

Met ingang van 2020 neemt Sjoerd Jaasma in deze rubriek uitspraken van rechters onder de loep die belangrijk zijn voor bewoners van woonwagens. Wat betekenen de uitspraken? En welke gevolgen kunnen ze hebben voor anderen?

Verzakkingen standplaats Uitspraak gerechtshof



Het gerechtshof Den Haag heeft eind december 2020 een belangrijke uitspraak gedaan over wie nu verantwoordelijk is voor schade aan de woonwagen door verzakking van de standplaats. Deze procedure werd gevoerd onder de regels van het gewone huurrecht. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een gebrek aan het gehuurde. Wat is dan een gebrek?

Artikel 204 lid 2 van het burgerlijk wetboek deel 7 stelt het volgende:

Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een ander niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Geen eisen aan fundering

Het gerechtshof stelt allereerst vast dat er geen wettelijke eisen/normen zijn waaraan de fundering van een woonwagen moet voldoen. Die eisen zijn er wel voor woningen maar niet voor woonwagens. De wagens zijn gefundeerd op een stalen frame en dat frame rust op poeren en

daaronder zijn stelconplaten. Het frame kan worden gesteld. Een gebruikelijke mate van verzakking maakt een standplaats nog niet gebrekkig juist omdat het frame en de constructie rekening houden met verzakkingen en gesteld kunnen worden.

20 centimeter gezakt

In deze zaak was er sprake van een verzakking van 20 centimeter en dat was volgens het gerechtshof, die zich daarbij beriep op allerlei rapporten van deskundigen, niet abnormaal. De draagkracht van het terrein was voldoende. Het hof stelt verder vast dat een horizontale gelijkmatige verzakking geen probleem zou moeten zijn gezien het feit dat de woonwagen gesteld kan worden.

Scheefzakken

Hoe zit het dan als de standplaats niet gelijkmatig verzakt maar er verschillen zijn. Het hof stelt hier vast dat dit het geval was, hoewel vrij gering. Maar de oorzaak van deze scheve verzakking is niet eenduidig aan te wijzen. Het kan komen door de aanbouw, het later aangelegde stenen terras, het gewichtsverschil in de woonwagen tussen voor en achterzijde. De huurder mocht ook



Door **Sjoerd Jaasma**,
advocaat woonwagenzaken

niet verwachten dat verzakkingen altijd geheel gelijkmatig zouden zijn en had hier rekening mee moeten houden, aldus het gerechtshof.

Regelmatig stellen

Het gerechtshof stelt, nu de woonwagen via verschillende draagpunten gesteld kan worden, dat dit kennelijk gezien de scheefzakkingen niet of niet voldoende is gebeurd. Het hof zegt eigenlijk dat als er genoeg gesteld zou zijn en op de juiste manier deze scheefzakkingen niet tot problemen geleid zouden kunnen hebben. De huurder is hiervoor verantwoordelijk, aldus het gerechtshof.

Vooraf controleren

Volgens het hof heeft de huurder van tevoren geen toets gedaan of de constructie van het onderstel wel voldoende was om het gewicht goed te kunnen dragen. Uit de uitspraak blijkt niet duidelijk of er voor de plaatsing en latere uit/aanbouwen een vergunning was verleend. Of dit tot een ander oordeel zou hebben geleid, lijkt niet waarschijnlijk. Het hof heeft in deze zaak immers vastgesteld dat de standplaats op zich voldoende goed was aangelegd om een dergelijke woonwagen te kunnen dragen.

Huurder weet van stellen

Het gerechtshof stelt ook vast dat de huurder op de hoogte is van het feit dat een woonwagen met enige regelmaat gesteld moet worden. Een zettingsverschil van 8 centimeter over de lange periode dat de wagen er al staat, had opgevangen moeten kunnen worden door na te stellen. Als de funderingsconstructie niet toereikend is voor de lengte en gewichtsverschillen van de woonwagen komt dat voor rekening en risico van de huurder, aldus het hof. Het feit dat de huidige woonwagens veel groter en zwaarder zijn dan vroeger, is geen zaak waarmee de verhuurder rekening hoeft te houden. Ook dat komt voor

rekening van de huurder.

Conclusie

Een verzakkende standplaats is niet zomaar een gebrekkige standplaats. Deze uitspraak betekent nogal wat voor de eigenaren van woonwagens op gehuurde standplaatsen. Als eigenaar van een woonwagen die geplaatst wordt op een huurstandplaats ben je dus zelf verantwoordelijk voor een juiste fundering van de wagen. De wagen moet een onderstel hebben dat verzakkingen aan kan en de onderstempeling moet dusdanig zijn dat deze flinke verzakkingen, ook met verschillen, moet kunnen opvangen. De eigenaar van de woonwagen moet deze dan ook met enige regelmaat controleren en zo nodig nastellen. De verhuurder zal niet makkelijk aansprakelijk gehouden kunnen worden voor schade door verzakkingen van de woonwagen. Als je kunt bewijzen dat je er alles aan gedaan hebt om verzakkingen op te vangen en de fundering is goed maar er ontstaat toch schade door scheefzakken, dan kan het nog wel zo zijn dat de verhuurder aansprakelijk is. Maar makkelijk is dat niet. Nastellen dus de woonwagen!

Voor wie de hele uitspraak zelf wil lezen: [rechtspraak.nl ECLI:NL:GHDHA:2020:2010](https://uitspraken.rechtspraak.nl/ECLI:NL:GHDHA:2020:2010)

Voor meer informatie over de inhoud van dit artikel, kun je contact opnemen met advocaat Sjoerd Jaasma.

*Adres: Nijenburg 75, 1081 GE Amsterdam
Tel. 020-5400170, fax. 020-5400179*