ontvangen van de notulen van diverse VvE-vergaderingen uit de periode 2002 t/m 2016, alsmede enkele foto's van lekkende kozijnen. Deze documenten waren eerder niet in mijn bezit.

Uit de nieuwe documenten blijkt dat de bewoners van diverse appartementen herhaaldelijk en stelselmatig hebben geklaagd over lekkages in hun appartementen. Alle klachten dateren van vóór het einde van de door de gemeente gegeven garantietermijn. De appartementseigenaren die gebreken die na afloop van de garantietermijn hebben gemeld, blijken dezelfde of soortgelijke gebreken ook al vóór het einde van de garantietermijn te hebben gemeld.

Van enkele appartementseigenaren zijn geen meldingen bekend (bijvoorbeeld van appartement nummer 78), terwijl de eigenaar van appartement nummer 86 in 2011 lekkages heeft gemeld en daarna pas weer in 2015/2016. Van appartement nummer 70 zijn geen meldingen aanwezig in het dossier, maar uit de notulen van een vergadering van de VvE in 2013 volgt dat door de betreffende eigenaar in 2013 een melding gedaan is.

Uit de stukken volgt dat de eigenaren van de appartementen met nummers 62, 64, 66, 68, 70, 72, 80, 82, 86 in ieder geval tijdig (dat wil zeggen binnen de garantietermijn) een melding hebben gedaan. De meeste eigenaren hebben overigens meerdere meldingen gedaan van lekkages. Van appartement nummer 82 is bijvoorbeeld bekend dat omstreeks

2010 kozijnen zijn vervangen, maar dat zij in 2014 opnieuw melding hebben gedaan van lekkages.

Aansprakelijkheid gemeente Teylingen

Uit de stukken volgt dat de meeste appartementseigenaren binnen de garantietermijn één of meerdere meldingen hebben gedaan van lekkage. Uit de stukken volgt echter niet of deze meldingen zijn afgehandeld door de gemeente en of tot herstel is overgegaan. Enkele eigenaren hebben na 2014 geklaagd over lekkages, maar deze lekkages zijn reeds voor het verstrijken van de garantietermijn gemeld.

Opvallend is dat de meldingen bij verschillende personen c.q. instanties zijn gedaan. Zo zijn meldingen gedaan bij de gemeente, bij Heijmans en bij de VvE. Dat is verklaarbaar nu onduidelijk bleef wie aansprakelijk was voor het herstel en voor de appartementseigenaren onduidelijk bleef bij wie zij melding moesten doen. Het is derhalve onredelijk juridische consequenties te verbinden aan het feit dat sommige eigenaren de lekkages niet direct bij de gemeente gemeld hebben.

Gelet op het voorgaande is de gemeente jegens (de meeste) appartementseigenaren gehouden tot herstel van de binnen de garantietermijn gemelde gebreken.

Verjaring

Teneinde aansprakelijkheid van de gemeente af te wenden kan nog onderzocht worden of de appartementseigenaren de verjaringstermijn van hun meldingen allemaal tijdig hebben gestuit. Indien dat niet zo is, kan de gemeente formeel juridisch het standpunt innemen dat de vorderingen van de eigenaren die niet tijdig de verjaringstermijn van hun vordering hebben gestuit, zijn verjaard. Uit het dossier volgt echter onvoldoende duidelijk of en wanneer gedane meldingen van lekkages door de verschillende bewoners zijn gestuit.

Omdat de aannemingsovereenkomst is gesloten in 2002, dat wil zeggen vóór ingang van het nieuwe recht, is de verjaringstermijn in beginsel vijf jaar. Dat wil zeggen dat alle meldingen die zijn gedaan vanaf 2012 thans nog niet zijn verjaard. Meldingen die eerder zijn gedaan en niet tussentijds zijn gestuit, zijn verjaard.

Advies

Nu bijna alle appartementseigenaren tijdig (binnen de garantietermijn) een melding hebben gedaan van lekkage dient de gemeente – gelet op de verleende garantietermijn van 12 jaar – in beginsel tot herstel daarvan over te gaan.

Formeel juridisch kan per appartement nog worden onderzocht of sprake is van verjaring. Dit zal tot resultaat hebben dat de meeste eigenaren wel aanspraak kunnen maken op herstel van de gebreken en een enkeling wellicht niet. Dat lijkt mij onwenselijk en dat is – naar mijn mening – niet uit te leggen aan de bewoners. Los daarvan is vooralsnog niet te overzien of meer correspondentie bestaat ter zake meldingen van lekkages die op dit moment niet bij mij in bezit is.

Nu de gemeente in 2009 een verlengde garantietermijn heeft afgesproken met de bewoners van de appartementen tot en met april 2014, dient de gemeente de in de garantietermijn gemelde gebreken aan gevels en kozijnen te herstellen. Mijn advies aan de gemeente is dan ook om tot deugdelijk herstel van de gebreken (lekkages) over te gaan.