

Kopie

Afgeleverd aan: mr. VAN BRABANT Alexander

art. 792 Ger. W.

Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

157836

Uitgifte

Repertoriumnummer
Datum van uitspraak 30 november 2021
Rolnummer

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Hof van beroep Gent

Arrest

negende kamer bis

COVER 01-00002442182-0001-0055-02-01-1



IN DE ZAAK VAN:

1.

2.

appellanten,
beiden hebbende als raadsman mr. _____ k, advocaat te _____

TEGEN:

1. _____
wonende te _____

eerste geïntimeerde,
hebbende als raadsman mr. _____ advocaat te _____

2. _____

tweede geïntimeerde,
hebbende als raadsman mr. _____

3. _____

derde geïntimeerde,
hebbende als raadsman mr. _____

VERLEENT HET HOF HET VOLGEND ARREST.



1.

1.1. Het hof heeft de partijen (bij monde van hun resp. raadslieden) gehoord in openbare terechtzitting in hun middelen en besluiten, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De regelmatig neergelegde conclusies en de overgelegde stukken werden ingezien.

1.2. en (hierna verkort) hebben, middels verzoekschrift neergelegd ter griffie van het hof alhier op 22.05.2018, hoger beroep ingesteld tegen het vonnis *d.d.* 12.02.2018 van de eerste kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, in de zaak aldaar gekend onder AR nummer , dat op tegenspraak werd gewezen tussen:

- henzelf als oorspronkelijke eisers en verweerders op tegenvordering;
- (hierna verkort) als oorspronkelijke eerste verweerder;
- de) I (hierna verkort) als oorspronkelijke tweede verweester;
- de I (thans) I (hierna verkort) als oorspronkelijke derde verweester en eiseres op tegenvordering.

2.

2.1. De aanhoudende betwisting tussen de partijen gaat terug op de oprichting in opdracht van van een passiefwoning op hun eigendom, gelegen te

- optrad als opdrachthoudend architect krachtens de architectenovereenkomst *d.d.* 06.04.2006;
- optrad als aannemer timmer- en schrijnwerk voor de houtskeletstructuur van de woning krachtens de aannemingsovereenkomst *d.d.* 17.02.2007;
- als aannemer metsel- en betonwerken instond voor de ruwbouwwerken krachtens de aannemingsovereenkomst *d.d.* 17.02.2007 (waarbij het hof voor zoveel als nodig opmerkt dat waar de aannemingsovereenkomst vermeldt als de contracterende aannemer, het buiten betwisting staat dat het *de facto* de was die de werken uitvoerde en ook factureerde en deze laatste als contractspartij is te beschouwen - en in die zin overigens ook wordt aangesproken door

2.2. De voormelde architectenovereenkomst *d.d.* 06.04.2006 omvatte een volledige opdracht en in deze overeenkomst werd onder meer voorzien:



“De uit te voeren werken worden begroot op ca. honderdtweeënveertigduizend (€ 142.000,00) Euro. Dit bedrag, taksen niet inbegrepen, is opgegeven ten titel van inlichting en de opdrachtgever erkent dat hij ten gepaste tijde over dit bedrag kan beschikken voor de financieren van de voorziene werken.”

Het staat buiten betwisting dat voormeld geraamd bedrag een bedrag exclusief BTW bedraagt.

Voorafgaand aan het sluiten van de architectenovereenkomst, meer bepaald op 27.01.2006, had _____ wel een raming opgesteld voor een bedrag van 154.000,00 euro exclusief BTW, zijnde 186.340,00 euro inclusief 21% BTW.

_____ laten gelden dat na bespreking de raming werd herleid tot 142.000,00 euro *in concreto* de volgende loten omvatte (bedragen excl. BTW):

- open ruwbouw :	25.000,00 euro
- timmer- en schrijnwerk :	35.000,00 euro
- isolatie passiefhuisniveau :	13.000,00 euro
- dakwerken :	12.500,00 euro
- elektriciteit :	6.500,00 euro
- sanitair (incl. zonneboiler):	11.000,00 euro
- pleisterwerken :	8.000,00 euro
- chapes en vloeren :	13.000,00 euro
- trappen :	6.500,00 euro
- keuken + ingebouwde kasten :	7.500,00 euro
- tuinhuis :	6.000,00 euro

Deze kostenraming is terug te vinden in een eigen nota van _____ die aan het hof wordt voorgelegd doch niet in enig stuk uitgaande van ' _____ zelf.

Een vergelijking met de raming die door _____ zelf werd opgesteld op 27.01.2006 doet aannemen dat de onderverdeling in deze kostenraming als correct mag worden beschouwd, terwijl de beide ramingen enkel verschillen voor een totaal van 12.000,00 euro exclusief BTW, in die zin dat in de door _____ vooropgestelde raming voor een aantal posten het voorziene bedrag werd verlaagd opzichts de raming van _____

2.3. Volgens _____ werd (tevens) afgesproken dat de woning ongeveer tegen juni 2007 zou afgewerkt zijn.

Het staat buiten betwisting dat de bouwaanvraag ingediend was op 06.06.2006 en op 21.08.2006 de stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

_____ geven in hun conclusie - onder verwijzing naar de door hen opgestelde nota - een extensieve uiteenzetting omtrent ramingen door _____, initiële offertes, de



aanpassingen aan het oorspronkelijk plan (m.i.v. de beslissing om het tuinhuis niet uit te voeren), de uiteindelijke overeenkomsten en de uiteindelijke kosten van uitvoering.

Op basis hiervan besluiten zij tot een budgetoverschrijding waarvoor zij stellen dat aansprakelijk zou zijn.

Evenwel moet hierop niet nader worden ingegaan gezien door geen
vordering wordt geformuleerd lastens op grond van deze voorgehouden
budgetoverschrijding.

laten verder gelden dat:

- ingevolge de noodzakelijke wijzigingen om budgettaire redenen de aannemers veelal niet over de juiste plannen beschikten;
- de gefactureerde aanbestedingen ofwel niet ofwel veel te laat werden uitgevoerd;
- de belofte om alle technische details met betrekking tot een passiefwoning uit te zoeken door niet werd nagekomen.

Verder stellen zij dat de stabiliteitsstudie van de stalen liggers veel te laat uitgevoerd werd, namelijk tijdens de uitvoering van de werken en:

- pas na de start van de werken in april 2007 werd aangesproken door
om een kleine stabiliteitsstudie uit te voeren om de stalen liggers uit te
rekenen (berekening van 21.04.2007), waardoor bleek dat er extra staal nodig was waar in de offertes geen rekening mee was gehouden en dus eveneens met een niet geringe meerprijs tot gevolg;
- deze laattijdigheid wordt ook bevestigd door de later aangestelde gerechtsdeskundige (cfr. *infra*) waar deze stelde:
"de goede gang van zaken is om een stabiliteitsingenieur reeds te betrekken in de ontwerpfase = bij opmaak der plannen."
- na de studie van Ir. [overigens door ook niet werd nagegaan
of het resultaat van deze studie strookte met de reeds opgemaakte en voorziene plannen, gezien:
 - uit die studie pas naderhand zou blijken dat de voorziene mezzanines van de kinderkamers niet meer konden uitgevoerd worden, zoals voorzien op het plan;
 - bovendien op de verdieping nu stalen liggers in het plafond zitten die niet meer weg te werken waren zonder het plafond te verlagen;en pas na het plaatsen van de liggers op de verdieping dan heeft gemeld
dat de mezzanines *"onvoorzien"* niet meer zouden kunnen uitgevoerd worden (hetgeen wel had gekund indien hij bij opmaak van de plannen de studie had besteld).

Het zij opgemerkt dat:



- voormelde studie enkel betrekking heeft op de berekening van de stalen liggers of stalen structuur die enkel dienen/dient om de houten roosterings te dragen en de houtskeletstructuur niet bevestigd werd/is aan deze stalen structuur;
- evenwel lastens (of een andere partij) geen enkele vordering stellen met betrekking tot de door hen voorgehouden problemen van de niet-uitvoering van de mezzanines en van de noodzakelijke verlaging van de plafonds.

Het zij voor zoveel als nodig tevens opgemerkt dat de in de architectenopdracht niet de gespecialiseerde studies inzake de stabiliteit zaten vervat en dat het niet wordt betwist dat overeenkomst met Ir. werd gesloten met

2.4. Het staat buiten betwisting dat het houtskelet in principe door was afgewerkt voor het bouwverlof en dat ook het dak was toegelegd.

Volgens ; diende na het bouwverlof:

- de bouwheren zelf te zorgen voor het winddicht maken van de constructie door het aftappen van de naden;
- zichzelf de kapconstructie nog uit te dikken van 27,8 cm naar 42 cm;
- I nog de muur op zolder opmetselen tot tegen de OSB nadat de bouwheren de damprem/luchtdichting had aangebracht.

wijst er op dat:

- uit het werfverslag van 15.10.2007 blijkt dat de dakwerker bezig was met de dakvlakramen en de pannen en dit op een ogenblik waarop de muur op de zolder nog steeds niet was opgetrokken;
- hieraan geen enkele aandacht besteedde.

2.5. Hoe dan ook werd I door per e-mail van 20.09.2007 in gebreke gesteld voor een groot aantal voorgehouden problemen (waaronder de reeds boven onder 2.2. en 2.3 geschetste) met verzoek om samen te komen en aan te geven hoe het verder moest met de samenwerking.

Wat de houtskeletstructuur betreft:

- ligt geen voorafgaande stabiliteitsberekening voor;
- werden medio oktober 2007 stabiliteitsproblemen vastgesteld op de gevels in die zin dat gevels schuin begonnen te staan en - zoals blijkt uit werfverslag nummer 10 d.d. 19.10.2007 van er afwijkingen werden gemeten tot 6,5 cm van beneden tot boven op de voorgevel en tot 4 cm op de achtergevel (zie werfverslag nr. 10 van 19.10.2007), waarbij:



- volgens [] op dat ogenblik [] tot het besef kwam dat de nokbalk nog niet ondersteund;
 - uit dit werfverslag blijkt dat [] opdracht gaf aan de [] op de werf aanwezige werklieden om onmiddellijk het nodige te doen ter schoring van de nokbalk;
 - in datzelfde werfverslag er sprake is van een randbalk van de roostering boven de zithoek aan de noordzijde die enkele centimeters was uitgezakt, samen met een deel van de roostering en OSB-platen, waaromtrent in:
 - dit werfverslag d.d. 19.10.2007 werd aangegeven:
"op de vloer boven de zithoek stond op dat moment een grote stapel kalkzandstenen (klaar voor het op metselen van de zoldermuren) die een groot gewicht vormde, verdeeld over een vrij kleine oppervlakte (weliswaar over enkele balken gespreid). [] heeft onmiddellijk de stenen verplaatst (en ruimer uit elkaar geplaatst) en vandaag werd dit voorlopig opgeschoord door de werknemers van [] ;
 - het navolgend werfverslag d.d. 25.10.2007 werd aangegeven:
"wat vorige keer slechts impliciet in het werfverslag stond: [] had de stenen klaargezet voor het op metselen van de zoldermuren op de verdiepingsvloer boven de zithoek; de daar ontstane schade zal door hem, in overleg met [] , worden hersteld; hiervoor wordt volgende week - als dit lukt voor de aannemers (wegens bouwverlof) - bij mekaar gekomen op de werf, samen met [] ;"
- doch waarbij niet blijkt dat desbetreffende vooropgestelde bijeenkomst plaats heeft gegrepen;
- werd via de verzekeringsmakelaar van [] expert [] aangesteld, die bij brief van 22.10.2007 het volgende te kennen gaf aan []
"Inzake kom ik tussen als expert op verzoek van de bouwheer. Ik stelde heden vast dat de woning in opbouw met instortingsverschijnselen is bedreigd in zoverre dat op uw vraag, en terecht, voorlopige stutten werden gezet om een instorting te vermijden. Ik meen dat u dringend de nodige initiatieven moet nemen om, samen met een ingenieur, te bekijken wat er noodzakelijk is om de stabiliteit terug te garanderen. Teneinde deze problematiek te bespreken stel ik voor dat wij nu vr. 26.10.07 om 16u00 samenkomen op de werf teneinde te bespreken welke maatregelen kunnen genomen worden. Gelieve ingenieur die de stalen profielen berekende eveneens uit te nodigen. Mag ik u vragen om dringend een aangifte te doen bij uw BA-verzekeraar want er zullen ook belangrijke meerkosten zijn die niet ten laste van de bouwheer kunnen gelegd worden. Ik stuur dit schrijven ook naar de [] met verzoek om eveneens aanwezig te willen zijn."
 - volgden nog telefonische contacten tussen [] en [] alsook een aangetekende ingebrekestelling van [] d.d. 24.10.2007;
 - werd volgens [] in samenspraak met Ir. [] en [] bouwheren volgend voorstel geformuleerd:



- het schoren van de bestaande nokbalk;
 - het opkrikken van de dakconstructie door haarzelf zodat de horizontale druk op de voor- en achtergevel zou verminderen en deze gevels zouden recht komen;
 - het plaatsen door haar van twee trekkers uit bandijzer die de muurplaten naar elkaar toe zouden getrokken houden en die zouden worden ingekaveld in de bovenzijde van de roosteringsbalken na wegname van de OSB-platen en het nadien terugplaatsen;
 - in geval de voor- en achtergevel niet door het opkrikken van de nok naderbij zouden komen, dit zou gebeuren door twee trekstangen met schroefdraad zodat de beide gevels naar mekaar toe zouden kunnen gespannen worden;
 - nadien het metselen door van de muur onder de nok derwijze dat de nok nog zo veel mogelijk en goed sluitend zou dragen op die muur;
- werd in het werfverslag d.d. 25.10.2007 (n.a.v. een werfbezoek in aanwezigheid van en ook de aannemer sanitair werd door onder meer gesteld dat:
- de dakconstructie verder werd uitgedikt tot 42 cm door ;
 - het dak werd opgekrikt en opgetrokken waardoor de voor- en achtergevel opnieuw verticaal stonden doch de zijgevel nog niet helemaal in orde was;
 - de nokbalk was onderschoord en klaar was om ondermetseld te worden;
 - was voorzien dat die dag de nokbalk ondermetseld zou worden (zodat een constructieve situatie zoals voorzien in de studie van Ir. zou ontstaan) doch dit op uitdrukkelijk verzoek van de bouwheren was uitgesteld omdat zij eerst een studie van een andere ingenieur hadden besteld;
 - aldus aan I werd gemeld dat de afspraak om de nokbalk te ondermetselen werd geannuleerd;
 - hierbij uitdrukkelijk voorbehoud werd gemaakt in die zin dat de werken niet de voorziene stabiliteit hadden en slechts gestut waren zodat hij hiervoor niet aansprakelijk kon worden gesteld;
 - de werfvergadering van 26.10.2007 gevraagd door Ir. op verzoek van de bouwheren was geannuleerd;
 - in de week van 5 november I de zijgevel zou rechte zodat, zodra de extra studie er zou zijn, zou kunnen verder gewerkt worden met het opmetselen van de muren op zolderniveau;
- gaven in een aangetekend schrijven d.d. 30.10.2007 aan te kennen dat in dit werfverslag (net zoals in vele voorafgaande werfverslagen) opnieuw pertinente onwaarheden stonden zodat dit dan ook (net zoals voorgaande schrijvens) formeel werd betwist en stellen zij dat het was die de externe en onafhankelijk expert heeft "afgescheept" en die niet wou meewerken, (daar waar en I laten gelden dat de bouwheren de met expert gemaakte afspraak hebben geannuleerd).

Hoe dan ook contacteerden een ingenieursbureau om de werken te laten beschrijven die nodig waren om de stabiliteitsproblemen op te lossen.



In haar verslag d.d. 31.01.2017 stelde dit ingenieursbureau aangaande de oorzaak van de optredende uitwijking van de gevelvlakken:

*"1) de verbinding tussen de vloerplaten en de wanden is onvoldoende, zodat deze een horizontale uitwijking kunnen ondergaan;
2) de nok is niet ondersteund wat de aanwezige spatkrachten op de stijlen van de zijgevels bijkomend in de hand werkt.
Het geheel werd in deze fase geschoord en bijeengespannen teneinde een "normale" toestand te bekomen."*

Na een bijkomend werfbezoek op 06.11.2007 gaf het ingenieursbureau in een verslag van 09.11.2007 aan in vijf fasen welke werken dienden te worden uitgevoerd om de stabiliteitsproblemen te verhelpen.

2.4. Het wordt niet betwist dat vervolgens de samenwerking tussen en werd stopgezet (hetgeen volgens eerstgenoemden gebeurde omwille van het vertrouwen dat volledig zoek was).

Stukken waarin deze stopzetting werd geofficialiseerd liggen niet voor doch verwijst hiervoor naar zijn aangetekend schrijven d.d. 18.02.2008 aan de bouwheren:

"Hierbij kom ik terug op Uw schrijven dd. 22.10.2007, 24.10.2007 en 29.10.2007 én mijn antwoordschrijven d.d. 31.10.2017, waarop ik behoudens vergissing van mijnentwege geen antwoord mocht ontvangen.

Ik wens nogmaals te benadrukken dat ik elke vorm van aansprakelijkheid formeel betwist.

Mag ik u vriendelijk verzoeken mij per kerende te laten weten of U nog langer aandringt in deze zaak.

Ik dank u hiervoor.

In afwachting hou ik het dossier in beraad.

Opdat U niet onwetend zou zijn, wordt huidig schrijven U zowel aangetekend als gewoon verstuurd, dit onder voorbehoud van alle rechten en zonder nadelige erkenenis."

Enig antwoord hierop vanwege ligt niet voor en door hen wordt ook niet voorgehouden dat zij hierop een antwoord zouden hebben geformuleerd.

2.5. stellen dat de werken van en evenmin volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd en dat mede hierdoor de normen voor een passiefwoning niet konden worden bereikt.



Verder geven zij aan dat zij met aangestelde gerechtsdeskundige (*cfr. infra*) akkoord zijn dat ook mede aansprakelijk zouden zijn voor de stabiliteitsproblematiek.

2.6. Nadere feitelijke gegevens en stavingstukken worden - voor zover relevant – verder ontmoet bij de beoordeling ten gronde.

Het zij wel aangehaald dat:

- uit niets blijkt dat na het verslag van het ingenieursbureau .d. 09.11.2007 er nog contacten zijn geweest tussen de partijen;
- door op 06.11.2007 wel nog haar factuur nummer 2008003 d.d. 06.11.2017 (vervaldag 20.11.2007) ad 1.209,74 euro exclusief BTW, zijnde 1.463,79 euro inclusief 21% BTW op naam van werd opgesteld en deze laatste werden aangemaand tot betaling bij:
 - aangetekend schrijven d.d. 01.04.2008 van ;
 - aangetekend schrijven d.d. 08.09.2017 van de raadsman van "teneinde de verjaring te stuiten";
- geen aanspraak maakte op gebeurlijk nog openstaande ereloonstaten en evenmin aanspraak maakte op gebeurlijk nog openstaande facturen (en hieromtrent ook voor de eerste rechter geen vorderingen werden gesteld).

3.

3.1. Op 15.04.2008 gingen over tot dagvaarding van en voor de (toenmalige) rechtbank van eerste aanleg te Brugge (thans de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge).

Hun in de dagvaarding geformuleerde vordering strekte er toe om:

- de aldus gedaagden, solidair en *in solidum*, te horen veroordelen tot betaling aan hen van 1,00 euro provisioneel;
- een gerechtsdeskundige te horen aanstellen (met nader omschreven opdracht);
- de aldus gedaagden te horen veroordelen tot de gedingkosten;
- het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

3.2. Middels het niet-besteden tussenvonnissen van de eerste rechter d.d. 24.06.2008 werd, vooraleer te oordelen omtrent wat dan ook, een deskundigenonderzoek bevolen waarbij architect werd aangesteld als gerechtsdeskundige met als opdracht (inzonderheid):

"(...)



- zich te begeven naar , en na gepoogd te hebben de partijen te verzoenen:
- * de aangeduide gebreken te onderzoeken, de oorzaak ervan te bepalen en te zeggen wie hiervoor technisch aansprakelijk is;
 - * de herstelwijze te beschrijven, de herstelduur en de herstellkost te begroten; eventueel een minwaarde, zo herstel niet mogelijk zou zijn en een vergoeding voor eventuele genotsderving;
 - * de beweerde vertraging in de uitvoering van de werken te onderzoeken, de oorzaak te bepalen en te adviseren wie hiervoor technisch aansprakelijk is, evenals de schade te begroten die eisers hierdoor leden;
 - * de oorzaak van de budgetoverschrijding te onderzoeken en te zeggen wie hiervoor aansprakelijk is;
 - * een project voor afrekening tussen partijen te willen opmaken;
- (...)"

en waarbij de modaliteiten van het verloop van het deskundigenonderzoek nader werden bepaald.

3.3. Een eerste plaatsbezoek in het kader van het deskundigenonderzoek vond doorgang op 04.09.2008 waarna de deskundige verrichtingen kort werden opgeschort om ... VERZEKERINGEN, zijnde de BA-verzekeraar van ... toe te laten tussen te komen.

Een tweede plaatsbezoek vond doorgang op 28.08.2008 en in een schrijven aan de raadslieden van de partijen d.d. 31.10.2008 stelde de gerechtsdeskundige inzonderheid:

"Zoals blijkt uit de medegedeelde stukken en vaststellingen ter plaatse zijn in eerste instantie 2 problemen te onderzoeken waarvoor specialisten zullen moeten worden aangesteld, nml.:

- *stabiliteitsproblemen : het dak van het gebouw staat voorlopig geschoord en buitenwanden worden voorlopig samengehouden met trekkers en bandijzer; een stabiliteitsstudie is vereist om de meest praktische oplossingen voor te stellen om definitief de stabiliteit te garanderen;*
- *problemen inzake luchtdichting/waterdichting/isolatie en eventuele andere factoren die van groot belang zijn in het concept "passiefwoning" waarbij o.a. bepaalde eindresultaten (zoals energieverbruik per m2 : 15 Kwh/m2 per jaar) moeten behaald worden om het passiefhuislabel te bekomen en te kunnen aanspraak maken op bepaalde subsidies."*

In samenspraak met en met akkoord van de raadslieden en betrokken partijen werd door de gerechtsdeskundige volgende specialisten aangesteld :

- het reeds eerder door ingenieursbureau ... voor de stabiliteit;
- het adviesbureau ... van ... or de lucht- en winddichtheid.

De verslagen van beide aangestelde bureaus/specialisten werden door de gerechtsdeskundige aan de raadslieden van de partijen medegedeeld bij schrijven van 29.04.2009 waarin tevens werd gemeld:



“Eisers vragen thans vrijgave van het pand om de werken te kunnen voortzetten.

Zonder tegenbericht van één der raadslieden tegen 15 mei aanstaande wordt aangenomen dat het pand vanaf 16 mei vrijgegeven wordt voor voortzetting der werken.”

Er volgden desbetreffend geen tegenberichten

In het verslag van het ingenieursbureau : d.d. 24.09.2009 (waarin ook werd verwezen naar de twee bijgevoegde eerder opgestelde nota's d.d. 31.10.2008 en 09.11.2008 van dit ingenieursbureau) werden in eerste instantie volgende bevindingen weergegeven:

- *Betreffende de problematiek mbt. de optredende uitwijking van de gevelvlakken werd het geheel geschoord en bijeengespannen dmv spankabels. Deze voorlopige toestand werd gerealiseerd teneinde de optredende uitwijking te minimaliseren. Eerder werd reeds geadviseerd om het terug pas zetten van de gevels uit te voeren na wegname van de dakpannen. Dit laatste blijkt niet gebeurd te zijn waardoor een bijkomende vervorming optreedt tengevolge van het gewicht van de dakpannen met als gevolg de aanwezige grotere spatkrachten op de gevels. Deze bijkomende vervorming kan enkel weggewerkt worden na wegname van de dakpannen en bijkomend opspannen van de gevels.*
- *Ter plaatste werd geconstateerd dat de huidige verbinding tussen de vloerplaten en de wanden (eigenlijk de verticale achterliggende stijlen) onvoldoende is om deze beide op een degelijke manier te kunnen laten samenwerken. Deze is van cruciaal belang om de horizontale uitwijking van gevels te beperken als gevolg van de aanwezige spatkrachten.*
- *Losstaand hiervan werd ter hoogte van de zithoek vastgesteld dat de verbinding tussen vloerplaat en wand volledig afgebroken is. (vroegere plaatsing stenen op de roostering met als gevolg een uitscheuring van de verbinding).”*

Vervolgens werden de nodige te ondernemen stabiliteitsmaatregelen voorgesteld/beschreven die volgens het ingenieursbureau moesten worden uitgevoerd in vijf stappen.

De kostprijs voor deze werken werd geraamd op ongeveer 7.000,00 euro exclusief BTW:

- exclusief de wegname en het herplaatsen van de dakpannen en het schrijnwerk alsook exclusief de maatregelen voor passiefbouw;
- inclusief materialen, profielen, hout, betonnen sloefen, plaatsing.

Tevens werden door het ingenieursbureau drie bijkomende punten opgegeven betreffende aanpassingen die konden worden uitgevoerd en werd *in fine* van het verslag gesteld:

“Onnodig te benadrukken dat deze werken dienen te gebeuren met de grootste zorg volgens de aangehaalde specificaties en onder het toezicht van een coördinerend architect. Na het vastleggen van de aannemers lijkt het me aangewezen een startvergadering met de partijen te organiseren.”

Het adviesbureau stelde op 29.04.2009 een uitgebreid rapport/advies op (na een eerder opgemaakt verslag van 03.09.2008).



In dit verslag werd in eerste instantie (op pag. 1) aangegeven dat:

- het vooropgestelde bouwproject werd ontworpen en gebouwd naar de passiefhuisstandaard met de bedoeling een gecertificeerd passiefhuis te maken, zodat de verleende adviezen dan ook deze passiefhuis-standaard aanhielden;
- een gecertificeerd passiefhuis in Vlaanderen (op dat ogenblik) moest voldoen aan drie vooropgestelde eisen:
 - (1) minder dan 15 kW/m²/jaar verbruiken voor verwarming (te berekenen via een softwarepakket);
 - (2) een temperatuuroverschrijdingsfrequentie boven 25°C van kleiner of gelijk een 5% (te berekenen via een softwarepakket);
 - (3) een kengetal voor luchtdichting bewijzen van minder dan 0,6h⁻¹ (via een pressuratietest).

Vervolgens werd in het verslag de gebruikte handelswijze beschreven (pag. 2-3) en werden de nodige vaststellingen gedaan en adviezen gegeven (m.b.t. de uit te voeren handelingen/werken onderverdeeld in type A, B, C en D) om tot een gecertificeerd passiefhuis te komen (pag. 3-17).

Het besluit van dit adviesbureau luidde (pag. 18):

"Uit te voeren werken type A; Extra aftapen (met plakband afplakken), gezamenlijk uit te voeren van alle vermelde luchtlekken.

Werk geheten Type B samen 3 man-dagen werk.

Werk type C; Kostprijs afhankelijk van de wachttijd tussen uithalen en terugplaatsen. 3 Dagen werk voor 2 man voor alle schrijnwerk. Zeer zware glaspertijen (3 dubbel glas). Plaatsing middels extra stellingen en in acht name van de veiligheidsvereisten.

Werk type D; Kan pas uitgevoerd worden na het eventueel verwijderen en terugplaatsen van bestaand schrijnwerk. Ook het afisoleren van de aansluiting raamkader structuur dient dan opnieuw te gebeuren, dit kan met PU of een ander isolerend materiaal gebeuren.

Werk type E; Extra luchtdicht maken van allerhande aansluitingen 2 mandagen werk. Dit werk kan eventueel in combinatie met de stabiliteitswerken uitgevoerd worden.

Uit te voeren werken type F luchtdichting van het dak. Deze werken moeten nog uitgevoerd worden, de vermelde werken behelzen ongeveer 2 extra mandagen werk.

Naast de daglonen moet €350 extra als materiaalkost gerekend worden.

Alle werken uitvoerig omschrijven is onmogelijk, daarom is enig technisch inzicht en bereidwilligheid bij de uitvoerders aan de orde.

Opvolging en controle van de werken kan hierbij zonder twijfel nuttig en gewenst."

PAGE 01-00002442142-0013-0055-02-01-4



3.3. Na het schrijven *d.d.* 29.04.2009 van de gerechtsdeskundige werd in het kader van het toezicht op het verloop van het deskundigenonderzoek in een beschikking van de eerste rechter *d.d.* 28.09.2009 *ex* artikel 973 Ger.W. (nadat reeds voordien bij afzonderlijke beschikkingen de termijn voor de neerleging van het eindverslag werd verlengd) onder toepassing van artikel 974 §2 Ger.W. de termijn om het eindverslag neer te leggen verlengd met vier maanden te rekenen vanaf de datum van de beschikking onder de motivering:

“Aangezien volgens de toelichting van de ter zitting aanwezige raadslieden de aangekondigde gespecialiseerde onderzoeken reeds in april 2009 waren uitgevoerd en namens eisers reeds eind juni en in augustus 2009 opmerkingen werden geformuleerd op het verslag van de passief huisconstructie en een schade-eis werd overgemaakt, zodat de bevolen expertise zich in zijn eindfase bevindt, kan het verzoek van de aangestelde deskundige om de termijn voor de indiening van zijn eindverslag te verlengen in de hiervan volgende mate worden ingewilligd.”

De zaak werd voor verdere evaluatie gesteld op de zitting van 29.03.2010.

Middels schrijven van de griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Brugge *d.d.* 08.01.2020 aan de partijen en hun raadslieden werd evenwel gemeld dat de zitting van 29.03.2010 werd geannuleerd:

“In het vonnis of de beschikking waarbij een deskundigenonderzoek werd bevolen, werd tevens een datum bepaald waarop de deskundige en de partijen of hun raadslieden opnieuw dienden te verschijnen, teneinde de rechter in te lichten omtrent het verloop van het onderzoek.

Behoudens reactie per brief aan de griffie, binnen de veertien dagen van uwentwege, zal geacht worden dat u afziet van die controlevergadering, die werd bepaald op 29/03/2010.

Wanneer u thans als raadsman of partij wordt aangeschreven, zult u, indien u de controlevergadering wenst te behouden, bovendien op eigen initiatief de deskundige verwittigen.

De zaken waarop geen reactie kwam gaan naar de bijzondere rol.

U kunt nog steeds in geval van moeilijkheden in de loop van het deskundigenonderzoek, aan de rechtbank ene nieuwe datum vragen voor fixatie.”

De zaak werd, bij ontstentenis van reactie, op 29.03.2010 naar de bijzondere rol verzonden.

3.4. Gedurende bijna vijf jaar lag de zaak stil.

Deskundige vernam immers niets meer noch van de oorspronkelijke eisers (of hun raadsman) noch van de oorspronkelijke verweerders (of hun raadslieden).

Evenmin heeft de gerechtsdeskundige zelf enig initiatief genomen.



Bij brief d.d. 26.09.2014 van de raadsman van
de gerechtsdeskundige gemeld:

werd het volgende aan

“Teneinde deze zaak vooruit te helpen, laat ik U hierbij ingesloten een overzicht welke mijn cliënten hebben opgesteld nopens hun schade en kosten.

Kopie van dit schrijven en de stukken stuur ik eveneens aan de overige raadlieden inzake.

Kan dit dossier ondertussen afgewerkt worden of is er nog een nieuwe bijeenkomst nodig ?”

Er werd door de gerechtsdeskundige een nieuwe bijeenkomst belegd op 13.11.2014 waarna het deskundigenonderzoek verder zijn beloop kende.

Inzonderheid:

- werd door de gerechtsdeskundige een eerste voorverslag medegedeeld per brief van 15.10.2014;
- volgde na een bijkomend plaatsbezoek een aanvullend voorverslag op 20.08.2015;
- beëindigde de gerechtsdeskundige zijn verrichtingen middels de redactie van zijn eindverslag op 16.03.2016 en de neerlegging ervan ter griffie op 17.02.2016.

3.5. Gerechtsdeskundige kwam tot volgende bevindingen/advisering in zijn tweede voorverslag d.d. 20.08.2015:

(1) wat betreft de vaststelling in verband met de gebreken verwees hij naar de in zijn verslag ingelaste verslagen van het ingenieursbureau en van het adviesbureau I waaromtrent hij stelde dat inhoud van deze beide verslagen

- door hem konden worden bijgetreden ;
- nooit werden betwist door de partijen.

(2) wat betreft de technische aansprakelijkheden:

“De oorzaken van de gebreken zijn kunnen worden toegeschreven aan een samenhang van:

- *gebrekkige opvattingen op gebied van stabiliteit*
- *gebrekkige uitvoeringen (zie bvb. onvoldoende verbinding vloerplaten/wanden, spatkrachten door niet ondersteuning nok, enz.)*
- *onoordeelkundige stapeling bouwmaterialen (stenen) op de verdiepingsvloer*
- *leggen dakbedekking op dakconstructie waarvan nok niet ondersteund was*
- *gebrekkige controle en coördinatie der werken.*

Naar oordeel van ondergetekende is de aansprakelijkheid gelijkmatig te situeren bij de drie verweerders.”



(3) wat betreft de:

- de vereiste herstellingen werd verwezen naar de verslagen van het ingenieursbureau : en het adviesbureau waarin deze beschreven waren;
 - de begroting van de kosten voor herstel werd gesteld dat:
 - door een stapel berekeningen, offertes en facturen werden medegedeeld, waarbij vaak niet duidelijk te onderscheiden was welke prestaties enkel vereist waren voor herstel van de gebreken en welke betrekking hebben op normaal nog uit te voeren werken, op meerwerken, op bepaalde keuzes, enzovoort;
 - een schatting van de vereiste kosten voor herstel van gebreken dan ook best kon gebeuren op basis van de gegevens vermeld in de verslagen van de geraadpleegde specialisten, meer bepaald:
 - herstellings-/verbeteringswerken zoals geadviseerd door
 - basisprestaties: 7.000,00 euro
 - aanvullende prestaties: 1.000,00 euro
 - herstellings-/verbeteringswerken zoals geadviseerd door
 - 13 mandagen + materiaal: 6.000,00 euro
 - wegname en herplaatsing van de reeds aanwezige dakbedekking: 4.000,00 euro
- zijnde in totaal 18.000,00 euro exclusief BTW

(4) wat betreft blijvende minderwaarden:

“Door de vereiste verbeteringswerken met betrekking tot de stabiliteit is de totale dikte der hoogste vloer merklijk verhoogd. Waar op de plannen een hoogte van 249 cm is vermeld tussen vloerplas eerste verdieping en vloerplas mezzanine werd tijdens plaatsbezoek in werkelijkheid 278 cm gemeten.

Daardoor is de beschikbare vrije hoogte op de mezzanine in zelfde mate verkleind.

We stellen daarvoor een blijvende minderwaarde voor van 1000 € forfait.”

(5) wat betreft het advies inzake mogelijke meerkosten woningkrediet enzovoort werd gesteld dat:

- de vorderingen van op dit (niet technisch) gebied moeilijk konden worden beoordeeld;
- deze beoordeling moest worden overgelaten aan de rechtbank.

(6) wat betreft de genotsderving/vertraging in uitvoering der werken werd:



- er op gewezen dat:
 - de ruwbouwwerken in principe werden aangevangen op 01.04.2007;
 - de stabiliteitsproblemen die aanleiding gaven tot onderbreking der werken zich voordeden midden oktober 2007;
 - indien de stabiliteitsproblemen zich niet hadden voorgedaan aangenomen kon worden dat het gebouw klaar kon zijn tegen eind 2007;
 - in het kader van de deskundige verrichtingen de werken werden vrijgegeven vanaf 16.05.2009;
 - rekening houdend met de vereiste tijd voor herstel der gebreken redelijkerwijze kon worden aangenomen dat het gebouw kon klaar zijn tegen 01.09 2009;
- besloten er aldus een periode van 20 maanden kon worden aangenomen (van 01.01.2008 t.e.m. 31.08.2009);
- rekening houdend met de huur van een tussentijdse woning, bijkomende kleine (bvb. administratieve) kosten, grotere stookkosten ten opzichte van een passiefwoning enzovoort, de vergoeding voor de bijkomende kosten kon worden begroot op:
 - 20 maanden aan 1.000,00 euro per maand, zijnde in totaal 20.000,00 euro;
 - een forfait voor supplementaire verhuis ad 500,00 euro;zijnde in totaal 20.500,00 euro;

(7) wat betreft de aangeklaagde budgetoverschrijding:

"In de overeenkomst d.d.06/04/2006 tussen opdrachtgever en architect is onder art.1.2 vermeld "de uit te voeren werken worden begroot op ca. honderdtweeënveertigduizend euro Dit bedrag, taksen niet inbegrepen, is opgegeven ten titel van inlichting en de opdrachtgever"

In het oorspronkelijk medegedeelde bundel van eisende partij was geen detail van raming aanwezig.

In de loop der expertiseverrichtingen werden twee versies van ramingen vertoond, beide gedateerd op 27/01/2006 . Bij de ene versie bedraagt het totaal 154000 € excl. BTW, bij de andere versie bedraagt het totaal 144000 € excl. BTW

De definitieve plannen van het gebouw werden slechts meer dan vier maanden later opgemaakt (plan gedateerd 01/06/2006).

In de loop der werken ontstond een breuk tussen opdrachtgevers en architect waarna deze behoudens misverstand niet meer verder tussen kwam. De architect kwam vrij duidelijk wel tussen in de aanbestedingen van de loten 1, 2 en 3 der offerte, zijnde de open ruwbouw, de timmer- en schrijnwerken en de dakwerken.



Met betrekking tot deze loten werden volgende 3 aannemingsovereenkomsten medegedeeld:

- aannemingsovereenkomst met (ruwbouw) voor 23890,70 €
- aannemingsovereenkomst met (timmer- en schrijnwerk) voor 30244,44 €
- aannemingsovereenkomst met (dakwerken) voor 7076,41 €.

De berekeningen met betrekking tot mogelijke budgetoverschrijding gemaakt door eisende partij zijn vrij onduidelijk waarbij vaak moeilijk een onderscheid kan worden gemaakt tussen voorziene basisuitvoeringen, herstelkosten, meerwerken, alternatieve keuzes na breuk met architect, enz.

Zo is bvb. in de raming een budget van 4500 € voorzien voor een "beperkte keuken" waar uit de facturaties blijkt dat eisers een keuken bestelden die ongeveer 10000 € duurder is!

Door de architect werd recent (per brief van meester d.d. 26/02/2015) een vergelijkende tabel medegedeeld tussen raming (basis 144000 € excl. BTW) enerzijds en de facturaties van de posten waarbij hij tussenkwam bij de bestelling der werken anderzijds.

Uit deze tabel blijkt voor de kwestieuze posten (posten 1,2 en 3 der raming zijnde het grootste deel van het totale budget) geen noemenswaardige overschrijding van de ramingen.

Op deze tabel werden tot op heden ook geen opmerkingen geformuleerd door eisende partij".

3.6. In zijn eindverslag handhaafde de gerechtsdeskundige, na de beantwoording van de opmerkingen van de partijen op het voorverslag, zijn advies dat de schade toe te schrijven was aan een samenhang (c.q. samenloop) van verschillende factoren, waarbij te weerhouden:

- gebrekkige coördinatie (en controle) van de architect vnl. op gebied van stabiliteit waarbij de architect o.a. de dakbedekking liet plaatsen op een niet afgewerkte onderbouw (niet ondersteunde nok) terwijl hij wel van deze situatie op de hoogte was.
- geconcentreerde stapeling van zware bouwmaterialen op de houten verdiepingsvloer door de ruwbouwaannemer.
- onvoldoende aandacht van de aannemer timmerwerken voor de verbindingen tussen vloeren en wanden van de houtconstructie."

Hij stelde dat ook de overige gegevens van het voorverslag konden behouden blijven en derhalve moesten worden bevestigd, behalve:

- het advies inzake blijvende minderwaarden, gezien de blijvende minderwaarde moest worden verhoogd van 1.000,00 euro naar 2.000,00 euro;
- het advies in verband met technische aansprakelijkheden dat was te herzien als volgt:
 - 40% voor
 - 30% voor
 - 30% voor



3.7. raamden in hun conclusies na het deskundigenonderzoek hun schade op een totaal bedrag van 86.878,45 euro in plaats van de door gerechtsdeskundige weerhouden schade van 44.280,00 euro:

Schadepost	Begroting deskundige	Begroting
Herstelkost	18.000,00 EUR excl. BTW	23.120,00 EUR excl. BTW
BTW op herstelkost 21 %	3.780,00 EUR	4.855,20 EUR
Blijvende minwaarde	2.000,00 EUR	10.000,00 EUR
Genotsderving / vertraging	20.500,00 EUR	31.500,00 EUR
verloren belastingaftrek passiefhuis	0	9.000,00 EUR
Meerkosten woningkrediet	0	3.403,25 EUR
Verlies woonbonus + subsidies forfait	0	5.000,00 EUR
TOTALEN	44.280,00 EUR	86.878,45 EUR

Zij verzochten (aldus) om de veroordeling van:

- tot betaling aan hen van een bedrag van 34.751,38 euro (40 % van 86.878,45 euro), meer de vergoedende interesten vanaf 15.04.2008, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het tussen te komen vonnis;
- tot betaling aan hen van een bedrag van 26.063,53 euro (30 % van 86.878,45 euro), meer de vergoedende interesten vanaf 15.04.2008, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het tussen te komen vonnis;
- tot betaling aan hen van een bedrag van 26.063,53 euro (30 % van 86.878,45 euro), meer de vergoedende interesten vanaf 15.04.2008, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het tussen te komen vonnis.

Verder verzochten zij om:

- de tegenvordering van de te horen afwijzen als verjaard, minstens als ongegrond;
- en te horen veroordelen tot de gedingkosten (zoals door nader begroot aan hun zijde);
- het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.

verzocht middels zijn na het deskundigenonderzoek neergelegde conclusies dat de rechtbank:

- in hoofdde iedere mogelijke aansprakelijkheidsvordering lastens hem onontvankelijk, minstens ongegrond zou verklaren wegens rechtsverwerking en/of rechtsmisbruik, zoniet wegens procesrechtsmisbruik, met veroordeling van



- tot de gedingkosten (zoals door nader begroot aan zijn zijde);
- ondergeschikte orde iedere mogelijke aansprakelijkheidsvordering tegenover hem ongegrond zou verklaren wegens totale afwezigheid van fout/aansprakelijkheid in zijn hoofd, met veroordeling van tot de gedingkosten (zoals door nader begroot aan zijn zijde);
 - in meer ondergeschikte orde zou zeggen voor recht dat hoogstens aanspraak konden maken op:
 - de hoofdsom ten belope van 3.400,00 euro zonder welkdanige interesten, hoogstens de interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de datum van het eindverslag d.d. 16.03.2016;
 - de som van 2.9828,73 euro uit hoofde van zijn aandeel in de kosten van het deskundigenonderzoek (7.321,83 euro x 40%);
 - de som van 1.440,00 euro uit hoofde van zijn aandeel in de rechtsplegingsvergoeding (3.600,00 euro x 40%);
 - de som van 131,93 euro uit hoofde van zijn aandeel in de dagvaardingskosten (329,82 euro x 40%).

verzocht middels haar na het deskundigenonderzoek neergelegde conclusies dat de rechtbank:

- in hoofddorde de vordering lastens haar ontvankelijk zou verklaren doch zou afwijzen als ongegrond, met veroordeling van tot de gedingkosten (zoals door nader begroot aan haar zijde);
- in ondergeschikte orde zou zeggen voor recht dat het voorliggend deskundig verslag niet als objectief en tegensprekelijk kon worden beschouwd en dienvolgens bij toepassing van artikel 984 Ger.W. een aanvullend onderzoek zou bevelen door een nieuwe gerechtsdeskundige;
- in uiterst ondergeschikte orde de vordering van lastens haar cijfermatig zou herleiden (zoals door nader aangegeven) en daarbij:
 - zou akteren dat zij de eventueel door haar aangerichte schade reeds in *natura* had hersteld;
 - de interesten gedurende het jarenlang stilzitten zou afwijzen.

verzocht middels haar na het deskundigenonderzoek neergelegde conclusies dat de rechtbank:

- in hoofddorde:
 - de vordering van ontvankelijk doch ongegrond zou verklaren;
 - haar tegenvordering ontvankelijk en gegrond zou verklaren en dienvolgens zou veroordelen tot betaling aan haar van de som van 1.610,17 euro, meer de verwijlinteresten aan 8% en de gerechtelijke



- interessen gelijk aan herleide contractuele interestvoet, meer bepaald 8%, vanaf 21.01.2007 tot op de dag van integrale betaling;
- () zou veroordelen tot de gedingkosten (zoals door nader begroot aan haar zijde);
 - in ondergeschikte orde:
 - de vordering van () ontvankelijk zou verklaren doch zou beperken tot 1,00 euro provisioneel;
 - haar tegenvordering ontvankelijk en gegrond zou verklaren en dienvolgens zou veroordelen tot betaling aan haar van de som van 1.610,17 euro, meer de verwijlinteressen aan 8% en de gerechtelijke Interessen gelijk aan herleide contractuele interestvoet, meer bepaald 8%, vanaf 21.01.2007 tot op de dag van integrale betaling;
 - () zou veroordelen tot 80% van de gedingkosten (zoals door PROOT nader begroot aan haar zijde).

3.8. Middels het bestreden eindvonnis d.d. 12.02.2018 werd(en):

- de vordering van () ontvankelijk en in die zin gegrond verklaard dat:
 - () werd veroordeeld om aan () te betalen de som van 6.800,00 euro, meer de gerechtelijke Interessen aan de wettelijke interestvoet vanaf 16.03.2016 tot op datum van algehele betaling;
 - () werd veroordeeld tweede verweerster om te betalen aan eisers de som van 5.100,00 euro, meer de gerechtelijke Interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 16.03.2016 tot op datum van algehele betaling;
 - () werd veroordeeld om aan () te betalen de som van 5.100,00 euro, meer de gerechtelijke Interessen aan de wettelijke interestvoet vanaf 16.03.2016 tot op datum van algehele betaling;
- de tegenvordering van () ontvankelijk en in die zin gegrond verklaard dat hoofdelijk werden veroordeeld tot het betalen aan () van een bedrag van 1.463,79 euro, meer de gerechtelijke Interessen aan de wettelijke interestvoet vanaf 13.09.2017 tot op datum van algehele betaling;
- de gedingkosten van () begroot op 329,82 euro kosten dagvaarding, 7.321,83 euro kosten deskundigenonderzoek en 3.600,00 euro rechtsplegingvergoeding, zijnde samen 11.251,65 euro, waarbij voor recht werd gezegd dat:
 - () voor 40% en () en () elk voor 30% waren gehouden tot betaling van die kosten aan ()
 - () hun eigen kosten dienden te dragen;
- de uitvoerbaarheid bij voorraad toegestaan, niettegenstaande elk rechtsmiddel doch waarbij de mogelijkheid van kantonnement niet werd uitgesloten.

4.



4.1. vorderen middels hun verzoekschrift tot hoger beroep en hun in deze instantie neergelegde conclusies dat het hof:

- rechtdoende nopens hun hoofdberoep:
 - dit ontvankelijk en gegrond verklaart;
 - het bestreden vonnis deels teniet doet waar de eerste rechter hetzij de gevorderde bedragen van de oorspronkelijke vordering onterecht heeft herleid, hetzij bepaalde schadeposten van de oorspronkelijke vordering ten onrechte heeft afgewezen;
 - opnieuw wijzende hun oorspronkelijke vordering volledig gegrond verklaart en dienvolgens:
 - in hoofdorde:
 - i. veroordeelt tot het betalen aan hen van een schadevergoeding ten bedrage van 34.751,38 euro (40 % van 86.878,45 euro), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling;
 - ii. veroordeelt tot het betalen aan hen van een schadevergoeding ten bedrage van 26.063,53 euro (30 % van 86.878,45 euro), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling;
 - ii. veroordeelt tot het betalen aan hen van een schadevergoeding ten bedrage van 26.063,53 euro (30 % van 86.878,45 euro), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling;
 - in ondergeschikte orde en minstens veroordeelt tot betaling van de bedragen volgens de begroting van de gerechtsdeskundige voor een totaal bedrag van 44.280,00 euro (40.500,00 euro + 3.780,00 euro BTW), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling en dienvolgens:



- i. veroordeelt tot het betalen aan hen van een schadevergoeding ten bedrage van 17.712,00 euro (40 % van 44.280,00 euro), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling;
 - ii. veroordeelt tot het betalen aan hen van een schadevergoeding ten bedrage van 13.284,00 euro (30 % van 44.280,00 euro), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling;
 - i. veroordeelt tot het betalen aan hen van een schadevergoeding ten bedrage van 13.284,00 euro (30 % van 44.280,00 euro), meer de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15.04.2018 (datum dagvaarding) tot datum van het arrest, meer de gerechtelijke interesten vanaf datum van het arrest tot datum van de algehele betaling;
- rechtdoende nopens het incidenteel beroep van [redacted] en dit telkens afwijst als ongegrond;
 - [redacted] veroordeelt tot de kosten van het geding (zoals door nader begroot op de gedingkosten van de beide instanties).

4.2. vordert middels zijn in deze instantie neergelegde conclusies dat het hof:

- het hoger beroep van [redacted] ontvankelijk doch ongegrond te verklaart;
- zijn incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gegrond verklaart en dienvolgens :
 - in hoofddorde iedere mogelijke aansprakelijkheidsvordering tegenover hem onontvankelijk, zoniet minstens ongegrond verklaart wegens rechtsverwerking en/of rechtsmisbruik, dan wel wegens procesrechtsmisbruik;
 - in subsidiaire orde iedere mogelijke aansprakelijkheidsvordering tegenover hem integraal ongegrond verklaart wegens totale afwezigheid van fout/aansprakelijkheid in zijn hoofd;
 - in meer subsidiaire orde zegt voor recht dat [redacted] tegenover hem hoogstens aanspraak kunnen maken op:
 - de hoofdsom ten belope van 3.400,00 euro en daarbij zegt voor recht dat [redacted] op straffe van rechtsmisbruik geen aanspraak kunnen maken op welkdanige interesten, minstens dat



hoogstens aanspraak kunnen maken op
interessen aan de wettelijke interestvoet vanaf de datum van het
eindverslag d.d. 16.03.2016;

- de som van 2.928,73 euro uit hoofde van aandeel in de
expertisekosten (7.321,83 EUR x 40 %);
- de som van 1.440,00 euro uit hoofde van aandeel in de
rechtsplegingsvergoeding (3.600,00 euro x 40 %);
- de som van 131,93 euro uit hoofde van aandeel in de
dagvaardingskosten (329,82 euro x 40 %);
- in meest subsidiaire orde het vonnis *a quo* bevestigt;

– zoniet minstens de in het ongelijk gestelde partij, veroordeelt
tot alle kosten van de beroepsprocedure (zoals door DE MEYER nader begroot aan zijn
zijde).

4.3. verzoekt middels haar in deze instantie neergelegde conclusies dat het
hof:

- in hooforde:
 - het hoger beroep van ontvankelijk verklaart doch
afwijst als ongegrond;
 - akte neemt van haar incidenteel hoger beroep en hiervoor rechtdoende:
 - dit incidenteel hoger beroep ontvankelijk en gegrond verklaart;
 - dienvolgens de oorspronkelijke vordering van
zoals gericht tegen haar afwijst als ongegrond;
- dit alles met veroordeling van tot betaling aan haar van alle
kosten van het geding (zoals door nader begroot aan haar zijde op de
gedingkosten van de beide instanties);
- in ondergeschikte orde de vordering van ten aanzien van haar
cijfermatig herleidt zoals door haar nader weergegeven en daarbij:
 - akteert dat zij de eventueel door haar aangerichte schade reeds *in natura*
heeft hersteld;
 - de interesten gedurende het jarenlang stilzitten van
afwijst.

4.4. Het dispositief van de conclusies van in deze instantie luidt:

“OM DEZE REDENEN,

*en alle andere, eventueel Ambtshalve te doen gelden,
onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenenis,*

BEHAGE HET HET HOF,

Het hoger beroep van appellanten ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.



Het incidenteel hoger beroep van concludente ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Dienvolgens het vonnis a quo te hervormen en de oorspronkelijke vordering van appellanten onontvankelijk, minstens integraal ongegrond te verklaren.

Appellanten te veroordelen tot alle kosten van het geding, langs de zijde van concludente heden begroot op € 3.600,00 rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg en € 3.600,00 rechtsplegingsvergoeding hoger beroep.

In ondergeschikte orde, de oorspronkelijke vordering van appellanten ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren voor een bedrag van € 170,00.

Appellanten te veroordelen tot de kosten van het geding, langs de zijde van concludente heden begroot op 99% van de € 3.600,00 rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg en 3.600,00 euro rechtsplegingsvergoeding hoger beroep (wegens slechts gedeeltelijke grondverklaring van de vordering van appellanten).

In uiterst ondergeschikte orde, het vonnis a quo te bevestigen.

Appellanten te veroordelen tot de kosten van het geding, langs de zijde van concludente heden begroot op 80% van de € 3.600,00 rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg (wegens slechts gedeeltelijke grondverklaring van de vordering van appellanten) en € 3.600,00 rechtsplegingsvergoeding hoger beroep

In uiterst ondergeschikte orde, vooraleer recht te doen, een nieuwe gerechtsdeskundige aan te stellen, gespecialiseerd in houtskeletbouw, met de gebruikelijke opdracht."

5.

5.1. Het bestreden vonnis d.d. 12.02.2018 werd op verzoek van _____, getekend aan van _____ op 23.04.2018.

Het principaal hoger beroep van _____, ingesteld bij verzoekschrift neergelegd ter griffie van het hof op 22.05.2018, is derhalve tijdig en evenzeer is regelmatig naar de vorm.

Ook de incidentele hogere beroepen van _____ en _____ ingesteld middels op tegenspraak genomen conclusies, zijn regelmatig.

5.2. Bij gebrek aan tegenspraak en ambtshalve op te werpen excepties zijn zowel het principaal hoger beroep als de incidentele hogere beroepen ontvankelijk te verklaren.

6.



6.1. Op principaal hoger beroep zijn _____ gegriefd door de volgens hen onterechte omstandige herleiding dan wel afwijzing door de eerste rechter van diverse door hen gevorderde schadeposten.

Zij hernemen (aldus) in deze instantie integraal het door hen voor de eerste rechter gevorderde.

_____ stelt incidenteel hoger beroep in en houdt in eerste instantie voor gegriefd te zijn door de beslissing van de eerste rechter houdende de afwijzing van de gevorderde onontvankelijkheid van de vordering op grond van de overweging dat verwerking of afstand van recht niet zou wordt vermoed en er geen daden zouden zijn gesteld die een afstand van recht zouden impliceren.

Vervolgens kan hij niet akkoord gaan met het feit dat hij opzichtens aansprakelijk werd gehouden waarbij hij inzonderheid voorhoudt dat:

- het verslag van gerechtsdeskundige _____ niet bindend is;
- geen enkele fout in zijn hoofd kan worden weerhouden.

Tot slot meent _____ dat de door de eerste rechter aan toegekende:

- bedragen aan schadevergoeding moeten worden herleid;
- interesten moeten worden afgewezen/herleid.

_____ is van oordeel dat eerste rechter onterecht uitvoeringsfouten in haren hoofd weerhield en verzoekt derhalve middels incidenteel hoger beroep dat de vordering van lastens haar als ongegrond wordt afgewezen.

_____ sluit zich hoofdzakelijk aan bij de middelen van _____ inzonderheid wat betreft de rechtsverwerking en het deskundig verslag.

Ook zij meent dat in haren hoofd geen enkele fout kan worden weerhouden en dat zij opzichtens _____ niet kan worden veroordeeld.

Wat dit betreft wordt door haar ook dus incidenteel hoger beroep ingesteld, net zoals voor wat betreft de door eerste rechter lastens haar toegekende bedragen die volgens minstens moet verminderd worden naar 170,00 euro in hoofdsom.

6.2. In eerste instantie laat het hof het volgende gelden.

- (1) In de mate dat eerste rechter omtrent de tegenvordering van _____ met betrekking tot de openstaande factuur van laatstgenoemde oordeelde:



“Eisende partijen waren zeker gerechtigd om te wachten met het betalen van de factuur tot op het ogenblik dat zij ook zelf schadevergoeding krijgen. Tot op dat ogenblik mochten eisers zich beroepen op de exceptio non adimpleti contractus.

De hoofdsom van de factuur kan aldus worden toegekend maar het schadebeding en de interesten worden afgewezen.”

is er geen:

- principaal hoger beroep vanwege [] voor wat betreft hun veroordeling tot betaling van [] van de hoofdsom van 1.463,79 euro van de nog openstaande factuur van [] meer de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 13.09.2017 (daar waar zij voor de eerste rechter concludeerden tot de onontvankelijkheid - wegens verjaring - minstens tot de ongegrondheid van deze tegenvordering van []
- incidenteel hoger beroep vanwege [] in de mate dat het/de door haar voor de eerste rechter gevorderd schadebeding en gevorderde interesten aan de herleide conventionele interestvoet werd/werden afgewezen.

- (2) Er wordt noch door [] noch door [] noch door [] voorgehouden - en er blijkt evenmin uit de voorliggende stukken - dat er een oplevering (c.q. goedkeuring/aanvaarding door de bouwheren [] van de door hen geleverde prestaties in het kader van hun contractuele verhouding met de bouwheren (m.b. de architectenovereenkomst dan wel de onderscheiden aannemingsovereenkomsten) zou hebben plaats gegrepen en dat zij hierdoor enkel (nog) zouden kunnen aangesproken worden voor hetzij lichte verborgen gebreken hetzij stabiliteitsaanastastende gebreken in de zin van artikel 1792 oud BW *juncto* artikel 2270 oud BW.

Naar Belgisch recht houdt de aanvaarding van de werken de goedkeuring in door de opdrachtgever van het door de aannemer verrichte werk, met als gevolg dat de aannemingsovereenkomst een einde neemt. Dit betekent dat de opdrachtgever de aannemer in beginsel ontslaat van elke verdere contractuele aansprakelijkheid met betrekking tot het verrichte werk (Cass. 18 november 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, p. 323; W. GOOSSENS, *Aanneming van werk: Het gemeenrechtelijk dienstencontract*, Brugge, die Keure, 2003, p. 949). Aldus fungeert de aanvaarding als een “scharniermoment” bij de beoordeling van de contractuele aansprakelijkheid van de aannemer jegens de opdrachtgever (K. DEKETELARE, M. SCHOUPS en A.-L. VERBEKE, *Handboek Bouwrecht*, Antwerpen-Cambridge, Intersentia, 2013, 611).

Uit het boven geschetste feitenrelaas - en inzonderheid uit de voorliggende werfverslagen - blijkt overigens duidelijk dat op het ogenblik waarop de door [] aangeklaagde gebreken zich voordeden en zij hiervoor



als architect en nadien ook [] en [] als aannemers hebben aangesproken, de opdracht van de architect en de werken van de aannemers nog niet voleindigd waren en er inzonderheid zowel door [] en [] nog werken moesten worden uitgevoerd waarop door [] nog controle moest worden verricht.

[] kunnen dus [] en [] aanspreken op grond van hun contractuele aansprakelijkheid vóór de oplevering/goedkeuring van de werken.

- (3) In de mate de onderscheiden samenlopende fouten van [], desgevallend een veroordeling *in solidum* zouden rechtvaardigen moet worden vastgesteld dat door [] geen *in solidum*-veroordeling van voormelde gedingpartijen wordt gevorderd.

Er wordt op gewezen dat de rechter verschillende schadeveroorzakers slechts *in solidum* kan veroordelen wanneer het slachtoffer dit vordert. De regel is immers niet van dwingend recht, noch van openbare orde en het hof vermag hiertoe niet ambtshalve beslissen (Cass. 27 februari 2001, *Verkeersrecht* 2001, p. 226. G. BAERT e.a., *Bestendig Handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Antwerpen, Kluwer, losbladig, V.1.-32; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Brussel, Bruylant, 1967, p. 1082, nr. 1032).

- 6.3. In de mate dat [] en [] vragen dat de vordering van [] onontvankelijk zou worden verklaard (en het bestreden vonnis in die zin zou worden hervormd) op grond van voorgehouden rechtswerking, afstand van recht of rechtsmisbruik kan hieraan geen gunstig gevolg worden verleend.

[] hebben op het ogenblik van de rechtsgingang een ontvankelijke vordering gesteld.

Inzonderheid beschikten zij over het vereiste belang en over de vereiste hoedanigheid om hun vordering voor de eerste rechter in te leiden.

[] hierin bijgetreden door [], wijst er op dat:

- de procedure en het deskundigenonderzoek jarenlang hebben stil gelegen ingevolge de houding van [] die pas voor het eerst opnieuw wakker schoten op 26.09.2014;
- [] na de mededeling van het eindverslag van gerechtsdeskundige [] opnieuw gedurende maanden een stilzittende houding hebben aangenomen om vervolgens slechts voor het eerst op 24.02.2017 - hetzij méér dan 11 maanden later - hun conclusies na het deskundigenonderzoek mede te delen en de procedure te activeren;



en meent dat de vordering van op grond van rechtsverwerking dan wel rechtsmisbruik of afstand van recht moet worden afgewezen als onontvankelijk.

In de mate dat rechtsverwerking, dan wel rechtsmisbruik of afstand van recht *in casu* zou kunnen worden weerhouden, kan dit alleszins niet leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering van de bouwheren, doch raakt dit de grond van de zaak.

Vervolgens onderschrijft het hof tevens de pertinente beoordeling van de eerste rechter dat er *in casu* geen sprake kan zijn van rechtsverwerking, rechtsmisbruik of afstand van recht en voegt hieraan het volgende toe.

In een arrest van het Hof van Cassatie *d.d.* 17.05.1990 (RW 1990-91, 1085) werd in expliciete bewoordingen geoordeeld dat in het Belgisch recht geen algemeen rechtsbeginsel bestaat op grond waarvan men een subjectief recht kan verliezen door zich op een met de uitoefening van dit recht onverzoenbare wijze te gedragen.

Dit principe werd in latere arresten (Cass. 16 november 1990, *Pas.* 1992, I, 549; Cass. 1 oktober 1993, *Bull. Cass.*, 1993, 777) bevestigd.

Tevens werd door het Hof van Cassatie bevestigd dat het aannemen van een houding die onverenigbaar is met de latere uitoefening van het recht op zichzelf geen reden is om de tegenpartij te ontslaan van de verplichting haar verbintenis uit te voeren (Cass. 20 februari 1992, *Pas.*, 1992, I, 549).

Rechtsverwerking is met andere woorden geen criterium of een bijzondere vorm van rechtsmisbruik doch vereist integendeel dat voldaan is aan de voorwaarden van "*rechtsmisbruik*".

Het Hof van Cassatie heeft immers duidelijk aangegeven dat de zogenaamde rechtsverwerking op de theorie van het rechtsmisbruik is af te stemmen, met andere woorden dat het gedrag, dat op grond van zogenaamde rechtsverwerking wordt aangepakt, slechts voor sanctie vatbaar is, wanneer de toepassingsvoorwaarden van het verbod van rechtsmisbruik zijn vervuld (L. CORNELIS, "Aansprakelijkheid in de ban van de goede trouw", in X, *Recht halen uit aansprakelijkheid*, P.U.C. Willy Delva 1992/1993, Gent, Mys & Breesch, 1993, 42).

Het bij de wederpartij opgewekte vertrouwen dat men zich niet (meer) op de uitoefening van het recht zou beroepen volstaat dus op zich niet om aan de titularis van een recht de uitoefening geheel of gedeeltelijk te onzeggen. Met andere woorden is het aannemen door de schuldenaar van een met de latere uitoefening van het recht onverenigbare houding op zich geen reden om een wederpartij te ontslaan van de verplichting haar verbintenis uit te voeren (Antwerpen 12 januari 2011, *P&B* 2011, 220).



Enkel wanneer de titularis van een recht, die een gedrag heeft aangenomen dat objectief onverenigbaar is met de uitoefening van dit recht en aldus het rechtmatig vertrouwen heeft gewekt dit recht niet meer te zullen uitoefenen, kan de uitoefening van het bewuste recht slechts kan ontzegd worden indien deze uitoefening de grenzen van een normale uitoefening door een voorzichtig persoon te buiten gaat.

Het hof onderschrijft daarbij het standpunt van dat, gelet op de oorsprong van het verbod op rechtsmisbruik, namelijk het bestaan van subjectieve rechten die hun oorsprong vinden in algemene en abstractere rechtsregels, waarvan alsdan de toepassingsvoorwaarden *in concreto* verenigd zijn en blijven en gelet op de omstandigheid dat de miskenning van een algemene en abstracte regel slechts een sanctie (herstel) rechtvaardigt, wanneer zij tot schade aanleiding heeft gegeven, aan te nemen is dat schade en causaal verband toepassingsvoorwaarden van het rechtsmisbruik moeten zijn (CORNELIS, L., *l.c.*, p. 58).

Door het Hof van Cassatie is immers beslist dat een (rechts)misbruik zijn sanctie immers niet vindt in een volledig verbeuren van het recht, maar door een normale uitoefening van dat recht op te leggen of in het herstel van de schade die door het misbruik is teweeggebracht (Cass. 16 december 1982, *Arr. Cass.* 1982-1983, p. 518).

Met andere woorden is de sanctie voor het gebeurlijk "*rechtsmisbruik*" niet het feit dat hun rechten opzichts de architect en de aannemer(s) zou hebben verbeurd doch wel het herstel van de schade die door de deze laatsten zou zijn geleden.

Er is geen sprake zijn van de automatische toepassing van de leer van het rechtsmisbruik in gevallen die men wenst te sanctioneren op basis van het principe van rechtsverwerking. Vereist is dat aan alle voorwaarden voor de toepassing van rechtsmisbruik is voldaan. Dit veronderstelt derhalve dat de rechtsuitoefening kennelijk afwijkt van deze van een normaal zorgvuldig titularis.

Dit wordt evenwel in generlei mate aangetoond door en/of die zich in algemene termen op rechtsverwerking/rechtsmisbruik beroepen zonder dat wordt voorgehouden, laat staan bewezen, dat er schade werd geleden.

Evenmin kan worden aangenomen dat er *in casu* sprake zou kunnen zijn van een afstand van recht in hoofde van

Afstand van recht is een manier van tenietgaan van een verbintenis waarbij de schuldeiser verzaakt aan de uitoefening van zijn (vorderings)recht. De afstand vloeit voort uit de eenzijdige wil van de titularis van het recht en is in principe niet aan vormvereisten onderworpen. Hij kan schriftelijk of mondeling, uitdrukkelijk of stilzwijgend gebeuren. De stilzwijgende afstand wordt afgeleid uit een gedrag, gesteld met kennis van zaken, dat op ondubbelzinnige en zekere wijze de wil uitdrukt dat men zijn verkregen recht heeft laten varen. Een stilzwijgende afstand is een eenzijdige rechtshandeling die ondubbelzinnig en



zeker moet zijn en die enkel kan worden afgeleid uit omstandigheden die niet voor andere interpretatie vatbaar zijn (Cass. 22 juni 2015, *Arr.Cass.* 2015, p. 1680). Dit is een algemeen rechtsbeginsel (Cass. 10 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, p. 351). Gelet op de belangrijke gevolgen ervan, moet de afstand van recht strikt worden uitgelegd. Er is dan ook geen afstand als men uit de feiten niet zeker kan afleiden dat men afstand heeft gedaan. Loutere passiviteit, stilzwijgen of een afwachtende houding bewijzen op zich geen afstand van recht (T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Verbintenissenrecht*, 2019, Intersentia, Antwerpen, nr. 1349, p. 990). Hij die de afstand van recht opwerpt, draagt daarvan de bewijslast.

Een uitdrukkelijke afstand door [redacted] aan hun recht op uitvoering van de contractuele verbintenissen door de overige gedingpartijen - zijnde een uitvoering middels equivalent *c.q.* vervangende schadevergoeding - ligt niet voor. Uit het loutere feit dat gedurende (meer dan) geruime tijd het deskundigenonderzoek stil heeft gelegen en inzonderheid door de [redacted] niet verder werd benaastigd kan op zichzelf geen afstand van recht afgeleid worden, terwijl er geen omstandigheden zijn die aan dit stilzwijgen het karakter verlenen van een dergelijke afstand. Uit niets blijkt dat [redacted] enig vertrouwen hebben gewekt dat zij hun recht op schadevergoeding niet meer zouden uitoefenen.

6.4. In de mate dat door [redacted] en [redacted] kritiek wordt gegeven op het deskundigenonderzoek vermag het hof het volgende te stellen.

Het hof is niet verplicht om het advies van een gerechtsdeskundige te volgen, indien dit strijdig is met zijn overtuiging (art. 962 Ger.W.). Wanneer wordt geoordeeld dat een deskundig verslag - geheel of op bepaalde punten niet correct is - mag het hof dit verslag (al dan niet) deels naast zich neerleggen.

Met andere woorden bij aanstelling van een gerechtsdeskundige tot het verrichten van feitelijke vaststellingen en het geven van een advies van technische aard, wordt aan de deskundige niet de bevoegdheid tot rechtspreken gedelegeerd. De rechter - thans het hof - is niet verplicht het advies van de gerechtsdeskundige te volgen en behoudt een grote beoordelingsvrijheid met betrekking tot de bewijswaarde van een deskundig eindverslag, dat enkel een advies is (Cass. 16 september 2016, C.15.0378.N, www.juridat.be ; Cass. 21 januari 2011, TBO, 2011, p. 163).

De bewijswaarde van een deskundig verslag wordt beoordeeld door de rechter en hij beslist soeverein om al dan niet - geheel of gedeeltelijk - rekening te houden met het deskundig verslag bij de beoordeling van de grond van de zaak (Cass., 4 januari 1974, *Arr. Cass.* 1974, p. 491; Cass., 5 april 1979, *Arr. Cass.* 1978-79, p.931).

De soevereine beoordeling door het hof als feitenrechter van de bewijswaarde van het verslag van gerechtsdeskundige [redacted] impliceert dat het hof vrij is om zijn oordeel te steunen op het verslag, het verslag ter zijde te schuiven of er bepaalde onderdelen uit te lichten om zijn oordeel te vormen (Cass. 22 januari 2008, *Pas.*, 2008, 206 ; Cass. 5 april 1979,



Arr.Cass., 1978-79, p. 931 ; D. SCHEERS en P. THIRIAR, *Het gerechtelijk recht in de hoogste versnelling?*, Intersentia, Antwerpen, 2007, p. 126).

De rechtbank belast de expert met het verrichten van feitelijke vaststellingen en het geven van een advies van technische aard, maar zij delegeert hem niet haar bevoegdheid tot rechtspreken. De rechter is niet verplicht het advies van de expert te volgen en behoudt een grote beoordelingsvrijheid met betrekking tot de bewijswaarde van een deskundig eindverslag, dat enkel een advies is (Cass. 16 september 2016, C.15.0378.N, www.iuridat.be ; Cass. 21 januari 2011, *TBO*, 2011, p. 163).

Het hof neemt alleszins het bovenstaande bij de beoordeling van het door de gevorderde in overweging, waarbij het tevens de specifieke grieven tegen het deskundigenonderzoek van de partijen ontmoet.

6.5. De betwistingen tussen de partijen draait rond de twee problemen die met betrekking tot de nieuwbouwwoning van uit het deskundigenonderzoek naar voor kwamen, meer bepaald:

- de stabiliteitsproblemen;
- de problemen inzake luchtdichting/winddichting/isolatie.

De materialiteit van de vastgestelde gebreken blijkt afdoende uit het deskundig verslag en inzonderheid ook uit de hierbij gevoegde verslagen van het ingenieursbureau en het adviesbureau ran

Gerechtsdeskundige schreef de oorzaak van de gebreken toe aan:

- gebrekkige opvattingen op het gebied van stabiliteit;
- gebrekkige uitvoeringen;
- onoordeelkundige stapeling van bouwmaterialen;
- leggen dakbedekking op dakconstructie waarvan nog niet ondersteund was;
- gebrekkige controle en coördinatie werken.

De gerechtsdeskundige adviseerde in zijn eindverslag de volgende aansprakelijkheidsverdeling:

- 40 % ten laste van !
- 30 % ten laste van
- 30 % ten laste van

Het is op basis van de bevindingen van de gerechtsdeskundige dat hun vordering gronden met dien verstande dat zij hogere en meerdere bedragen (als vervangende schadevergoeding) vorderen dan deze weerhouden door de gerechtsdeskundige.



Zoals boven aangehaald betwisten {, l } en hun door de eerste rechter weerhouden aansprakelijkheid en concluderen zij tot de ongegrondheid van de tegen hen gerichte vordering (zodat zij in die zin incidenteel hoger beroep instellen).

6.6. Het vastgestelde stabiliteitsprobleem, meer bepaald de problematiek van de optredende uitwijking van de gevels, blijkt uit het deskundig verslag en vindt een afdoende beschrijving in het deskundig verslag.

Inzonderheid werd in de nota van het ingenieursbureau d.d. 31.10.2007 aangegeven dat deze problematiek veroorzaakt werd door het feit dat:

- de verbinding tussen de vloerplaten en de wanden onvoldoende was, zodat deze een horizontale uitwijking konden ondergaan;
- de nok niet ondersteund was wat de aanwezige spatkrachten op de stijlen van de zijgevels bijkomend in de hand werkte.

Dit werd bijgetreden door gerechtsdeskundige

Het Ingenieursbureau beklemtoonde daarbij tevens de belangrijkheid van de verbinding van de OSB-platen met de roosters, gezien deze er dienden voor te zorgen dat de vloerplaten als één geheel fungeerden.

Tevens werd door gerechtsdeskundige ook het stapelen van de stenen op de OSB-platen als medeoorzaak is van stabiliteitsproblemen beschouwd en dit werd naar aanleiding van de beantwoording van de opmerkingen op zijn voorverslag als volgt verduidelijkt (onderlijning door het hof):

"In werfverslag 10 punt 4h wordt vermeld dat de randbalk van de roostering boven de zithoek aan noordzijde enkel cm uitgezakt is, samen met een deel van de roostering en de OSB-platen, terwijl op de vloer boven de zithoek op de moment een grote stapel kalkzandstenen stonden die een groot gewicht vormde verdeeld over een vrij kleine oppervlakte (weliswaar over enkele balken verspreid). Na de vaststelling daarvan werden de stenen blijkbaar onmiddellijk door " verplaatst en werd voorlopig geschoord door werknemers van l

Aannemer Poort wist op ogenblik van de stapeling wel degelijk dat de steunmuur nog niet was opgetrokken vermits hij het zelf was die dit nog diende uit te voeren.

Subsidiair kan vermeld worden dat de gestapelde silicaatstenen bijna twee ton per m3 wegen waarmee rekening te houden was bij stapeling op een houten verdiepingsvloer.

De technische oorzaak der schade werd uiteraard niet toegeschreven aan dit feit alleen doch aan een samenhang van feiten (zie p 7 onderaan)"

De gerechtsdeskundige correleerde aldus de stabiliteitsproblemen aan fouten in de uitvoering van de opdracht/taak van de architect l ie aannemer en de aannemer



Naar het oordeel van de gerechtsdeskundige kunnen de oorzaken van de gebreken worden toegeschreven aan een samenloop van verschillende factoren/fouten zoals reeds aangegeven in het deskundig voorverslag en in het deskundig eindverslag nog als volgt werden verduidelijkt/geëxpliciteerd:

- gebrekkige coördinatie (en controle) van de architect vnl. op gebied van stabiliteit waarbij de architect onder andere de dakbedekking liet plaatsen op een niet afgewerkte onderbouw (niet ondersteunde nok) terwijl hij wel van deze situatie op de hoogte was;
- geconcentreerde stapeling van zware bouwmaterialen op de houten verdiepingsvloer door de ruwbouwaannemer;
- onvoldoende aandacht van de aannemer timmerwerken voor de verbindingen tussen vloeren en wanden van de houtconstructie;
- gebrekkige opvattingen op gebied van stabiliteit.

Wat betreft het onderling aandeel van de architect , de aannemer en de aannemer in de totstandkoming van uit de gebreken voortvloeiende schade adviseerde - zoals reeds gesteld de gerechtsdeskundige - een verdeling van 40% voor de architect en 30% voor elk van de twee aannemers.

De eerste rechter heeft deze verhouding weerhouden voor wat betreft de aansprakelijkheid voor de bedoelde stabiliteitsaantastende problemen (doch tevens voor wat betreft de problemen inzake luchtdichting/winddichting/isolatie - *cfr. infra*).

Wat de stabiliteitsproblematiek betreft treedt het hof deze beoordeling bij nu inzonderheid , en deze niet weten te ontkrachten middels decisieve argumenten.

Waar en elk afzonderlijk vooropstellen geen aansprakelijkheid te kunnen dragen en elkaar met de vinger wijzen, kan zulks niet onderschreven worden.

- (1) In de mate dat vooropstelt dat hij niet diende in te staan voor een stabiliteitsstudie en dat Ir. gelast was met een volledige opdracht en met de controle op de uitvoering ervan, kan hij als architect hierdoor niet van zijn aansprakelijkheid *in casu* ontlast worden.

Het behoorde hoe dan ook aan als architect om de bouwheren te adviseren omtrent de noodzaak van stabiliteitsstudies en van het tijdstip ervan.

Het is pas na het begin van de werken dat met de tussenkomst van : aan Ir. vracht werd gegeven om een studie op te maken doch deze studie betrof enkel een studie aangaande de stalen liggers. Met andere woorden pas na de start van de werken in april 2007 heeft Ir. angesproken om



een kleine stabiliteitsstudie uit te voeren om de stalen liggers uit te rekenen (berekening d.d. 21.04.2007), waardoor onder meer bleek dat er extra staal nodig was waar in de offertes geen rekening mee was gehouden.

De laattijdigheid van deze studie werd ook bevestigd door de gerechtsdeskundige (in antwoord op opmerkingen vanwege de technisch raadgever van

“de goede gang van zaken is om een stabiliteitsingenieur reeds te betrekken in de ontwerpfase - bij opmaak der plannen.”

Evenwel heeft deze studie enkel betrekking op de berekening van de stalen liggers of stalen structuur dienstig om de houten roosteringen te dragen. De houtskeletstructuur is echter niet bevestigd aan de stalen structuur.

Het ingenieursbureau gaf aan dat de verbinding tussen de vloerplaten en de wanden (eigenlijk de verticale achterliggende stijlen) onvoldoende was om deze beide op een degelijke manier te kunnen laten samenwerken en dat deze verbindingen van cruciaal belang waren om de horizontale uitwijking van de gevels te beperken als gevolg van de aanwezige spatkrachten.

Dit heeft op zichzelf niets van zien met de stabiliteitsstudie aangaande de stalen liggers.

Er werd door echter geen enkele stabiliteitsberekening uitgevoerd of voorzien voor de houtskeletstructuur.

Het is de houtskeletstructuur die aanleiding gaf tot stabiliteitsproblemen met instortingsgevaar en aanzienlijke herstelwerken tot gevolg.

Deze gebrekkige opvatting omtrent de stabiliteit wordt door gerechtsdeskundige terecht lastens gelegd.

De architect had één en ander moeten kunnen inschatten op voorhand. Hij rechtvaardigt overigens nergens dat de uitvoering van de houtskeletstructuur zelf geen stabiliteitsstudie noodzaakte, laat staan dat hij zulks aantoonde aan de hand van eigen berekeningen die voorhanden waren op het ogenblik van de conceptuele fase.

De architect behoorde daarenboven ook in te staan voor de coördinatie van gespecialiseerde studies, het opmaken van detailplannen voor de aannemers en controle en dus coördinatie van de werken.



Met de eerste rechter moet worden aangenomen dat de uitwijkende gevelvlakken geen normale situatie is en mede een gevolg is van slechte coördinatie, opbouw en opvolging.

Dat de aldus ontstane stabiliteitsproblematiek uitsluitend aan uitvoeringsfouten van de aannemer(s) zouden te wijten zijn kan derhalve niet worden onderschreven.

Tevens blijkt uit het feitenrelaas dat *de facto* de stopzetting van de samenwerking tussen --- T en --- pas gebeurde na het ontstaan van de problematiek.

Ook de gebrekkige controle en coördinatie van de werken, die door de gerechtsdeskundige weerhouden werden ten laste van --- grepen hoe dan ook plaats op een ogenblik waarop er nog altijd een samenwerking was tussen partijen, en waren mede oorzaak van de schade.

Tevens is het leggen van de dakbedekking zonder dat de nok ondersteund was, als mede oorzaak van het uitwijken van de gevels te aanzien en is deze fout mede toe te schrijven aan ---

Zoals aangegeven in het deskundig verslag blijkt uit de werfverslagen van 06.06.2007 en van 15.10.2007 dat --- op de hoogte was van het initiatief om de dakbedekking aan te brengen terwijl de nok nog niet was ondersteund.

Hij had hierop moeten wijzen en zorgen dat er gewacht werd met de dakbedekking Inzonderheid had --- aan aannemer --- de uitdrukkelijke instructie moeten geven om de muur onder de nok te metselen en had hij moeten vermijden dat werd gestart met de dakwerken vooraleer deze muur gemetseld was. De aannemer dakdichtingswerken, die dus de pannen op het dak legde en die niet in het geding betrokken is, kan naar het oordeel van het hof overigens geen aansprakelijkheid treffen. Uit de voorliggende stukken en het deskundigenonderzoek valt af te leiden dat de houten OSB-platen reeds waren aangebracht vooraleer de dakdichtingswerken (aanbrengen dakplaten en dakpannen) werden aangevat. De betrokken aannemer dakwerken kon dan ook *de visu* niet vaststellen dat de muur op de zolder, dienstig ook voor de ondersteuning van de nok, niet was opgericht. Hij mocht er overigens in de concreet feitelijke omstandigheden van uitgaan dat wanneer hem werd gevraagd de dakdichtingswerken uit te voeren de nodige werken reeds waren uitgevoerd opdat zijn werken zonder problemen (m.a.w. zonder schade te veroorzaken) konden worden uitgevoerd.

Het was het toch laten starten met de dakbedekking dat duidelijk een coördinatiefout uitmaakte in hoofde van de architect. Er wordt dan ook geen medeaansprakelijkheid van de dakdekker weerhouden door de gerechtsdeskundige. De



architect wist dat de nok nog niet ondersteund was en liet toe dat toch de dakbedekking werd geplaatst, hetgeen een gebrekkige coördinatie uitmaakte en dus een fout in hoofde van de architect waarvoor hij technisch aansprakelijk is.

In acht genomen hetgeen voorafgaat weet _____ hoe dan ook zijn door de eerste rechter weerhouden aansprakelijkheid niet te ontkrachten.

- (2) Ook I _____ tracht ten onrechte haar aansprakelijkheid te ontlopen en inzonderheid meent zij dat haar geen enkele uitvoeringsfout kan worden verweten.

Zij miskent hierbij totaal de duidelijke vaststelling dat er een onvoldoende verbinding was tussen de vloerplaten en de wanden, zijnde één van de hoofdoorzaken van het uit elkaar gaan van de gevels.

_____ behoorde als vakman aan de noodzakelijke verbinding tussen de vloerplaten en de wanden constructief een correcte/goede invulling te geven, in die zin dat zij er moest voor zorgen dat die verbinding afdoende was zodat er een stabiel geheel van de houtskeletbouw kon worden gerealiseerd.

Uit de door het ingenieursbureau _____ gedane vaststellingen, die werden bevestigd door gerechtsdeskundige _____, blijkt echter dat een onstabiele en letterlijk onsamenhangende houtskeletconstructie werd opgericht.

Het zij herhaald dat inzonderheid de uitwijking van de gevelvlakken onder meer een gevolg blijkt te zijn van het feit dat de verbinding tussen de vloerplaten en de wanden, waarvoor _____ moest instaan, onvoldoende was. Het ingenieursbureau _____ stelde duidelijk voorop dat deze verbinding cruciaal was om de horizontale uitwijking van de gevels te beperken als gevolg van de aanwezige spatkrachten. Ook gerechtsdeskundige _____ stelde dat deze onvoldoende verbinding een belangrijke mede-oorzaak was van de schade en dat een steviger verbinding tussen vloerplaten en wanden minstens beter weerstand kon bieden tegen de vervormingen onder invloed van andere factoren

Aldus is afdoende aangetoond dat _____ zekerlijk niet aan haar verplichting voldeed om het haar toevertrouwde werk volgens de regels van de kunst uit te voeren, zodat zij evenzeer aansprakelijk is te houden.

Boven werd ook aangenomen dat het schuin komen te staan van de gevels mede veroorzaakt werd door het feit dat spijs het feit dat de nok nog niet ondermetseld was er een pannendak op het dak werd gelegd.

Het hof heeft hiervoor de aansprakelijkheid van _____ weerhouden.



Dit neemt evenwel niet de aansprakelijkheid van _____ die op zichzelf niets van zien heeft met de dakbedekking, weg.

Het leggen van de dakpannen kan overigens niet de oorzaak zijn van een door ingenieursbureau _____ en gerechtsdeskundige _____ weerhouden onvoldoende verbinding tussen de vloerplaten en de wanden.

Terecht stelde de eerste rechter dan ook dat dit laatste een uitvoeringsfout is in hoofde van _____ en geen louter gevolg van het doorzakken van het dak door de dakpannen en de zijdelings druk die daardoor zou zijn ontstaan.

_____ verschuilt zich derhalve onterecht achter de dakwerken in een poging om haar aansprakelijkheid te ontlopen.

Ook in deze instantie wordt de uitvoeringsfout in hoofde van _____ dan ook genoegzaam bewezen, zodat zij mede technisch aansprakelijk is voor de schade.

- (3) _____ blijft eveneens van oordeel dat haar geen fouten kunnen worden ten laste gelegd bij de uitvoering van haar opdracht krachtens de met _____ gesloten aannemingsovereenkomst.

Het hof moet evenwel de eerste rechter bijtreden in zijn beoordeling dat wel degelijk ook fouten te weerhouden vallen in hoofde van _____, in oorzakelijk verband met de schade door het uitwijken van de gevelvlakken, zoals beschreven in het verslag van de gerechtsdeskundige.

In eerste instantie is er de onoordeelkundige stapeling van bouwmaterialen, meer bepaald de geconcentreerde stapeling van stenen op de houten verdiepingsvloer door de ruwbouwaannemer, met extra druk op de platen tot gevolg.

De materialiteit hiervan kan door _____ niet ernstig betwist worden. De stapeling van de stenen, nodig om de muur onder de nok te metselen, blijkt afdoende uit de werfverslagen.

Dat dit *de visu* niet werd vastgesteld door _____ doet hieraan niets af.

In het werfverslag d.d. 19.10.2007 werd gesteld:

"h. _____ intussen werd dinsdag door _____ nog een andere onregelmatigheid signaleerd: de randbalk van de roostering boven de zithoek, aan de noordzijde, was enkele cm uitgezakt, samen met een deel van de roostering en de OSB-vloerplaten; op de vloer boven de zithoek stond op dat moment een grote stapel kalkzandstenen (klaar voor het opmetselen van de zoldermuren) die een groot gewicht vormde, verdeeld over een vrij kleine oppervlakte



(weliswaar over enkele balken gespreid). heeft onmiddellijk de stenen verplaatst (en ruimer uit elkaar geplaatst) en vandaag werd dit voorlopig opgeschoord door de werknemers van i

In dit werfverslag werd ook gesteld dat om degelijk te kunnen herstellen met eerst de bevestiging van alle randbalken moest worden bekeken en dat in alle geval de bevestiging van de randbalk ontoereikend was (genagelde en gescheurde verbinding).

Verder werd in het navolgend werfverslag d.d. 25.10.2007 aangegeven:

"wat vorige keer slechts impliciet in het werfverslag stond: had de stenen klaargezet voor het opmettelen van de zoldermuren op de verdiepingsvloer boven de zithoek; de daar ontstane schade zal door hem, in overleg met is, worden hersteld; hiervoor wordt volgende week - als dit lukt voor de aannemers (wegens bouwverlof) - bij mekaar gekomen op de werf, samen met

Het hof ontmoet *de facto* geen betwisting vanwege dat zij deze werfverslagen heeft ontvangen.

Indien zij met de inhoud ervan niet kon akkoord gaan had zij als onderneming (voorheen handelaar) hiertegen moeten protesteren, hetgeen zij niet deed.

In de mate dat T vooropstelt dat niet zou kunnen uitgemaakt worden wie de stenen daar stapelde, miskent zij dus de inhoud van de werfverslagen die *in tempore non suspecto* niet door haar werden betwist.

In het werfverslag d.d. 19.10.2007 werd tevens duidelijk aangegeven dat het uitzakken van de randbalk, wat dus ook een oorzaak van de stabiliteitsproblematiek uitmaakte, te wijten was in de opeenstapeling van de stenen.

Een en ander vindt ook bevestiging in het deskundig verslag van gerechtsdeskundige die wel degelijk deze uitvoeringsfout in hoofde van die mede oorzaak is van de schade, heeft aangeduid en bovendien alle opmerkingen vanwege beantwoordde.

Ook het feit dat de nokbalk niet ondersteund was door middel van metselwerk valt als oorzaak van het uitwijken/uitdeinen van de gevels te beschouwen.

Waar op 19.10.2007:

- werd geconstateerd dat de voor- en achtergevel van de woning van iet meer loodrecht stonden (met - het zij herhaald tot



6,5 cm van beneden tot boven afwijking op de voorgevel en tot 4 cm op de achtergevel en een afwijking van 1 cm op de zijgevel);

- op dat ogenblik tot het besef kwam dat de nokbalk nog niet ondersteund was en opdracht gaf aan de op de werf aanwezige werklieden om onmiddellijk de nokbalk degelijk te schoren *“zodat verder zakken van de nok onmogelijk wordt”*;
- contact opnam met Ir. om de situatie te evalueren;

werd in samenspraak met deze ingenieur, de architect én de bouwheer volgend voorstel gedaan:

- allereerst schoren van de bestaande nokbalk (hetgeen reeds was gebeurd);
- daarna het opkrikken van de kapconstructie door zodat de horizontale druk op voor- en achtergevel verminderde waardoor voor- en achtergevel zouden recht komen;
- daarna het plaatsen door van twee trekkers uit bandijzer die de muurplaten naar mekaar toe getrokken hielden en die worden ingekaveld in de roosteringbalken na wegname van de OSB-platen en vervolgens het terug plaatsen van de vloer;
- vervolgens het metselen onder de nok van de muur door n deze zoveel mogelijk en goed sluitend laten dragen op deze muur.

Hieruit blijkt reeds afdoende dat het niet ondermetseld zijn van de nokbalk mede oorzaak is van de stabiliteitsproblemen.

Dit werd overigens uitdrukkelijk weerhouden in het verslag van het ingenieursbureau als één van de oorzaken van optredende uitwijking van de gevelvlakken:

“De nok is niet ondersteund wat de aanwezige spatkrachten op de stijlen van de zijgevels bijkomend in de hand werkt,”

In de mate dat stelt geen instructie te hebben gehad/ontvangen van Ir. om de nok te ondermetselen stelt haar dit niet vrij van aansprakelijkheid.

Terecht stellen dat een aannemer geen blinde of slaafse uitvoerder van de werken of van de instructies van de architect is, maar hij ook de architect moet wijzen op fouten in het concept of in de opvolging of coördinatie van de werken en gebeurlijk hetzij voorbehoud maken hetzij zelfs weigeren om de werken uit te voeren, hetzij wijzen op mogelijke problemen waardoor schade dreigde te ontstaan.

De aannemer heeft dus ook een informatieplicht in de relatie met de architect. De aannemer en de architect zijn ertoe gehouden elkaars werkzaamheden te



controleren en elkaar te wijzen op eventuele fouten en tekortkomingen die bij de uitvoering van de werken aan het licht komen.

die op de hoogte was van de evolutie van de werkzaamheden door de werfverslagen, had het ondermetselen van de nokbalk niet mogen uitstellen. Vanuit haar normale beroepservaring als een bekwaam aannemer/vakman moest zij weten dat het niet ondermetseld zijn van de nokbalk een risico inhield, zeker wanneer men op de houten dakconstructie zou verder werken en inzonderheid de dakbedekking zou voorzien.

In de gegeven omstandigheden behoorde dan ook op de hoogte te hebben gesteld dat beter eerst de muren op zolder zouden worden afgewerkt vooraleer met de dakbedekking zou worden gestart.

Verder moet worden aangegeven dat door de bewering van dat alles *in natura* werd hersteld en dat "*geen schade zouden hebben geleden*" ("*er is immers geen schade*"..."*de schade is 0*"...) een loopje met de werkelijkheid wordt genomen.

Dat onregelmatigheid van het uitwijken van de gevelvlakken zou zijn weggewerkt, zodat er geen schade meer is, is onjuist.

Door het uitwijken van de gevelvlakken ontstond een gevaarlijke en onstabiele toestand. Voorafgaand het deskundigenonderzoek werd de constructie van de houtskeletbouw voorlopig geschoord terwijl de buitenwanden voorlopig werden samengehouden met trekkers en bandijzer, dit als maatregelen om voorlopig de stabiliteit te garanderen.

Dit kan bezwaarlijk als een volledig herstel worden aanzien in het licht van de door het ingenieursbureau in vijf fasen voorgeschreven herstelwijze, te weten:

1. fase 1 : terug pas zetten van de gevels na afname van de dakpannen, waarbij werd benadrukt dat:
 - een blijvende vervorming onvermijdelijk was en dat de grootte van de blijvende vervorming evenredig was met de duur van de overbelaste toestand;
 - het rechte trekken van de gevels eveneens spanningen in de structuur en de afwerking teweeg zou brengen, zodat er werd geadviseerd om het buitenschrijnwerk eruit te halen vooraleer de manipulatie aan te vangen en op die wijze eveneens voor het deel passiefbouw de aansluiting en luchtdichting nauwgezet zou kunnen gebeuren;
2. fase 2 : ondersteuning nokbalk door opmetselen van de centrale muur tot tegen de nok;



3. fase 3 : vermijden van het verder uitwijken van voor- en achtergevel door bijkomende verbinding vloerplaat niveau +2 met gevel.
4. fase 4 : voorzien van verbeterde verbinding voor alle roostervloeren en wanden;
5. fase 5 : terugplaatsen dakpannen.

Het feit dat de plaatselijke schade ter hoogte van de zithoek zou hersteld zijn, impliceert geenszins een volledig herstel van de schade van gezien bovenstaande herstellingen hoe dan ook nog dienden uitgevoerd worden.

zijn gerechtigd op vergoeding voor deze nog noodzakelijke herstellingen.

Tenslotte moet worden gesteld dat het hof noch in de overtuigingsstukken noch in het deskundig verslag enige aanwijzing terug vindt zelf als bouwheren enige fout zouden hebben begaan die maakt dat zij medeaansprakelijk zouden kunnen geacht worden voor de ontstane stabiliteitsproblematiek.

Besluitend moet worden gesteld dat uit het deskundig verslag blijkt dat de stabiliteitsproblematiek en medegaande schade werd veroorzaakt door verschillende factoren/uitvoeringsfouten die tot de schade hebben geleid.

Zoals door de eerste rechter terecht gesteld kunnen partijen de gerechtsdeskundige dan ook niet gaan verwijten dat hij niet specifiek een opsplitsing tussen schadeoorzaak en exacte schade heeft gemaakt, omdat een dergelijke opsplitsing onmogelijk is, aangezien juist de verschillende oorzaken samen aan de globale schade moeten gelinkt worden en opsplitsing niet mogelijk is.

Gerechtsdeskundige heeft de respectievelijke verantwoordelijkheden ter zake behoorlijk geventileerd en verdeeld tussen de respectievelijke partijen en het hof ziet geen gronden om aan deze verdeling te tornen.

In de mate dat n deze instantie, zij het in ondergeschikte orde - ook de aanstelling van een andere deskundige gaat vragen "met de gebruikelijke opdracht", dient dit hoe dan ook worden afgewezen.

Het hof acht zich in de concreet gegeven omstandigheden voldoende voorgelicht en meent aan de hand van de bevindingen in het deskundig verslag wel degelijk de aansprakelijkheid *in casu* te kunnen beoordelen, in die zin dat de onderlinge verdeling in de samenlopende en aan respectievelijk ; en toe te rekenen oorzaken zoals voorgesteld door gerechtsdeskundige kan worden bijgetreden, meer bepaald:

- 40% voor
- 30% voor



- 30% voor

6.7. Naast de stabiliteitsproblematiek is ook de problematiek van het niet bereiken van de op het ogenblik van de oprichting van de woning geldende normen voor een gecertificeerd passiefhuis aan de orde.

Dit maakt het voorwerp uit van het onderzoek van het adviesbureau

van dit adviesbureau heeft *in extenso* de woning onderzocht en getoetst aan de normen/vereisten.

Op een omstandige wijze werd telkens per vastgestelde opmerking:

- het gebrek omschreven (onder de vermelding "A");
- de oorzaak beschreven (onder de vermelding "B");
- de technische verantwoordelijkheid bepaald (onder de vermelding "C");
- de door vooropgestelde oplossing aangeduid (onder de vermelding "D");
- een kostraming (onder de vermelding "E") bepaald met aanduiding van het type werk - type A, B, C, D, E en F - dat moest worden uitgevoerd om aan het probleem te verhelpen.

Het hof stelt vast dat volgens het verslag van het adviesbureau wat betreft:

- de benedenverdieping:
 - er 22 vaststellingen van gebreken gebeurden;
 - van deze 22 gebreken in totaal:
 - er een 7-tal te wijten waren aan de zetting van het gebouw ingevolge de (hoger aangehaalde) stabiliteitsproblemen;
 - er een 10-tal te wijten waren aan een onzorgvuldige uitvoering/controle;
 - er een 5-tal te wijten waren aan combinatie van beiden, zijnde een onzorgvuldige uitvoering/controle gecombineerd met de zetting van het gebouw en het wegzakken van een draagbalk na te zware belasting;
- de eerste verdieping en de zolder :
 - er 18 vaststellingen van gebreken of uit te voeren werken gebeurden;
 - van deze 18 gebreken;
 - er een 6 tal te wijten waren aan een onzorgvuldige uitvoering/controle;
 - een 4-tal te wijten aan de zetting van het gebouw wegens stabiliteitsproblemen of onzorgvuldige uitvoering;
 - er een aantal nog uit te voeren werken nodig waren wanneer de muur onder de nokbalk zou gemetseld worden.



Met anderen woorden werden niet minder dan 40 zaken/gebreken vastgesteld, die aanpassing en/of bijkomend werk vereisten om het geheel zoveel als mogelijk lucht- en winddicht te maken.

In de mate dat deze - waar aangeduid - hun oorzaak vonden in een onzorgvuldige controle bij de uitvoering van de werken is dit toe te schrijven aan !

Wat de onzorgvuldige uitvoering betreft valt op te maken dat niet dit niet alleen aan een onzorgvuldige uitvoering van de houtskeletbouw door , toe te schrijven is doch ook aan werken die door werden uitgevoerd, zoals onder meer:

- de aansluitingen van de l-liggers,;
- de niet doorgetrokken zijn van DA membraam bij gemetselde muren;
- ...

Met andere woorden valt een onzorgvuldige uitvoering niet alleen ten laste van maar ook van !

Tevens zijn de stabiliteitsproblemen een grote oorzaak van de gebreken aan de voor dit passiefhuis te verwachten lucht- en winddichtheid. Voor deze stabiliteitsgebreken zijn zoals gesteld ! aansprakelijk te houden.

Verder wordt vastgesteld dat het adviesbureau de noodzakelijk uit te voeren werken onderverdeelde in 6 types van werken, die telkens in "mandagen" werden begroot:

- de werken van het type A met name het extra aftapen van alle luchtlekken, die niet apart werden begroot, gezien deze samen uit te voeren waren met de werken van type B, D en E;
- de werken van het type B met name het plaatsen van luchtdichting door het aanbrengen van een ontbrekend luchtdichtingsmembraan die werden geraamd op een geheel van 3 mandagen werk, door gerechtsdeskundige ' : later begroot op 435,00 euro exclusief BTW per mandag, zijnde dus 3 x 435,00 euro of 1.305,00 euro;
- de werken van het type C die betrekking op het verwijderen van het schrijnwerk uit de structuur om dan het gebouw recht te trekken en te stabiliseren en daarna het terug plaatsen van het schrijnwerk en die werden begroot op 3 dagen werk voor 2 man voor alle schrijnwerk of volgens begroting van gerechtsdeskundige een bedrag van 6 x 435,00 euro exclusief BTW, zijnde 2.610,00 euro;
- de werken van het type D die betrekking hebben op het verder afdichten van raam- en deuraansluitingen en pas konden worden uitgevoerd na het verwijderen en terugplaatsen van het bestaand schrijnwerk (werken type C) doch waaromtrent geen begroting terug te vinden is;



- de werken van het type E met name het extra luchtdicht maken van allerhande aansluitingen werden begroot op 2 mandagen werk of volgens begroting deskundige op een bedrag van 2 x 435,00 euro exclusief BTW, zijnde 870,00 euro;
- de werken van het type F met betrekking tot de luchtdichting van het dak werden begroot op 2 mandagen werk of 870,00 euro exclusief BTW;

De materialen voor deze werken werden begroot op 350,00 euro excl. BTW.

Daarnaast zijn er volgens het verslag echter nog de werken die uit te voeren zijn ingevolge de vaststellingen die niet vallen onder voormelde types van werken:

- vaststelling 35 : *“de aansluiting van de isolerende onderdakplaten is onderling niet winddicht over grote delen van het dak. Ter hoogte van de gemene muur kan men naar buiten kijken”*, waarbij deze werken werden begroot op 4 mandagen werk om het onderdak af te dichten, hetzij een bedrag van 4 x 435,00 EUR exclusief BTW , zijnde 1.740,00 EUR
- vaststelling 36 : *“de uitdikking van het dak met extra planken bedoeld om voldoende dik te kunnen isoleren in de dakstoel, is niet uniform van dikte”*, waarbij deze werken worden begroot op 6 mandagen werk om de uitdikkingsplanken ter verwijderen en terug te plaatsen na het opkrikken van het dak, hetzij een bedrag van 6 x 435,00 euro exclusief BTW, zijnde 2.610,00 euro.

Wanneer niet alleen rekening wordt gehouden met de oorzaken van de gebreken/tekortkomingen (zoals boven aangehaald) doch ook met de hieraan gecorreleerde noodzakelijke werkzaamheden, is het hof van oordeel dat ook hier in de onderlinge samenlopende oorzaken kan worden weerhouden dat tussen de aansprakelijken de aansprakelijkheid kan worden verdeeld in de verhouding 40% voor 30% voor en 30% voor

Met andere woorden is er ook hier geen reden om af te wijken van het advies van gerechtsdeskundige :

6.8. begroten hun schade op 86.878,45 euro in plaats van het door de gerechtsdeskundige bepaalde bedrag van 44.280,00 euro

Schadepost	Begroting deskundige	Begroting
Herstellkost	18.000,00 EUR excl. BTW	23.120,00 EUR excl. BTW
BTW op Herstellkost 21 %	3.780,00 EUR	4.855,20 EUR
Blijvende minwaarde	2.000,00 EUR	10.000,00 EUR
Genotsderving / vertraging	20.500,00 EUR	31.500,00 EUR
verloren belastingaftrek passiefhuis	0	9.000,00 EUR



Meerkosten woningkrediet	0	3.403,25 EUR
Verlies woonbonus + subsidies forfait	0	5.000,00 EUR
TOTALEN	44.280,00 EUR	86.878,45 EUR

Omtrent de schade van (c.q. de gevorderde schadevergoeding door) vermag het hof als volgt te oordelen.

- (1) Vooreerst laat het hof gelden dat door [] geen (enkele) vordering werd gesteld voor de eerste rechter (en evenmin in deze instantie wordt gesteld) in verband met de door hen initieel voorgehouden budgetoverschrijding die door de gerechtsdeskundige niet werd weerhouden.

In de mate dat hieromtrent inzonderheid door [] in deze instantie nog middelen worden ontwikkeld in conclusies behoeven deze geen nadere beantwoording.

- (2) De herstelkosten om zowel aan de stabiliteitsaantastende gebreken als aan de gebreken met betrekking tot de lucht- en winddichtheid te verhelpen werden, mede in acht genomen de bevindingen van het ingenieursbureau [] en het adviesbureau [], door gerechtsdeskundige [] begroot op:

- 8.000,00 euro exclusief BTW voor wat betreft de stabiliteitsproblematiek;
- 6.000,00 euro exclusief BTW voor wat betreft de problematiek van de lucht- en winddichtheid;
- 4.000,00 euro voor het wegnemen en de herplaatsing van de reeds aanwezige dakbedekking.

Deze herstelkosten werden op een tegensprekelijke wijze begroot en gerechtsdeskundige [] erwees hiervoor ook naar de verslagen en de hierin vervatte overeenstemmende begroting van de herstelkosten van het ingenieursbureau [] en het []

De eerste rechter kende in billijkheid een schadevergoeding van 10.000,00 euro toe gezien volgens hem:

- door het verstreken tijdsverloop, in het bijzonder als gevolg van het feit dat [] gedurende jaren nalieten om het deskundigenonderzoek verder te activeren, het onmogelijk was om de effectieve herstelkosten te ramen;
- het bestaan van bepaalde schade vaststaat doch die onmogelijk te begroten was.

Het hof treedt de eerste rechter hierin niet bij.

COVER 01-00002442182-0046-0055-02-02-1



Het ingenieursbureau en het adviesbureau hebben de gebreken/tekorten beschreven en hebben op basis hiervan de herstelkosten geraamd, welke raming los stond van het feit dat het deskundigenonderzoek nadien gedurende jaren niet werd verder geactiveerd door

Deze herstelkosten werden ook door gerechtsdeskundige afgetoetst, die overigens ook de onderscheiden opmerkingen van de partijen op zijn voorverslag hieromtrent heeft beantwoord.

Aldus moet besloten worden dat er wel degelijk een tegensprekelijke begroting van de effectieve schade voorligt en dat het standpunt dat de noodzakelijke herstelkosten niet konden worden geraamd niet kan worden bijgetreden.

De kosten die noodzakelijk waren om tot herstel over te gaan werden immers op een onafhankelijke wijze door professionele vakmensen begroot en het hof vindt in de conclusies van de partijen geen decisieve argumenten om van deze begroting af te wijken.

In de mate dat het door gevorderde het bedrag in hoofdsom van 18.000,00 euro exclusief BTW overschrijdt kan dit niet worden ingewilligd, terwijl er evenmin redenen voorhanden zijn om - zoals de eerste rechter deed - dit bedrag te verminderen, laat staan een lagere vergoeding toe te kennen dan door de eerste rechter bepaald.

Voor zoveel als nodig laat het hof desbetreffend het volgende gelden.

(a) (vorderen naast:

- het bedrag van 8.000,00 euro exclusief voor de herstelwerken wat betreft de stabiliteitsproblemen;
- het bedrag van 4.000,00 euro voor wat betreft het wegnemen en herplaatsen van de dakbedekking;

een bedrag van in totaal 11.120,00 euro voor wat betreft het herstel van de gebreken wat betreft de gebreken inzake de lucht- en winddichtheid.

Voor zover dit steunen op een vervanging van het schrijnwerk, dan wel het volledig uithalen en herplaatsen ervan, blijkt de noodzaak hiervan niet uit het deskundig verslag en inzonderheid niet uit het verslag van het



Waar het schrijnwerk inderdaad reeds werd geplaatst adviseerde van het slechts voor een beperkt deel van het schrijnwerk om dit te herplaatsen en zulks nadat de stabiliteitsgebreken werden opgelost.

Meer bepaald gaat het over schrijnwerk van het gelijkvloers, inzonderheid de achterdeur en de voordeur, het keukenraam en het raam in de noordwestgevel. Wat betreft het schrijnwerk op de eerste verdieping en de zolder is er geen sprake van herplaatsing van het schrijnwerk.

kunnen zich derhalve niet beroepen op de offertes van schrijnwerker om een hoger bedrag aan vervangende schadevergoeding te vorderen.

De kostprijs voor het herplaatsen van schrijnwerk moet worden geacht in de geraamde manuren (dan wel in de werken nodig om de stabiliteitsgebreken te herstellen) te zitten. Alleszins wordt niet het bewijs van het tegendeel geleverd.

Evenzeer blijkt naar het oordeel van het hof uit het deskundig verslag en inzonderheid de opsomming van de vaststellingen in het verslag van het dat een aantal gebreken/tekorten *de facto* werken waren die nog moesten worden uitgevoerd en inzonderheid niet als gebreken konden worden aanzien. In het verslag van het werd hiervoor dan ook niets aangeduid onder "C" (de technische verantwoordelijkheid).

Rekening houdende met het voorgaande komt de geraamde herstellkost van 6.000,00 euro exclusief BTW voor het wegwerken van gebreken die hun oorsprong vinden in (samenlopende) fouten van passend voor als vervangende schadevergoeding.

Een hogere aan toe te kennen schadevergoeding vindt geen steun noch in het deskundig verslag noch in de voorgelegde stukken.

(b) I en kunnen niet gevolgd worden in hun standpunt dat het gros van de geraamde herstellkosten:

- hetzij werken die een verbetering opzichtsens het (bij een goede uitvoering van de werken) normaal te verwachten resultaat;
- hetzij uitgestelde bouwkosten;

zouden daarstellen.



Uit de verslagen van het ingenieursbureau [redacted] en het adviesbureau [redacted] komt duidelijk naar voren dat de geraamde/beschreven werken dienstig waren om de gebreken te herstellen en inzonderheid de stabiliteit van de woning opnieuw te verzekeren en te maken dat de normaal te verwachten lucht- en winddichtheid zou kunnen worden gerealiseerd.

Het feit dat gerechtsdeskundige [redacted] op pagina 8 van zijn voorverslag ook de term “verbeteringswerken” hanteerde, impliceert niet dat hij hiermee zou doelen op het feit dat door de voorziene werken van herstel [redacted] een resultaat zouden bekomen dat meer was dan zij bij een goede uitvoering mochten verwachten.

Uit de lezing van de integrale tekst op pagina 8 van het voorverslag blijkt dat het duidelijk om de “begroting van de kosten voor herstel” en de “schatting van de vereiste kosten voor herstel der gebreken”.

- (c) In de mate dat de noodzaak van het wegnemen en het herplaatsen van de reeds aanwezige dakbedekking (c.q. pannen) wordt betwist of wordt betwist dat deze werken toch niet zouden uitgevoerd zijn door [redacted], moet het volgende gesteld te worden.

Het ingenieursbureau [redacted] heeft deze kosten uitdrukkelijk opgenomen in haar verslag als zijnde een noodzakelijke herstellkosten.

Overigens werd in het werfverslag d.d. 19.10.2007 uitdrukkelijk aangegeven:

“Joris Proot laat weten dat het met het gewicht van de pannen onmogelijk is het dak via de nokbalk enkele cm op te krikken, de pannen zullen dus opnieuw worden afgenomen, op zijn minst voor een deel van de zadeldakvlakken; (...)”

Of de pannen effectief werden weggenomen om één en ander constructief op te lossen is op zichzelf niet relevant en valt onder de verantwoordelijkheid dan [redacted]

Feit is dat op tegensprekelijke wijze werd vastgesteld dat zulks noodzakelijk was om tot een gedegen herstel te komen, zodat de kostprijs voor deze werken moet worden vergoed aan de schadelijders.

- (3) In zijn voorverslag heeft gerechtsdeskundige [redacted] een minderwaarde geadviseerd van 1.000,00 euro (p. 8 voorverslag) op grond van de vaststelling dat de beschikbare vrije hoogte op de mezzanine met 29 cm is verkleind:

“Door de vereiste verbeteringswerken met betrekking tot de stabiliteit is de totale dikte der hoogste vloer merkelijke verhoogd. Waar op de plannen een hoogte van 249 cm is vermeld



tussen vloerpas eerste verdieping en vloerpas mezzanine werd tijdens plaatsbezoek in werkelijkheid 278 cm gemeten.
Daardoor is de beschikbare vrije hoogte op de mezzanine in zelfde mate verkleind."

Hieromtrent volgden geen specifieke opmerkingen vanwege | (en/of zijn
raadsman en/of zijn technisch raadgever ingenieur-architect | en/of haar
raadsman en/of haar technische raadgevers ingenieur-architect | en ingenieur
(| of | (en/of haar raadsman).

De raadsman van | liet in zijn opmerkingen d.d. 30.09.2015
omtrent het verslag in voorlezing gelden:

"Minwaarden: deze lijken veel te laag; er dient in dat verband opgemerkt te worden dat cliënten niet meer via de gang boven naar de zolder kunnen, zoals oorspronkelijk voorzien, doch toegang moeten nemen via de kinderkamer, wat ook behoorlijk vervelend is! Een en ander los van het feit dat door de verhoging van de zoldervloer.

Ook het feit dat er een metalen kolom in de living het opendraaien van de achterdeur verhindert is niet normaal.

Een minwaarde van 1000 EUR voor alle minwaarden samen lijkt abnormaal laag. De objectieve gebreken alleen al lijken een minwaarde van 10.000 EUR te verantwoorden."

Gerechtsdeskundige | stelde vervolgens in zijn eindverslag dat de voorgestelde minwaarde van 1.000,00 euro inderdaad aan de lage kant lag en hij na beraad akkoord was om zulks op te trekken naar 2.000,00 euro.

Rekening houdende met enerzijds het toch eerder beperkt verlies aan ruimte/oppervlakte van de mezzanine, die logisch ook slechts een eerder beperkte minderwaarde verantwoordt, doch anderzijds ook met het feit dat niet wordt betwist dat de toegang tot de zolder thans via de kinderkamer moet verlopen, daar waar dit initieel voorzien was in de gang, is het hof van oordeel dat de door de gerechtsdeskundige geraamde minwaarde inderdaad op het geraamde bedrag van 2.000,00 euro kan worden bepaald.

- (4) De genotsderving wegens vertraging in de uitvoering van de werken werd door gerechtsdeskundige | begroot op 20.500,00 euro onder de navolgende motivering:

"De ruwbouwwerken werden in principe aangevangen op 01/04/2007.

De stabiliteitsproblemen die aanleiding gaven tot onderbreking der werken deden zich voor midden oktober 2007.

Indien de stabiliteitsproblemen zich niet hadden voorgedaan kan worden aangenomen dat het gebouw klaar kon zijn tegen eind 2007.

In het kader van de expertiseverrichtingen werden de werken vrijgegeven vanaf 16/05/2009.



Rekening houdend met de vereiste tijd voor herstel der gebreken kan redelijkerwijze worden aangenomen dat het gebouw kon klaar zijn tegen 1 september 2009.

Als vertraging kan aldus een periode van 20 maanden worden aangenomen (= van 01/01/2008 t.e.m. 31/08/2009).

Rekening houdende met de huur van een tussentijdse woning, bijkomende kleine (bvb. administratieve) kosten, grotere stookkosten t.o.v. een passiefwoning, enz. kan de vergoeding voor de bijkomende kosten, begroot worden als volgt:

- 20 maanden à 1000 €	20.000 €
- <u>supplementaire verhuis forfait</u>	<u>500 €</u>
	20.500 €

De gerechtsdeskundige behield dit advies in zijn eindverslag.

De eerste rechter was evenwel van oordeel dat een vergoeding kon worden toegekend van 6 x 1.000,00 euro (incl. alle mogelijke kosten en inzonderheid ook de verhuis).

Hij stelde dat uit het dossier zou blijken dat:

- de architect en de aannemer onmiddellijk na de problemen in oktober 2007 tot het nemen van maatregelen zouden zijn overgegaan;
- toen op hun beurt niet onmiddellijk zouden hebben gereageerd, zodat hoogstens sprake zou kunnen zijn van een beperkt aantal maanden vertraging (6 maanden ...) en dus een vergoeding van 6.000,00 euro.

Het hof kan deze visie niet onderschrijven nu uit het boven aangehaalde feitenrelaas en uit de voorliggende stukken blijkt dat:

- op 19.10.2007 bleek dat de gevels door uitvoeringsfouten, zoals beschreven in het deskundig verslag, scheef stonden en meer bepaald de gevelvlakken uitwijking vertoonden zelfs in die mate dat er instortingsgevaar was;
- pas toen door de ernst van de situatie werd onderkend, zodat het standpunt van inzonderheid lat het vermeend stabiliteitsprobleem eenvoudig had kunnen opgelost worden bezwaarlijk kan worden onderschreven;
- quasi onmiddellijk beroep hebben gedaan op expert om vervolgens het ingenieursbureau op hun kosten in te schakelen om aan te duiden welke werken moesten uitgevoerd worden;
- het ingenieursbureau op 31.01.2007 op initiatief van ter plaatse kwam en in haar verslag van 12.11.2007 in een 5-stappenplan beschreef welke maatregelen moesten gebeuren;



- er enkel voorlopige noodmaatregelen waren aangewend, meer bepaald het geheel enigszins samenhouden met spanbanden en het onderschoren, om de toestand voorlopig te consolideren, zodat er dus geen sprake was van een *"volledig herstel" in natura*, zoals poogt voor te houden;
- noch noch noch *in concreto* uitvoering hebben gegeven aan het door het ingenieursbureau uitgewerkte stappenplan.

In die zin kan het aan niet worden verweten dat zij niet tijdig/onmiddellijk zouden hebben gereageerd en evenmin kan het hen ten kwade worden geduid dat zij, nadat op grond van de verslagen van het ingenieursbureau hebben gepoogd in der minne tot een oplossing te komen, een procedure ten gronde hebben ingeleid in plaats van een procedure kort geding.

Het is overigens geheel niet zeker dat het inleiden van een procedure kort geding tot een vlugger resultaat, inzonderheid een snellere vrijgave van de werf na de noodzakelijke deskundige vaststellingen, zou hebben geleid.

Er werd op 15.04.2008 gedagvaard, de inleidingszitting vond plaats op 25.04.2008, de zaak werd uitgesteld op vraag van één van de gedaagden naar 03.06.2008, waarna bij vonnis van 24.06.2008 architect als gerechtsdeskundige werd aangesteld, die - mede gelet op het gerechtelijk verlot en bouwverlot - dan in september 2008 een eerste maal ter plaatse kwam. In oktober 2008 beslist de gerechtsdeskundige om adviezen te vragen aan het ingenieursbureau en het adviesbureau die hun verslagen afwerkten in april 2009, waarna de werf/het gebouw werd vrijgegeven in mei 2009.

In deze feitelijke constellatie kaan aan geen fout worden ten laste gelegd.

Het hof is dan ook van oordeel dat het advies van gerechtsdeskundige wat betreft de genotsderving kan worden gevolgd en ziet geen doorslaggevende elementen om te besluiten dat de gerechtsdeskundige zich bij zijn advisering kennelijk zou hebben vergist en dat hetzij een hoger hetzij een lager bedrag aan genotsderving zou moeten worden toegekend.

De genotsderving wordt derhalve bepaald op 20.500,00 euro.

- (5) Wat betreft de voorgehouden schade *"meerkosten woningkrediet"*, die door de eerste rechter werd afgewezen als ongegrond, laten gelden:

"Concluanten vorderen een bedrag van 3.403,25 EUR, gestaafd door de stukken 17 en 19.



Opnieuw kan worden verwezen naar hetgeen hierboven werd gesteld aangaande het verwijt dat concludanten niet snel zouden hebben gehandeld...

Ten onrechte werd deze schadepost als ongegrond afgewezen."

De door [redacted] aangehaalde stukken bewijzen op zichzelf de schade niet.

Stuk 17 betreft een "schadebegroting" [redacted], zijnde een door [redacted] opgesteld eenzijdig stuk met betrekking tot alle schade die zij beweerdelijk zouden hebben geleden, omvattende dus ook beweerde "meerkosten woonkrediet".

Er wordt in dit overzicht weliswaar verwezen naar "bewijsstukken" doch deze bevinden zich alleszins niet in het stukkenbundel van [redacted]

Zij verwijzen tevens naar hun stuk 19, zijnde een schrijven van het KBC-kantoor van Varsenare waarin aangegeven wordt dat de nadelen berokkend door vertraging in de afwerking van het woonhuis de interestvoet zouden omvatten, alsook de extra reserveringsreserves, het extra uitstel van kapitaalsaflossing in functie van de maandlast in combinatie met de te betalen huur, extra dossierkosten en de fiscale toepassing van het woningkrediet.

Evenwel ligt geen concrete becijfering van deze beweerde schade voor en wordt inzonderheid niet aangegeven welke component cijfermatig welke schade zou hebben veroorzaakt.

In die omstandigheden vermocht de eerste rechter dit onderdeel van de vordering van [redacted] als ongegrond af te wijzen bij gebrek aan bewijs.

- (6) De voorgehouden schade ingevolge het verlies van de belastingsaftrek passiefhuis en ingevolge het verlies van een woonbonus en subsidies wordt naar het oordeel van het hof ook in deze instantie niet bewezen.

Het zij opgemerkt dat het aan [redacted] na de vrijgave van de werf door gerechtsdeskundige [redacted] vrij stond om de stabiliteitsproblemen te herstellen en aan de opmerkingen van het adviesbureau [redacted] te voldoen.

Zij tonen niet aan dat zij het nodige deden om overeenkomstig de toen geldende reglementering het certificaat als passiefhuis te hebben aangevraagd bij de bevoegde gewestelijke administratie of aan de VZW Passiefhuis-platform teneinde een belastingsaftrek te kunnen bekomen. Evenmin tonen zij aan dat het onmogelijk was om dit certificaat te bekomen of dat het hen onmogelijk was om na de vrijgave van de werf de nodige aanpassingen te doen teneinde toch het certificaat te bekomen.



Evenmin bewijzen of en in welke mate zij van een woonbonus en/of subsidies zouden kunnen hebben genieten bovenop een belastingsaftrek.

Alleszins wordt door hen geen afwijzing van een enige aanvraag/verzoek daartoe voorgelegd.

(7) Wat tenslotte de interessen betreft sluit het hof zich aan bij de beoordeling van de eerste rechter om slechts gerechtelijke interessen toe te kennen vanaf de datum van de neerlegging van het deskundig verslag.

6.9. Besluitend moet worden gesteld dat aanspraak kunnen maken op een totaal bedrag van 44.280,00 euro, waarvan:

- 17.712,00 euro of 40% ten laste van
- 13.284,00 euro of 30% ten laste van
- 13.284,00 euro of 30% ten laste van

vermeerderd telkens met de gerechtelijke interessen vanaf 16.03.2016.

7.

7.1. De eerste rechter heeft op een passende wijze geoordeeld over de gedingkosten in eerste aanleg.

7.2. Onder toepassing van artikel 1017, eerste lid Ger.W. wordt:

- verwezen in 40% ;
- verwezen in 30%;
- verwezen in 30%;

van de gedingkosten van deze instantie gevallen aan de zijde van

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

recht doende op tegenspraak;

gelet op artikel 24 van de wet van 15.06.1935 op het taalgebruik in gerechtszaken;

verklaart het principaal hoger beroep ontvankelijk en deels gegrond;

verklaart de incidentele hogere beroepen ontvankelijk doch wijst ze af als ongegrond;



wijzig in die zin het bestreden vonnis dat het bedrag in hoofdsom waartoe:

- wordt veroordeeld opzichtens wordt bepaald op 17.712,00 euro, meer zoals in het bestreden vonnis voorzien de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 16.03.2016 tot de dag van algehele betaling;
- wordt veroordeeld opzichtens wordt bepaald op 13.284,00 euro, meer zoals in het bestreden vonnis voorzien de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 16.03.2016 tot de dag van algehele betaling;
- wordt veroordeeld opzichtens wordt bepaald op 13.284,00 euro, meer zoals in het bestreden vonnis voorzien de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 16.03.2016 tot de dag van algehele betaling;

laat voor het overige de beschikkingen van het bestreden vonnis onverkort;

verwijst in 40%, in 30% en in 30% van de navolgende gedingkosten van deze instantie gevallen aan de zijde van

- 210,00 euro rolrecht hoger beroep;
- 2 x 20,00 euro bijdrage begrotingsfonds;
- 3.600,00 euro rechtsplegingsvergoeding;

laat de overige gedingkosten van deze instantie ten laste van diegene die ze heeft uitstaan.

Aldus gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting van het hof van beroep te Gent, **9bis KAMER**, zitting houdende in burgerlijke zaken, van **30 november 2021**.

Aanwezig:

... .., voorzitter,
... .., griffier.

