

Repertoriumnummer 2022 / 1332
Datum van uitspraak 31 mei 2022
Rolnummer A/18/01031

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op euro	op euro	op euro



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Ondernemingsrechtbank Gent - afdeling Brugge

Vonnis

Zesde kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

De ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Brugge, zesde kamer, heeft volgend vonnis uitgesproken in de zaak met rolnummer **A/18/01031** van:

_____, met maatschappelijke zetel te
ondernemingsnummer _____ voor wie als raadsman optreedt, mr. Philip Van Den
Berghe, advocaat te 8000 Brugge, Gerard Davidstraat 46 bus 1,

Eiseres, hierna

tegen:

1. _____, met maatschappelijke zetel te
_____, ondernemingsnummer _____, voor wie als raadsman optreedt,
mr. Dominique Descheemacker, advocaat te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15,

Eerste verweerster, hierna

2. _____ met maatschappelijke zetel te
ondernemingsnummer _____ voor wie als raadsman optreedt, mr. Bart
Amerijckx, advocaat te 9000 Gent, Cyriel Buyssestraat 11

Tweede verweerster, hierna

3. _____ met maatschappelijke zetel te
ondernemingsnummer _____, voor wie als raadsman optreedt, mr. Jacques
Nichels, advocaat te 9000 Gent, Maaltebruggestraat 298

Derde verweerster, hierna

en

_____, met maatschappelijke zetel te
ondernemingsnummer _____ voor wie als raadsman optreedt, mr. Alexander Van
Brabant, advocaat te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 16,

Verweerster in gedwongen tussenkomst, hierna

En mede inzake

als raadsman optreedt mr. Bart AMERIJCKX, advocaat te 9000 GENT, Cyriel
Buyssestraat 11.

Vrijwillig tussenkomende partijen, hierna 'Verzekeringen',

1. RECHTSPLEGING

De anders samengestelde rechtbank hernam het dossier volledig.

De rechtbank heeft de partijen gehoord op de openbare zitting van deze rechtbank en kamer op 03/05/2022, waarbij zij bevestigden dat de rechtbank kennis mocht nemen van eventuele buiten de termijn neergelegde conclusies. Daarna zijn de debatten gesloten en is de zaak in beraad genomen.

De rechtbank heeft het dossier van de rechtspleging en de door partijen neergelegde overtuigingsstukken ingezien.

De artikelen 2 en 30 tot en met 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden nageleefd.

2. EISEN

1. Bij tweede conclusie neergelegd ter griffie op 28/10/2021 vordert (eiseres):

- en de vrijwillige tussenkomende partijen (Verzekeringen) solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot terugbetaling van het uitbetaalde bedrag van 28.520,12 EUR waarvoor (eiseres) gesubrogeerd is;
- Ondergeschikt: en de vrijwillige tussenkomende partijen (Verzekeringen) solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot betaling aan (eiseres) van het bedrag van 27.619,25 EUR;
- Tenslotte en de vrijwillige tussenkomende partijen (Verzekeringen) solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 2.400,00 EUR.
- Het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande elk rechtsmiddel en met uitsluiting van kantonnement.

2. Bij syntheseconclusie neergelegd ter griffie op 01/04/2022 vordert (eerste verweerster):

- De vordering lastens af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- Ondergeschikt, voor zover in solidum veroordeeld wordt: de regresvordering van lastens de partij(en) met wie zij in solidum veroordeeld wordt, ontvankelijk en gegrond te verklaren; dienvolgens, betreffende partij(en) te veroordelen tot terugbetaling aan van datgene dat zij boven haar aandeel betaald zou hebben, zowel in hoofdsom, rente als in kosten;
- (eiseres) te veroordelen tot betaling aan van een rechtsplegingvergoeding van 2.600 euro;
- veroordelen tot betaling aan van een rechtsplegingvergoeding van 260,00 euro.

3. Bij syntheseconclusie na expertise neergelegd ter griffie op 28/04/2022 vordert (tweede verweerder):

- Op vordering van (eiseres):
de vordering gericht tegen : ongegrond te verklaren;
- ondergeschikt, voor zover in solidum veroordeeld wordt: de vrijwaringsvordering van lastens de partij(en) met wie zij in solidum veroordeeld wordt, ontvankelijk en gegrond te verklaren en deze partijen desbetreffend te veroordelen tot terugbetaling aan van datgene dat zij boven haar aandeel betaald zou hebben, zowel in hoofdsom, interesten als kosten;
- ondergeschikt: te zeggen voor recht dat de Verzekeraars (van ...) dekking dienen te verlenen in de mate zoals uiteengezet in onderhavige conclusie;
- te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 2.600,00 euro;
- Op vordering van
de vorderingen gericht tegen : ongegrond te verklaren;
- ondergeschikt, voor zover in solidum veroordeeld wordt: de vrijwaringsvordering van lastens de partij(en) met wie zij in solidum veroordeeld wordt, ontvankelijk en gegrond te verklaren en deze partijen desbetreffend te veroordelen tot terugbetaling aan van datgene dat zij boven haar aandeel betaald zou hebben, zowel in hoofdsom, interesten als kosten;
- te zeggen voor recht dat, gehouden is tot integrale betaling aan van de afrekening van 2.918,19 euro, na facturatie van dit bedrag door \
- te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 2.600,00 euro.

4. Bij syntheseconclusie na deskundig verslag neergelegd ter griffie op 27/01/2022 vordert (derde verweerder):

- Nopens de hoofdvordering van lastens
de hoofdvordering van lastens af te wijzen als ongegrond, minstens te herleiden zoals in onderhavige syntheseberoepsconclusie na deskundig verslag gesteld;

- , veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 2.600,00 euro.

Nopens de vordering van , lastens :

- de tussenvordering van , lastens , af te wijzen als ongegrond;
- te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 2.600,00 euro.

Ondergeschikt - Nopens de subrogatoire vrijwaringsvordering van , lastens zowel , de Verzekeringen (vrijwillig tussenkomende partijen):

- Indien per impossibile zou worden geoordeeld, quod certe non, dat een in solidum veroordeling zou kunnen / dienen (te) worden uitgesproken, stelt , in louter subsidiaire orde een subrogatoire vrijwaringsvordering lastens zowel , als de Verzekeringen (vrijwillig tussenkomende partijen) in, strekkende tot de terugbetaling aan , van hetgeen door haar gebeurlijk boven het desgevallend in hare hoofde weerhouden eigen aandeel aan , / , zou worden betaald.
- Indien daarentegen zou worden geoordeeld, dat geen solidaire of in solidum veroordeling zou dienen te worden uitgesproken, dient uiteraard deze subrogatoire vrijwaringsvordering als zonder voorwerp te worden verklaard.

5. Bij vierde hernemende en aanvullende syntheseconclusie (na deskundigenonderzoek) neergelegd ter griffie op 02/12/2021 vordert : - (verweerster in gedwongen tussenkomst):

- (1) De eis van , lastens de aannemer ruwbouw, de aannemer sanitair en de architect te herleiden naar 5.720,12 EUR herstelkosten én 4.474,63 EUR genotsderving, onder aftrek van 255,40 EUR franchise die , toekomt;
- (2) inzake het waterschadegeval van 26/12/2017: de aannemer ruwbouw, de aannemer sanitair en de architect in solidum te veroordelen tot betaling aan , van de franchise van 255,40 EUR, meer intresten sedert het voorverslag van 30/04/2020;
- (3) inzake de overige problematieken en gebreken aan de woning inclusief lekbakken, de aannemer sanitair te veroordelen tot het betalen aan , van :
 - 22.109,00 EUR genotsderving, in ondergeschikte orde 18.174,50 EUR, meer de gerechtelijke intresten sedert het voorverslag van 30/04/2020;
 - 2.486,00 EUR herstelkosten lekbakken (excl. btw), meer de gerechtelijke intresten sedert het voorverslag van 30/04/2020;
 - 1.758,97 EUR (afrekening overige posten), meer de gerechtelijke intresten sedert besluiten van 30/04/2020;

- Elke eis van de aannemer sanitair lastens . . . af te wijzen.
- (4) De aannemer ruwbouw, de aannemer sanitair en de architect in solidum te veroordelen tot de kosten van het geding (inclusief expertisekosten, waarvan 50% begroot op 3.590,38 EUR) en rechtsplegingsvergoeding van 2.600,00 EUR, in een verdeelsleutel door uw zetel te bepalen.
- Dit alles uitvoerbaar bij voorraad.

6. Bij syntheseconclusie neergelegd ter griffie op 19/01/2022 vorderen de Verzekeringen (partijen in vrijwillige tussenkomst):

In hoofdorde:

- De vordering van . . . tegen Verzekeringen af te wijzen als ongegrond;
- . . . te veroordelen in de kosten van het geding, in hoofde van Verzekeringen te begroten op 2.600,00 EUR rechtsplegingsvergoeding;

In ondergeschikte orde:

- De vordering van . . . tegen Verzekeringen te herleiden en slechts toe te kennen in de mate bepaald in onderhavige conclusie, onder aftrek per schadegeval van de contractuele vrijstelling van 10% van het schadebedrag, met een minimum van 625,00 EUR en een maximum van 1.250,00 EUR;
- Kosten als naar recht;

Op tussenvordering in vrijwaring:

- . . . en . . . te veroordelen om Verzekeringen te vrijwaren voor alle veroordelingen die op vordering van . . . tegen Verzekeringen zouden worden uitgesproken in hoofdsom, intrest en kosten, dit tot beloop van het bedrag dat het aandeel van de verzekerde van Verzekeringen in de totale schuld overschrijdt en beperkt tot de respectieve aandelen van . . . en . . . In de totale schuld;
- . . . en . . . te veroordelen in de kosten van de tussenvordering, in hoofde van Verzekeringen te begroten op 2.600,00 EUR rechtsplegingsvergoeding;

3. FEITEN EN VOORAFGAANDE PROCEDURE

De relevante feiten, zoals ze uit de stukken en uit de conclusies van partijen blijken, kunnen als volgt worden samengevat.

a) Partijen

1. is eigenaar van een pand gelegen te

liet het pand in 2016 en 2017 grondig renoveren tot een vakantiewoning met twee woonentiteiten (' 14A en 14B). Zij deed hiervoor een beroep op onder meer als aannemer ruwbouw en : als aannemer sanitair, onder toezicht en volgens het concept van architect.

2. (eiseres) is de brandverzekeraar voor het voormelde pand.
3. De Verzekeringen (vrijwillig tussenkomende partijen) zijn de aansprakelijkheidsverzekeringen van aannemer sanitair.

b) Voorlopige oplevering

4. Op 16/11/2017 vond de voorlopige oplevering plaats van het pand. In het proces-verbaal werd een opsomming gemaakt van de opmerkingen, de te bezorgen attesten en de nog uit te voeren punten onder meer inzake sanitair, cv en ventilatie.
5. Op 22/12/2017 maakte haar eindstaat over aan met een afrekening (nr. 141) ten belope van 2.918,19 euro (excl. btw). Hierop werden op 10/01/2018 opmerkingen gemaakt door . Dit bedrag is op vandaag niet betaald gezien de navolgende discussies.

c) Schade

6. Na de voorlopige oplevering werd de vakantiewoning eind december 2017 voor de eerste maal in gebruik genomen.
7. Op 26/12/2017 deed zich een schadegeval voor in de gemeenschappelijke toegang van de twee woningen, alsook in vakantiewoning 14B.

deed hiervoor een aangifte bij haar brandverzekeraar

Daags nadien, op 27/12/2017, werd in opdracht van een lekdetectie-onderzoek uitgevoerd. De waterschade bleek volgens dit onderzoek te zijn veroorzaakt door een

afgezaagde afvoerbuis van het sanitaire water op de verdieping, die na het plaatsen van een stalen profiel niet terug was aangesloten.

Door [] en [] werd op 28/12/2017 een noodherstelling uitgevoerd en op 23/01/2018 werd de afvoerbuis heraangelegd door [] 'onder voorbehoud en zonder nadellige erkenning'.

8. [] en [] voeren aan dat nadien nog nieuwe gebreken zijn vastgesteld met bijkomende schade door een probleem met lekkakken geplaatst door []

Op 01/03/2018 werd een pv van vaststelling opgemaakt door [] en [], omtrent de tekortkomingen aan de uitgevoerde werken door [] en nog openstaande punten. Bij aangetekende brief van 14/04/2018 deelde [] aan [] dat een derde zou worden ingeschakeld om de nodige werken uit te voeren.

In de periode 15/04/2018 – 07/05/2018 werden de nodige herstellingswerken uitgevoerd door derden. Hierna hebben zich geen problemen van waterinfiltratie meer voorgedaan.

d) Vergoedingen door

9. [] betaalde in de loop van 2018 vergoedingen uit aan haar verzekerde [] ten belope van in totaal 28.520,12 euro (verminderd met een vrijstelling van 255,40 euro). Hiervoor werd lopende deze procedure, op 05/12/2018, een dading gesloten tussen [] waaruit blijkt dat het bedrag was samengesteld als volgt:

- schade gebouw	' 14A + 14B	5.520,12 euro (excl. btw)
- eigen werk (forfait)		500,00 euro
- T.O. 4 maanden – 2 huizen (forfait)		22.500,00 euro

[] voert aan dat zij als brandverzekeraar is gesubrogeerd in de rechten van haar verzekerde ten belope van dit bedrag.

e) Procedure

10. Klaarblijkelijk konden partijen niet tot een akkoord komen, zodat [] zich genoodzaakt zag om op 13/09/2018 over te gaan tot dagvaarding van [] (architect), [] (aannemer sanitair) en [] (aannemer ruwbouw).

Op 10/12/2018 liet [] vervolgens [] dagvaarden in gedwongen tussenkomst.

11. Bij vonnis van 20/06/2019 werd een deskundig onderzoek bevolen om de gebreken te onderzoeken naar aanleiding van het schadegeval van 26/12/2017, alsook de opmerkingen over

de 'aansluiting lekbakken technisch lokaal 2^e verdieping WR' die in het pv van voorlopige oplevering werden gemeld, waarvoor op 01/03/2018 door in gebreke was gesteld en waaromtrent volgens het oordeel van de rechtbank nog een nuttig onderzoek kon worden gevoerd aan de hand van de beschikbare gegevens. De heer werd aangesteld als gerechtsdeskundige.

Op 19/10/2020 legde de gerechtsdeskundige zijn eindverslag neer.

12. Na neerlegging van het eindverslag zijn de Verzekeringen van vrijwillig tussengekomen in de procedure bij verzoekschrift neergelegd op 18/11/2020.

4. BEOORDELING

4.1. Bevoegdheid en ontvankelijkheid

13. Bij vonnis van 20/06/2019 verklaarde de rechtbank zich bevoegd.

14. (eerste verweester) beroept zich op de onontvankelijkheid van de vorderingen lastens haar, maar laat na duidelijk te motiveren waaruit de onontvankelijkheid bestaat.

Indien dit betrekking heeft op een vermeend gebrek aan belang en hoedanigheid op grond van het middel dat de architectenovereenkomst werd afgesloten tussen en de BVBA

(en niet), verwijst de rechtbank naar hetgeen hierover werd uiteengezet in het vonnis van 20/06/2019 (p.4): De partij die zich beroept op het bestaan van een aanspraak ten aanzien van een andere, heeft voldoende hoedanigheid en belang om terzake een rechtsvordering in te stellen. De vraag of de aanspraak effectief bestaat, afdwingbaar is en ten aanzien van de juiste persoon wordt ingesteld, betreft de grond van de zaak. Dit maakt de vordering niet onontvankelijk.

Indien dit betrekking heeft op een vermeende laattijdigheid wegens een schending van de redelijke termijn, verwijst de rechtbank opnieuw naar hetgeen hierover reeds werd uiteengezet in het vonnis van 20/06/2019 (p.5). De vorderingen zijn niet verjaard. Geen enkele wettelijke bepaling voorziet in een grond van onontvankelijkheid door het verloop van de tijd inzake een aanspraak wegens verborgen gebreken bij aanneming en/of de aansprakelijkheid van de architect in dat verband.

De rechtsmacht van de rechtbank is uitgeput op dit punt (artikel 19, lid 1 Ger.W.).

15. Er zijn geen ambtshalve op te werpen middelen van onontvankelijkheid. De vorderingen zijn ontvankelijk.

4.2. Ten gronde

16. De inzet van de betwisting tussen partijen betreft twee 'schadegevallen': de waterschade naar aanleiding van het schadegeval op 26/12/2017 en de overige schade door problemen aan de lekbakken.

De rechtbank onderschrijft de stelling van en verwerende partijen dat deze schadegevallen afzonderlijk dienen te worden behandeld bij de beoordeling van de aansprakelijkheid, gezien de onderscheiden oorzaak (vermeende fouten) die hebben geleid tot de opgeworpen schade.

4.2.1. Vooraf: omvang subrogatie door

17. Er bestaat tussen partijen geen discussie over de door aan betaalde vergoeding ten belope van 28.520,12 euro in het kader van de brandverzekering.

is bijgevolg als verzekeraar die een schadevergoeding heeft betaald aan haar verzekerde gesubrogeerd in de rechten en rechtsvorderingen van tegen de aansprakelijke derden ten belope van het bedrag van die vergoeding (artikel 95 W.Verz.).

18. Tussen en bestaat evenwel discussie over de omvang van de subrogatie.

werpt op dat zij is gesubrogeerd in de rechten van haar verzekerde ten belope van het uitgekeerde bedrag van 28.520,12 euro en dit voor de beide 'schadegevallen', namelijk het schadegeval van 26/12/2017 en het probleem van de lekbakken.

betwist dit en stelt dat de dading van 05/12/2018 met en de uitbetaalde vergoedingen enkel betrekking hebben op het schadegeval van 26/12/2017. Voor de schade door het probleem van de lekbakken zou aldus nog niet zijn vergoed. Volgens is dus ook niet gesubrogeerd voor dit deel en kan ten volle haar rechten uitoefenen tegen de aansprakelijke partij voor het probleem van de lekbakken.

Beoordeling

19. De rechtbank stelt vast dat door partijen en de deskundige wordt gesproken over twee 'schadegevallen', doch dit onderscheid betrekking heeft op de *oorzaak* van de schade. Wat betreft de *schade* moet worden gekeken naar de werkelijk geleden schade.

Eenzelfde schade kan immers meer een keer worden vergoed. Het gegeven dat naderhand zou blijken dat de oorzaak van de geleden (en vergoede) schade anders is, doet hieraan geen afbreuk.

20. Op 12/11/2018 tekenden en een onderhandse schatting van schade ten belope van 28.520,12 euro. Op basis van deze schatting werd een dading afgesloten op 05/12/2018 voor hetzelfde bedrag, waaruit blijkt dat het bedrag was samengesteld als volgt (stukken 4-5 stuk A/2 :

- schade gebouw	14A + 14B	5.520,12 euro (excl. btw)
- eigen werk (forfait)		500,00 euro
- T.O. 4 maanden – 2 huizen (forfait)		22.500,00 euro

De onderhandse schatting en de dading verwijzen naar het *“waterschadegeval op 26/12/2017 (lek afvoer, buis gang diephuis 14 A+B, buis werd doorgezaagd voor ligger)”*. De bijlagen betreffen (enkel) de materiële schade, met een oplijsting van de werken en bijgevoegde herstellfacturen. Op basis van deze facturen blijkt niet dat materiële schade ingevolge het probleem aan de lekbakken in rekening werd genomen of werd vergoed, in tegenstelling tot wat meent.

Besluit: De rechtbank oordeelt dat de vergoeding ten belope van 6.020,12 euro enkel betrekking heeft op de materiële schade ingevolge het schadegeval op 26/12/2017.

21. Wat betreft de schade door gebruikserving, betaalde een bedrag van 22.500,00 euro voor 4 maanden gebruikserving.

De rechtbank merkt op dat de herstel- en aanpassingswerken in 2018, waardoor het pand niet zou kunnen worden verhuurd, betrekking hadden op diverse werken, zowel het ‘schadegeval’ van 26/12/2017 als andere problemen, zoals het probleem met de lekbakken. Wat betreft de gebruikserving kan bijgevolg geen onderscheid worden gemaakt volgens ‘schadegeval’ in de zin van schade-oorzaak, doch kan enkel worden gekeken naar de periode.

De werkelijke bedoeling van partijen primeert.

Uit de stukken die voorlegt zou het pand ingevolge de beide schadegevallen niet zijn verhuurd tot 25/05/2018, hetzij gedurende 5 maanden (stukken kft E). De dading vermeldt een periode van gebruikserving van 4 maanden voor beide woonentiteiten (14 A en 14B) en begroot deze op 22.500,00 euro. De dading vermeldt hierbij: *“Verzekerde meent dat zijn genotsderving hoger is, betwist dit. Partijen discussiëren over de omvang van de verzekerde tussenkomst. [...] Partijen stellen, na algemeen overleg, definitief en onherroepelijk een einde aan al hun huidige en toekomstige geschillen voor wederzijdse toegevingen [...] De verzekeraar betaalt [...] de som van € 28.520,12 (EUR). Na integrale betaling wordt de verzekeraar gesubrogeerd in de rechten van de verzekerde op de aansprakelijke partijen ten belope van dit bedrag. [...] Verzekerde kan, desgewenst, andere niet verzekerde schade en zijn meerschade verhalen op de mogelijke aansprakelijke partijen voor dit schadegeval en behoudt zich terzake alle rechten voor.”*

De rechtbank oordeelt dat de vergoeding voor de gebruikserving, betaald door [] in het kader van de dading gesloten op 05/12/2018 met [], betrekking heeft op de gebruikserving voor de hele periode tot 05/12/2018, zonder onderscheid en dus voor beide 'schadegevallen'. [] is aldus gerechtigd om een vordering in te stellen ten belope van 22.500,00 euro gebruikserving in die periode lastens de aansprakelijke partijen.

[] dient uiteraard wel de aansprakelijkheid te bewijzen van verwerende partijen, hetgeen ook het oorzakelijk verband omvat van de opgeworpen fout met de geleden schade (gebruikserving) en de omvang ervan.

22. [] kan haar eventuele meerschade verhalen op de aansprakelijke partijen. Dit omvat de materiële schade voor andere schadegevallen dan 26/12/2017 en de gebruikserving in de periode 26/12/2017 – 05/12/2018 die het bedrag van 22.500,00 euro overstijgt, dan wel gedurende een andere periode.

4.2.2. Vooraf 2: vordering lastens architect

23. [] trad op als architect inzake de renovatie van de twee vakantiewoningen, eigendom van []. Hierover bestaat geen betwisting.
24. [] stelt evenwel dat een contractuele vordering van [] ongegrond is aangezien de architectenovereenkomst werd afgesloten met [], een zustersverenootschap van []. Een buitencontractuele vordering door [] is volgens [] eveneens ongegrond gelet op de theorie van de quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent.
25. [] werpt op dat zij op de werf en in de plannen optrad als 'feitelijke opdrachtgever' van []. De architect [] is volgens [] gehouden tot schadeloosstelling van haar gebrekkig werk als architect, contractueel dan wel extra-contractueel aangezien een miskenning van de regels van de kunst in de uitvoering van de architectenopdracht ook een fout inhoudt in de zin van artikel 1382 oud WB.

Beoordeling

26. De aansprakelijkheid van de architect is in de regel een contractuele aansprakelijkheid.
27. De architectenovereenkomst met de architect [] werd gesloten door [] (thans []), een verbonden onderneming van [], beide vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder, de heer [] (en bestuurder mevrouw []).

factureerde aan , die dit doorfactureerde aan . Uit de stukken van het dossier blijkt dat ook optrad als bouwheer, ook ten aanzien van . Zo werd het PV van voorlopige oplevering van 16/11/2017 getekend door " en "door de bouwheer –

28. Door de facturatie van de erelonen van door aan , werd de schuld overgedragen. Deze overdracht impliceert ook de overdracht van alle toebehoren of 'accessoria', zoals de borgtochten, voorrechten en de verbonden vorderingsrechten (artikel 1615 en 1692 oud BW). Volgens de accesoriumtheorie, die ook van toepassing is in aannemingszaken, geldt dat de overnemer automatisch de vorderingsrechten verkrijgt, die deze rechten voortaan zelf en rechtstreeks zal kunnen uitoefenen, onder meer tegen de aannemer of de architect eerder in de keten. Dit omvat ook de vrijwaring voor verborgen gebreken door slecht uitgevoerd werk.

kan naar het oordeel van de rechtbank wel degelijk zelf een vordering instellen tegen

29. De vordering van de overnemer tegen de oorspronkelijke architect , voorgeaande in de keten, is van contractuele aard. Een buitencontractuele vordering is slechts mogelijk indien aan de voorwaarden voor samenloop tussen contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid is voldaan (zie ook Cas. 2 oktober 2020, AR C.0005N)
30. De rechtbank merkt nog op dat de regel van de quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent inzake niet van toepassing is, in tegenstelling tot wat . De doorfacturatie door aan , maakt van geen uitvoeringsagent. Een uitvoeringsagent is een hulppersoon die wordt ingeschakeld door de hoofdschuldenaar om zich te laten vervangen om de prestatie uit te voeren. De uitvoeringsagent is dan een derde aan de overeenkomst, maar niet aan de uitvoering ervan. is de uitvoerende partij van de architectenovereenkomst en tevens contractspartij, zowel bij de afgesloten overeenkomst als de uitvoering ervan. De overeenkomst tussen en , om de kosten van door te factureren, kan niet worden beschouwd als een architecten- of aannemingsovereenkomst voor de uit te voeren architectenopdracht.
31. Besluit: De rechtbank oordeelt dat (en) gesubrogeerde in de rechten van inzake wel degelijk een vordering kan instellen tegen , architect bij de renovatie. Deze vordering is van contractuele aard. Dit heeft voor gevolg dat ook alle excepties kan opwerpen die volgen uit de rechtsverhouding met de contractant

4.2.3. Schadegeval van 26/12/2017**a) Aansprakelijkheid**

32. De *oorzaak* van de waterschade naar aanleiding van het schadegeval op 26/12/2017 werd vastgesteld en staat niet meer ter discussie: bij het plaatsen van een ligger door [] werd een afvoerbuys en leidingen voor bepaalde technieken bewust onderbroken (doorgezaagd) door []. De afvoerbuys werd daarbij voorlopig afgedicht met een plasticfolie en elastiek. Tijdens de daaropvolgende periode werd dit door geen enkele partij opgemerkt. De afvoerbuys werd niet meer terug aangesloten. Bij de eerste ingebruikname ontstond waterschade door de onderbroken en niet aangesloten afvoerbuys.
33. Tussen partijen bestaat discussie over de aansprakelijkheid van de betrokken aannemers en [] en de [].

[] vorderen de *in solidum* veroordeling van de drie verwerende partijen, terwijl [] hun eigen aansprakelijkheid betwisten.

De gerechtsdeskundige stelde dat het om een gedeelde aansprakelijkheid gaat, waarbij een procentuele verdeling werd geadviseerd als volgt:

- 40% verantwoordelijkheid voor [] omdat hij zijn informatieplicht niet heeft vervuld door hem bekende gegevens niet mee te delen,
- 40% verantwoordelijkheid voor [] wegens een gebrek aan opvolging van de werf, en
- 20% verantwoordelijkheid voor [] wegens het niet of niet afdoende testen van het afvoerstelsel.

Beoordeling

34. **(aannemer sanitair)**– De aannemer moet de werken goed uitvoeren. Dit omvat het respecteren van de technische specificaties van de overeenkomst, zoals de te gebruiken materialen, alsook de regels van de kunst of het goede vakmanschap (artikel 1134, lid 3 en 1135 oud BW). De aannemer is aansprakelijk voor de goede uitvoering van zijn werk en voor het door hem gebruikte materiaal.
- Het is niet betwist dat de tussenkomst door [] dateert van na het vertrek door aannemer []. Het is evenwel onduidelijk of [] voor april 2017 reeds werken uitvoerde in het pand en of de onderbroken afvoerleiding bij aankomst van [] reeds was omkist (en dus niet meer zichtbaar was) en door wie dit werd omkist. Hierover bestaan geen werfverslagen. In tegenstelling tot wat [] opwerpt, is het eveneens betwist door [] en niet bewezen dat [] andere leidingen ('technieken') naast de kwestieuze afvoerleiding wel zou hebben aangesloten. Het tijdens de werken niet terug aansluiten van de

onderbroken afvoerbuï kan dan ook niet worden gekwalificeerd als een fout in hoofde van , aangezien niet voldoende vaststaat dat de onderbroken afvoerleiding heeft kunnen vaststellen tijdens de werken.

35. De aannemer heeft evenwel ook een leveringsplicht van de uitgevoerde werken. Het afleveren van een *waterdichte* sanitaire installatie dient te worden beschouwd als een resultaatsverbintenis. De aannemer moet daarbij het voltooide werk op een zodanige wijze ter beschikking stellen dat de opdrachtgever hierover het volledige meesterschap krijgt en er ten volle gebruik van kan maken. De wijze van levering of terbeschikkingstelling hangt af van de aard van de uitgevoerde werken. Bij de plaatsing van een installatie of het uitvoeren van sanitaire werken behoort het tot de regels van de kunst en de goede uitvoering dat eerst de normale, gebruikelijke testen worden uitgevoerd om zich ervan te vergewissen dat deze waterdicht zijn, alvorens de werken op te leveren. bewijst niet dat de betrokken sanitaire leidingen afdoende werden getest alvorens deze op te leveren. Het gegeven dat niet was geïnstrueerd om de betrokken afvoerleiding terug aan te sluiten, doet hieraan geen afbreuk. Uit de e-mails van aan blijkt overigens dat ook diende in te staan voor onder meer "oude afvoeren in de vloer afstoppen vb. in WC eerste verdiep" en "aansluitingen" (stukkenbundel). Zowel de offerte als de afrekening vermelden het "plaatsen afvoerleiding" alsook het "plaatsen en aansluiten toestellen" waaronder de douche, wc en lavabo, ook deze op het eerste verdiep. De werken door hadden betrekking op het volledige pand (plaatsen nieuwe douchbakken, wc's op eerste verdiep) zodat het volledige afvoerstelsel diende te testen.

had ook moeten waarschuwen voor het gebrek aan een plan van de leidingen en zich hiervoor desgevallend doen exoneren. had in de gegeven omstandigheden alleszins al de sanitaire leidingen moeten controleren en testen alvorens deze op te leveren. De rechtbank verwijst naar hetgeen vastgesteld en uiteengezet in het eindverslag (p.21): "*Het testen van een vernieuwd en/of aangepast bovengronds afvoerstelsel bij een renovatie van een gebouw waarbij het gehele rioolstelsel onduidelijk is voor de installateur (omwille van het gebrek aan duidelijke plannen van het bestaand en nieuw uit te voeren stelsel) is een regel van goed vakmanschap. Indien deze test na plaatsing niet wordt uitgevoerd mag er minstens worden van uitgegaan dat de geplaatste buizen waterdicht werden uitgevoerd en correct aangesloten op het bestaand behouden stelsel. Dat dit niet gebeurd is blijkt duidelijk uit de simpele herstelwijze en het doeltreffend effect ervan.*"

Gezien de aard van het probleem (afgezaagde afvoerleiding) kan worden verwacht dat het probleem bij een correct uitgevoerde test meteen zichtbaar was geworden. Het is niet betwist dat de schade werd vastgesteld bij de eerste ingebruikname van het pand.

36. Besluit: De rechtbank oordeelt dat de werken niet volgens de regels van de kunst heeft uitgevoerd door het afvoerstelsel tijdens en na de werken niet aan de gebruikelijke testen

te ontwerpen. Deze fout is een noodzakelijke voorwaarde voor de nadien ontstane schade (herstelkosten en gebruiksderiving). Had de test van de afvoerleidingen tijdig en degelijk uitgevoerd, kon het probleem van de afvoer meteen vastgesteld worden en kon de leiding tijdig terug aangesloten worden om de verdere schade te vermijden, zodat het oorzakelijk verband met het schadegeval van 26/12/2017 tevens vaststaat.

37. **(aannemer sanitair)** – De aannemer heeft in zijn hoedanigheid van professionele vakman ook een algemene informatie- en raadgevingsplicht. De aannemer kan daarbij zelf voorstellen formuleren. De aannemer heeft ook een waarschuwingsplicht en moet de opdrachtgever wijzen op conceptiefouten, nadelen of risico's van bepaalde procedés of materialen. werpt op dat hij de 'installateur' en de bouwheer in kennis zou hebben gesteld dat de kwetsieuze afvoerleiding diende te worden her-aangekoppeld, doch bewijst dit niet. Het afdekken van de afgezaagde afvoerbuïs met een plastic folie, volstaat niet als een voldoende kennisgeving in de gegeven omstandigheden. Gezien het een werf betrof met diverse én opeenvolgende aannemers, is het van belang voor een goed verloop dat bij het verlaten van de werf de navolgende aannemers en minstens de architect belast met het toezicht op de werf wordt geïnformeerd over de stand van de werken.

Besluit: De rechtbank oordeelt dat haar informatieverplichting heeft geschonden. Deze miskenning van de informatieverplichting staat in oorzakelijk verband met de waterschade Ingevolge het schadeval van 26/12/2017.

38. **(architect)** – De architect heeft een wettelijke taak van toezicht en controle op de werken. De architectenovereenkomst voorziet tevens een volledige controleopdracht, zonder beperkingen. werd niet ontslaan van zijn controleplicht, minstens ligt hiervan geen bewijs voor. kan zich niet beroepen op een 'verlaagd' ereloontarief van 5% om een 'verlaagd' toezicht op de werf uit te oefenen. In dat geval had zich uitdrukkelijke moeten laten ontslaan van (een deel van) deze controleplicht en hiervan het gemeentebestuur dat de bouwvergunning heeft verleend, alsook de Raad van de Orde van architecten moeten inlichten zoals voorgeschreven. Bij gebrek hieraan, oordeelt de rechtbank dat een volledige controleplicht had op de werf.
39. Dergelijke taak van toezicht en controle op de werken is nog meer van belang ingeval van een werf met meerdere en opeenvolgende aannemers. had de werf mogelijk reeds verlaten op het moment dat aan zijn werken begon. Door de architect werden geen werfverslagen opgemaakt. bewijst geen degelijke werfopvolging en -controle. legt enkele e-mails voor gericht aan met een opsomming van wat nog diende te gebeuren (stukkenbundel). Dergelijk sporadisch mailverkeer is geen bewijs van de noodzakelijke werfcontroles bij ingrijpende renovatiewerken (zie ook eindverslag p.10). Op basis van de foto's en de stukken van het dossier, en zoals ook vastgesteld door de gerechtsdeskundige, blijkt dat de afgezaagde

afvoerbuïs wel degelijk "duidelijk en permanent zichtbaar" was voor iedereen en dit "makkelijk kon worden opgemerkt bij een normale werfcontrole" (eindverslag p.8), ook al bevond de afgezaagde afvoerbuïs zich niet op ooghoogte. Een normaal, zorgvuldig en vooruitziend architect zal bij een werfcontrole ook naar boven moeten kijken om de volledige werf te kunnen inspecteren. [...] kan zich niet beroepen op het gebrek aan plannen van het leidingnetwerk of het gebrek aan mededeling door [...] om zich te bevrijden van enige aansprakelijkheid voor een gebrekkige werfcontrole. [...] had de afgezaagde afvoerbuïs met een tijdelijke afdekking moeten zien en hiervoor de gepaste instructies moeten geven aan de betrokken aannemer, minstens de omkisting ervan tegenhouden zolang de afvoerleiding niet correct was aan- of afgesloten. Klaarblijkelijk werden de andere leidingen (doorgezaagde technieken) wel aangesloten vooraleer de omkisting en plakwerken werden uitgevoerd. Bij gebrek aan duidelijke werkverslagen door [...], bestaat vandaag onduidelijkheid over wie wanneer welke werken heeft uitgevoerd voor het aansluiten van de andere technieken en de omkisting van de afgezaagde afvoerbuïs. In tegenstelling tot [...] en [...], liep de opdracht van [...] gedurende de volledige duur van de werken. Een coördinatieopdracht in hoofde van de bouwheer blijkt niet uit de overeenkomst en ontslaat de architect niet van zijn controletaak.

Besluit: De rechtbank is van oordeel dat [...] als architect een gebrekkig toezicht heeft uitgeoefend op de werf. Deze gebrekkige controle van de werf door [...] is een fout die in oorzakelijk verband staat met de waterschade van 26/12/2017. De rechtbank weerhoudt de aansprakelijkheid van [...]

40. **Besluit – Gedeelde aansprakelijkheid** - De rechtbank weerhoudt de aansprakelijkheid van de drie verwerende partijen [...], [...] en [...], zodat een gedeelde aansprakelijkheid bestaat. Deze aansprakelijkheid is van contractuele aard. Er wordt geen verder onderscheid gemaakt naar het relatieve belang van de onderscheiden fouten eens de aansprakelijkheid vaststaat (cf. equivalentieeler). Elke fout afzonderlijk is noodzakelijk en voldoende om de schade teweeg te brengen.
41. **Verdeling** - Niettemin beoordeelt de rechtbank in geval van een samenloop van fouten van verschillende partijen in concreto en op onaantastbare wijze in hoeverre ieders fout heeft bijgedragen tot het veroorzaken van de schade teneinde de omvang van ieders schadevergoeding te bepalen. Dit is de verdeling van de bijdrageplicht tussen mede-aansprakelijken op basis van de causale bijdrage.

Gelet op de causale bijdrage van het gebrek aan een deugdelijke werfcontrole met de nodige instructies, in het bijzonder voor een werf met opeenvolgende aannemers, die naar het oordeel van de rechtbank als belangrijkste oorzaak moet worden beschouwd voor de schade, oordeelt de rechtbank op basis van alle gekende omstandigheden dat het aandeel van [...] zwaarder

weegt, zodat voor 60% van de schade dient in te staan en en
elk voor 20%.

b) Solidair - in solidum - Regres

42. vordert de veroordeling "*solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere*" van verwerende partijen en de vrijwillig tussengekomen partijen.
43. **Solidair** - De hoofdelijkheid (*solidair*) wordt niet vermoed. De bedoeling van partijen om zich hoofdelijk te verbinden moet duidelijk en met zekerheid vaststaan (artikel 1202 oud BW). Dit is hier niet aan de orde. De vordering tot een solidaire veroordeling is ongegrond.
44. **In solidum** - De *in solidum*-verbintenis is te onderscheiden van de solidaire of hoofdelijke verbintenis en veronderstelt samenlopende fouten die allen hebben bijgedragen tot eenzelfde schade en waarbij de fout van elke dader niet zou hebben volstaan om de schade in zijn geheel te veroorzaken.

Dit is hier wel het geval. De rechtbank oordeelt dat de weerhouden fouten van en samen hebben geleid tot dezelfde waterschade, waarbij elke fout noodzakelijk was om de schade te veroorzaken. en zijn bijgevolg *in solidum* gehouden.

Het gegeven dat een verdeling van de bijdrageplicht tussen de mede-aansprakelijken mogelijk is, doet geen afbreuk aan de *in solidum*-gehoudenheid, in tegenstelling tot wat meent.

45. **Verzekeringen** - Voor zover de Verzekeringen zijn gehouden om dekking te verlenen (zie hierna), zijn zij eveneens *in solidum* gehouden met hun verzekerde om de benadeelde te vergoeden (zie ook Cass. 26 november 2009).
46. **Regresvordering** - De rechtbank merkt op dat de regresvordering tussen de *in solidum*-veroordeelden (door verwerende partijen ook benoemd als 'vrijwaringsvordering') gegrond is. De partij die een deel heeft vergoed dat zijn aandeel overstijgt, kan dit verhalen op de mede-aansprakelijke(n) volgens ieders aandeel.

c) Omvang schade

47. De schadevergoeding wegens contractuele aansprakelijkheid heeft tot doel de schuldeiser te plaatsen in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de schuldenaar zijn verbintenis zou zijn nagekomen.

De integrale schade moet worden vergoed, doch slechts voor zover deze in oorzakelijk verband staat met de fout. Enkel de voorzienbare schade dient te worden vergoed, bij gebrek aan een opzettelijke fout in casu. De integrale en voorzienbare schade omvat zowel de directe als de indirecte schade (zie ook Cass. 14 oktober 1985, *Arr.Cass.* 1985-86, nr. 88, 179).

De rechter moet de schade die de schuldeiser geleden heeft ten gevolge van de niet-nakoming van de verbintenis *in concreto* ramen.

48. De gerechtsdeskundige raamt de totale schade ten gevolge van de waterinfiltratieproblematiek naar aanleiding van het schadegeval van 26/12/2017 als volgt :
- herstellkosten: 5.720,12 euro excl. btw en
 - gebruiksderiving 4.474,63 euro voor de periode 26/12/2017 tot 31/01/2018.

De rechtbank neemt de vaststellingen zoals beschreven in het eindverslag van de gerechtsdeskundige aan.

49. De Verzekeringen menen dat een deel van de herstellkosten een uitgestelde bouwkost betreft. Gelet op de offerteprijs van _____, die ook werd gefactureerd, waarin ook de opdracht zit om alle leidingen aan te sluiten, te testen en vervolgens op te leveren, onderschrijft de rechtbank dit niet. De herstellkosten kunnen worden toegekend zoals vastgesteld in het eindverslag van de gerechtsdeskundige.
50. Op basis van de stukken van het dossier maakt _____ het voldoende zeker dat een gebruiksderiving bestond gedurende de periode 26/12/2017 – 31/01/2018. Uit het verslag van de deskundige en de herstellfacturen in het dossier blijkt dat het probleem van de afgezaagde afvoerleiding eerst tijdelijk doch uiteindelijk pas eind januari 2018 werd hersteld. De noodherstelling op 28/12/2017 door _____ ging gepaard met breekwerk en was ook niet afdoende. Bovendien moest na de uiteindelijke herstelling op 23/01/2018 nog de inkomhal worden hersteld door plafonddelen en omkasting te herplaatsen. Gezien de aard van het pand, een luxueuze vakantiewoning, en de aard van het probleem, acht de rechtbank het voldoende bewezen dat een normaal en ongestoord gebruik (verhuring) niet mogelijk was in de voormelde periode.

Wat betreft de berekening van de gebruiksderiving, verwijst _____ naar bezettingscijfers van FORTIS voor 'vakantiewoningen' die worden gebruikt bij het verstrekken van een krediet. _____ meent dat een hogere bezettingsgraad kan worden aangenomen dan voor een hotel omdat een vakantiewoning gemiddeld per dag goedkoper is dan vergelijkbare luxueuze hotels. Aldus zou de vergoeding van de gebruiksderiving hoger liggen volgens _____. _____ dient haar werkelijk geleden schade te bewijzen. De rechtbank is van oordeel dat _____ niet aantoonde dat een hogere bezettingsgraad bestond of gemist werd. Er worden geen annulaties van reeds gemaakte boekingen aangetoond. De verhuring werd wel geblokkeerd in de periode van januari 2018 tot

mei 2018 zoals blijkt uit de stukken, doch dit bewijst op zich nog geen effectieve gemiste boeking. De vakantiewoning was bovendien nog maar net op de markt gezet. De raming op basis van de verhuurtarieven en bezettingsgraad uiteengezet in het eindverslag (p.14) kan worden aangenomen.

d) Vordering voor het bedrag van de vrijstelling

51. Er bestaat geen betwisting dat een bedrag van 255,40 euro als vrijstelling werd ingehouden door aan kan haar rechten voor dit deel ten volle uitoefenen. De subrogatie door mag daarbij niet benadelen. Indien zij slechts gedeeltelijk is vergoed, kan haar rechten uitoefenen bij voorrang boven de verzekeraar (artikel 95 W.Verz., artikel 1252 oud BW).
52. Dit deel van de vordering is gegrond.

4.2.4. Probleem lekbakken

53. werpt op dat na 23/01/2018 nieuwe gebreken in het werk van naar boven kwamen. Hiervan werd op 01/03/2018 door in aanwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling opgesteld (met fotografische opnames) waarin het probleem van de lekbakken ook werd uiteengezet. Dit werd herhaald in de aangetekende brief van aan van 14/04/2018.

a) Aansprakelijkheid

54. (*aannemer sanitair*) - Tijdens het gerechtelijk deskundigenonderzoek kon door de gerechtsdeskundige ter plaatse geen vaststelling meer worden gedaan tijdens de tegensprekelijke expertisevergaderingen, aangezien het pand intussen volledig werd afgewerkt en de opgeworpen gebreken door derden definitief werden opgelost (eindverslag p.6).

De rechtbank is evenwel van oordeel dat uit de stukken van het dossier, waaronder het pv van voorlopige oplevering van 16/11/2017, het pv van vaststelling van 01/03/2018 met foto's en de ingebrekestelling van 14/04/2018 (zie onder meer stukken kft C, die ook werden onderzocht door de gerechtsdeskundige, voldoende bewezen is dat een probleem aan de lekbakken bestond ten gevolge van een plaatsings- en uitvoeringsfout door werd hiervoor meermaals in gebreke gesteld en aangemaand om de gebreken op te lossen, doch heeft dit niet gedaan. De ingebrekestelling bleef bovendien zonder antwoord.

Het gegeven dat de werken na 14/04/2018 door een derde heeft laten uitvoeren, kan haar niet worden verweten. heeft dit, na aanmaning, aangekondigd. Bij gebrek aan reactie door tegen de vooropgestelde termijn, heeft terecht de werken door een derde

laten uitvoeren. De kosten hiervoor zijn ten laste van [redacted] Immers, had [redacted] niet sneller opgetreden, was de schade (ingevolge een langere gebruiksduur) mogelijk nog groter geweest.

De opmerking van [redacted] dat een pomp zou worden geplaatst, doch dit werd geweigerd, bevrijdt [redacted] niet. [redacted] diende de werken volgens de regels van de kunst uit te voeren, met of zonder pomp, dan wel zich uitdrukkelijk te doen exoneren voor mogelijke problemen indien de pomp niet zou worden geplaatst (zoals geurhinder, terugvloeï of waterinfiltratie). Bovendien is naderhand gebleken dat de plaatsing van de lekbakken zonder pomp ook mogelijk is.

De rechtbank besluit dat [redacted] aansprakelijk is voor de uitvoeringsfouten aan de geplaatste lekbakken en de hierdoor ontstane schade.

55. [redacted] - Op basis van de stukken van het dossier stelt de rechtbank geen fout vast in hoofde van [redacted] of [redacted]. De e-mail van 08/12/2017 van [redacted] aan [redacted] waar [redacted] naar verwijst bewijst niet dat de lekbakken met akkoord van [redacted] also werden geplaatst en uitgevoerd. Integendeel blijkt uit de mailcorrespondentie, het pv van oplevering en het pv van vaststelling van 01/03/2018 dat [redacted] opmerkingen heeft gemaakt bij de wijze van uitvoering van de lekbakken en de mogelijke problemen zoals geurhinder.

De rechtbank neemt voor de problematiek van de lekbakken geen aansprakelijkheid aan in hoofde van [redacted] of [redacted]. Dit deel van de vordering van [redacted] is ongegrond.

b) Omvang schade

56. De gerechtsdeskundige raamt de totale schade ten gevolge van de lekbakproblematiek als volgt :
- herstellkosten: 2.486 euro excl. btw en
 - gebruiksduur 18.174,50 euro voor de periode 01/02/2018 tot 03/05/2018.
57. Door de foutief geplaatste lekbakken ontstond een geurhinder en probleem van terugvloeï, waardoor de badkamer van de *rechter* vakantiewoning niet kon worden gebruikt en de vakantiewoning onverhuurbaar was tot aan de definitieve herstellingswerken door een derde aannemer tot 26/04/2018. De rechtbank oordeelt dat het voldoende bewezen is dat het genot en gebruik van de rechter vakantiewoning verstoord was en een verhuring onmogelijk maakte, doch staat niet afdoende dat dit ook het geval was voor de *linker* vakantiewoning door fouten veroorzaakt door [redacted]. Dit deel is ongegrond.

De periode tot 26/04/2018 wordt in aanmerking genomen, doch niet tot 03/05/2018.

58. De rechtbank neemt voor het overige de vaststellingen zoals beschreven in het eindverslag van de gerechtsdeskundige aan, ook voor wat betreft de raming van de gebruiksderiving.

Het bedrag van 2.486,00 euro herstelkosten wordt toegekend. Aangezien [] niet is gesubrogeerd voor dit deel, is deze vergoeding verschuldigd aan []. Dit deel van de vordering van [] is gegrond.

Op basis van de raming van de gerechtsdeskundige begroot de rechtbank de gebruiksderiving ingevolge de lekbakproblematiek voor de periode van 01/02/2018 – 26/04/2018 en voor enkel de rechter vakantiewoning op 7.500,00 euro forfaitair. [] is voor dit deel gesubrogeerd in de rechten van [] zodat deze vergoeding verschuldigd is aan [].

Er is geen meerschade in hoofde van [] voor wat betreft de gebruiksderiving.

4.2.5. Overige schade gevorderd door [] – Factuur

59. **Overige schade** – Uit de stukken van het dossier blijkt verder dat, naast de lekbakproblematiek, nog diverse werken door [] gebrekkig werden uitgevoerd. [] werd hiervoor meermaals aangemaand en in gebreke gesteld door zowel de architect [] als [], doch zonder reactie van [].

De rechter kan uit het gebrek aan protest van een brief of een aanspraak-bevestiging ten aanzien van een handelaar het feitelijke vermoeden putten en het bewijs erin vinden dat de handelaar de inhoud van die brief of aanspraakbevestiging aanvaardt (artikel 8.11, §4 BW, zie ook Cass. 3 februari 2022 - C.21.0040.N).

De rechtbank oordeelt dat de gebrekkig uitgevoerde werken door [] voldoende vaststaan en verwijst hiervoor naar de opsomming in het pv van vaststelling van 01/03/2018 en de ingebrekestelling van 14/04/2018 en het gebrek aan protest door [].

[] legt diverse facturen neer voor werken uitgevoerd door derden na 14/04/2018 en stelt dat dit betrekking heeft op de herstel- en aanpassingskoten voor de gebrekkig uitgevoerde sanitaire werken. Eén factuur hiervan kan voldoende vaststaand (artikel 8.4-8.5 BW) worden gelinkt aan de gebrekkig uitgevoerde werken door [], namelijk factuur 2170352 van de aannemer [] van 08/05/2018 voor werken van "aanpassen cv/san/ventilatie" voor een resterende bedrag van 2.190,06 euro (overige deel reeds weerhouden voor lekbakproblematiek) (stuk D6 []).

De overige facturen, waaronder ook de factuur van [] van 13/06/2018 (stuk D5 []), kunnen niet met een voldoende zekerheid worden gelinkt aan de overige gebrekkige uitgevoerde werken door []. Bij gebrek aan een voldoende zekerheid over het

oorzakelijk verband, wordt de aansprakelijkheid van voor deze kosten niet weerhouden.

Besluit: Het bedrag van 2.190,06 euro kan worden toegekend. Dit bedrag is verschuldigd door aan .

60. **Afrekening** . – ' maakte op 22/12/2017 haar eindafrekening nr. 141 over ten belope van 2.890,83 euro als nog te factureren saldo.

De werken opgesomd in de eindstaat werden uitgevoerd door (of een derde aannemer) en zijn conform de goedgekeurde offerte. Gelet op het bovenstaande, kan de betaling van de eindstaat niet langer geschorst worden. De eindstaat van is verschuldigd door (na facturatie). Dit is ook niet langer betwist nu zowel de gerechtsdeskundige als de afrekening de eindstaat in mindering brengen.

Evenwel bestaat een betwisting over het bedrag van de afrekening. Klaarblijkelijk waren verschillende versies van de eindstaat nr. 141 in omloop (stukken C2 en C8 ' vordert daarnaast ook een meerkost voor een uitgevoerde ontstopping op 07/02/2018. betwist deze.

61. § kan geen bijkomende kost aanrekenen voor de ontstopping op 07/02/2018 (stuk l.3.a . Zij bewijst geen akkoord voor een meerwerk. Bovendien kan niet worden uitgesloten dat de ontstopping werd veroorzaakt door de gebrekkig uitgevoerde werken door , zoals vermeld in het pv van voorlopige oplevering en het pv van vaststelling.

De eindstaat nr. 141 voor een bedrag van 1.427,79 euro werd voorafgaand de procedure nooit aan meegedeeld. De rechtbank meent dat deze niet-mee gedeelde afrekening (met de mededeling "*ventilatie monden werden niet aangerekend! Leidingen ventielen dienden aangepast te worden aangezien de palfonds uiteindelijk niet werden vervangen.*" [sic]) werd opgesteld door ' . naar aanleiding van de e-mail van J van 08/01/2018 met opmerkingen bij de meegedeelde eindafrekening nr. 141 ("*ventilatiemond zolder rechts die niet aanwezig is, is zeker nog te plaatsen! Deze zit trouwens in de afrekening*") doch uiteindelijk nooit werd verstuurd. Deze afrekening is niet de correcte afrekening tussen partijen.

De rechtbank oordeelt dat het bedrag van 2.890,83 euro in rekening kan worden genomen. Het meergevorderde is ongegrond.

Dit bedrag is verschuldigd door aan na facturatie door ' .

62. **Compensatie** – en \ verzoeken de bedragen in mindering te brengen bij wijze van compensatie, zodat de gerechtelijke compensatie kan worden bevolen.

4.2.6. Dekking \ door Verzekeringen

63. De Verzekeringen van zijn gehouden tot dekking van binnen de perken van de onderschreven BA-verzekeringspolis.

64. **Waterschade 26/12/2017** - Aangaande de waterschade ingevolge het schadegeval van 26/12/2017 stellen de Verzekeringen dat het schadegeval in aanmerking komt voor dekking, zowel de stoffelijke als de onstoffelijke schade (gebruiksderving). Verzekeringen stellen evenwel dat de dekking slechts gedeeltelijk is en dat de volgende posten niet in aanmerking komen voor dekking:

“de voorafgaande werken, omvattende het opzoeken van de lekkage 300,00 EUR en het voorafgaand sloopwerk 929,00 EUR: Zoals hoger aangehaald wordt op grond van punt 2 van artikel 12 van de polis geen waarborg verleend voor de kosten die gemaakt worden om een werk dat gebrekkig is of vermoed wordt gebrekkig te zijn onschadelijk te maken, waaronder de kosten van opsporing en onderzoek. De kosten om het lek op te sporen en het breekwerk daartoe is derhalve van dekking uitgesloten.”

..... betwist de uitsluiting en stelt dat, aangezien het niet om een gebrekkig uitgevoerd werk gaat, doch de fout een gebrek aan testen betreft, deze uitsluiting niet van toepassing is.

De rechtbank onderschrijft de stelling van Verzekeringen wat betreft de uitsluiting voor bovenvermelde kosten conform artikel 12.2 van de polis (stuk 2 Verzekeringen). Onder de gebrekkige uitgevoerde werken dienen inzake te worden begrepen het niet of niet voldoende testen van het afvoersysteem door waardoor de afgesneden afvoerbuizen niet werd opgemerkt en hieraan niet werd verholpen.

De kosten ten belope van 300,00 euro + 920,00 euro voor opsporing zijn bijgevolg uitgesloten van de dekking.

65. **Lekbakproblematiek en overige** - Er bestaat geen betwisting tussen partijen dat Verzekeringen niet gehouden zijn tot dekking aangaande de lekbakproblematiek en overige schade ingevolge afwerkings- en installatieproblemen. Waarvan akte.

66. **Vrijstelling** - Conform de bijzondere voorwaarden is een vrijstelling in mindering te brengen van 10% van het schadebedrag, met een minimum van 625,00 euro en een maximum van 1.250,00 euro (stuk 1 Verzekeringen). Hierover bestaat geen betwisting.

4.3. Gerechtskosten en uitvoerbaarheid

67. Gelet op de diverse vorderingen, de twee onderscheiden 'schadegevallen' en de weerhouden aansprakelijkheden, kunnen de gerechtskosten, met inbegrip van de expertisekosten worden verdeeld volgens de volgende verdeelsleutel:

- 50% (lekbakproblematiek en overige) + 10% (waterschade 26/12/2017) = 60%
- 10% (waterschade 26/12/2017)
- 30% (waterschade 26/12/2017)

De kosten voor de dagvaarding in gedwongen tussenkomst door [] aan [] blijven evenwel enkel voor rekening van []

De vordering omtrent de gerechtskosten tussen de verwerende partijen en de vrijwillig tussenkomende partijen kunnen worden omgeslaan, zodat zij dienaangaande niets meer van elkaar te vorderen hebben

68. **Expertisekosten** - De expertisekosten bedragen 7.180,75 euro en werden door [] en [] elk voor 50% geprovisioneerd. [] kunnen deze geprovisioneerde kosten ten belope van hun aandeel terugvorderen van de verwerende partijen volgens de bovenvermelde verdeelsleutel.

69. **Rechtsplegingsvergoeding** - De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald per gerechtelijke band.

Overeenkomstig artikel 2, lid 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 wordt het bedrag van de vordering voor de bepaling van de rechtsplegingsvergoeding voor in geld waardeerbare vorderingen vastgesteld overeenkomstig de artikelen 557 tot 562 en 618 Ger.W.. Partijen verzoeken ter zitting om de indexerings. Het geïndexeerde basisbedrag van 2.800,00 euro (respectievelijke vorderingen tussen 20.000 – 40.000 euro) zowel voor de procesverhouding met [] als de procesverhouding met [] en 280,00 euro kan worden toegekend,

In de procesverhouding met [] kan de bovenvermelde verdeelsleutel worden toegepast.

In de verhouding met [] is in de procesverhouding met [] en [] een bedrag van 280,00 euro van toepassing en in de procesverhouding met [] een bedrag van 2.800,00 euro.

70. **Uitvoerbaarheid** - Op grond van artikel 1397 Ger.W. is dit vonnis -behoudens uitdrukkelijke andersluidende bepaling- uitvoerbaar bij voorraad. Er zijn geen redenen voorhanden om daarvan af te wijken.

Er is evenmin reden om het recht op kantonnement uit te sluiten. [] laat na te bewijzen dat zij een ernstig nadeel zou ondergaan wanneer, ingevolge het kantonnement, de regeling van de haar toekomende betaling zou vertraagd worden (art. 1406 Ger.W.)

5. BESLISSING

Op de bovenstaande gronden beslist de rechtbank op tegenspraak het volgende:

- verklaart de eis van lastens en de Verzekeringen ontvankelijk, maar slechts gegrond zoals hierna bepaald;
- verklaart de eis van lastens en ontvankelijk, maar slechts gegrond zoals hierna bepaald;
- verklaart de eis van lastens ontvankelijk, maar slechts gegrond zoals hierna bepaald;
- wijst het meer- en/of anders gevorderde af als ongegrond of niet ter zake dienend;

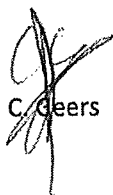
Dienvolgens,

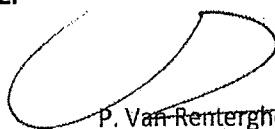
- veroordeelt en *in solidum* tot betaling aan van de som van **255,40 euro** uit hoofde van de niet-vergoede franchise naar aanleiding van het schadegeval van 26/12/2017, vermeerderd met de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 30/04/2020 tot heden en vanaf heden vermeerderd met de verwijlintrest aan dezelfde wettelijke intrestvoet tot de dag van de volledige betaling; waarbij gehouden is tot 60% van het voormelde bedrag, en elk voor 20%;
- veroordeelt en *in solidum* tot betaling aan van de som van **9.939,35 euro** uit hoofde van vergoede schade naar aanleiding van het schadegeval van 26/12/2017, vermeerderd met de verwijlintrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden tot de dag van de volledige betaling; waarbij gehouden is tot 60% van het voormelde bedrag, elk voor 20%;
Zegt dat Verzekeringen dekking dienen te verlenen aan en eveneens in solidum gehouden zijn tot het voormelde bedrag onder aftrek van i) de kosten van opsporing ten belope van 1.229,00 euro en ii) de vrijstelling van 10% van het schadebedrag, met een minimum van 625,00 euro en een maximum van 1.250,00 euro;
- zegt voor recht dat de regresvordering van en Verzekeringen lastens de mede- *in solidum* -veroordeelde partijen voormeld, ook de Verzekeringen, gegrond is voor zover een partij meer betaalt dan haar aandeel, zowel in hoofdsom, intresten en kosten;
- veroordeelt tot betaling aan / van de som van **2.486,00 euro** uit hoofde van de herstelkosten voor de lekbakproblematiek, vermeerderd met de vergoedende intrest aan

de wettelijke intrestvoet vanaf 30/04/2020 tot heden en vanaf heden vermeerderd met de verwijlintrest aan dezelfde wettelijke intrestvoet tot de dag van de volledige betaling;

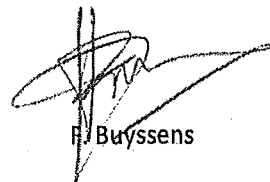
- veroordeelt tot betaling aan van de som van **7.500,00 euro** uit hoofde van de gebruiksderiving ingevolge de lekbakproblematiek, vermeerderd met de verwijlintrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;
- veroordeelt tot betaling aan van de som van **2.190,06** uit hoofde van de herstelkosten voor overige gebrekkig uitgevoerde sanitaire werken, vermeerderd met de vergoedende intrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf 30/04/2020 tot heden en vanaf heden vermeerderd met de verwijlintrest aan dezelfde wettelijke intrestvoet tot de dag van de volledige betaling;
- veroordeelt tot betaling aan van de som van **2.918,19 euro**, na facturatie van dit bedrag door aan
- stelt voor zoveel als nodig de gerechtelijke compensatie vast tussen en ten belope van het kleinste bedrag van de veroordelingen;
- veroordeelt en in solidum tot de gerechtskosten, waarbij gehouden is tot 60%, voor 10% en J voor 30%, aan de zijde van vastgesteld op 390,92 euro kosten van dagvaarding en rolstelling, 2.800,00 euro rechtsplegingsvergoeding en 3.590,38 euro expertisekosten betaald aan de zijde van vastgesteld op 280,00 euro rechtsplegingsvergoeding en 3.590,38 expertisekosten betaald; De registratie- en expeditierechten zijn niet inbegrepen.
- veroordeelt tot betaling van de overige gerechtskosten aan begroot op de rechtsplegingsvergoeding van 2.800,00 euro; De registratie- en expeditierechten zijn niet inbegrepen.

Dit vonnis is gewezen door mevrouw Floortje Buysens, rechter in de ondernemingsrechtbank, kamervoorzitter, de heren Jan Dauw en Peter Van Renterghem, rechters in ondernemingszaken, die over de zaak hebben geoordeeld. Dit vonnis is uitgesproken door de voorzitter van de kamer in openbare en gewone terechtzitting, bijgestaan door mevrouw Claudia Geers, griffier, op de zitting van dinsdag 31 mei 2022.


C. Geers

 IN DE ONMOGELIJKHEID
M TE TEKENEN
P. Van Renterghem

J. Dauw


F. Buysens