

Aansprakelijkheid bij brand in huurpanden

Brand is de nachtmerrie van elke eigenaar omwille van de schade aan personen en goederen die een dergelijke catastrofe kan teweegbrengen.

Er bestaat overvloedige rechtsleer en rechtspraak over deze problematiek, die aan de basis ligt van heel wat betwistingen die hieromtrent worden gevoerd op verzoek van de verzekeringsmaatschappij van de verhuurder (indien deze rechtsgeldig is verzekerd). De verzekeringsmaatschappij wordt in de plaats gesteld van de eigenaar van het met betrekking tot onroerend goed die zij schadeloos heeft gesteld en die dikwijls de huurder of diens verzekeraar in rechte zal vervolgen.

In dit artikel willen we enkele regels uitklaren in het licht van het arrest van het Hof van Beroep van Bergen van 22/02/2005 (J.L.M.B. 2006/9, p. 360) en van de verwijzingen die dit arrest bevat. We citeren een aantal passages uit dit arrest.

De feiten

Een verhuurd onroerend goed wordt beschadigd door een brand. Dit goed werd bewoond door een huurder die schijnbaar psychisch gestoord is.

Er wordt een dossier geopend, maar de betrokkenheid van de huurder in het ontstaan van de brand staat niet vast. Het wordt zonder gevolg geklasseerd.

Het Hof van Beroep meent dat de betwiste brand met opzet ontstond en dat de dader ervan onbekend is.

Wettelijke basis

Het arrest zegt dat “ ... artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor de brand tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan ...; hij zal de afwezigheid van een fout in zijn hoofde moeten bewijzen als hij het goed niet kan teruggeven in goede staat; noch het feit dat de oorzaak van de brand onbekend is gebleven, noch het feit dat de brand veroorzaakt is door een derde, volstaan op zich om de aansprakelijkheid van de huurder uit te sluiten.”

De huurder kan het positieve bewijs leveren door de vreemde oorzaak aan te duiden.

Betwisting

Men zou kunnen denken dat de taak van de huurder bijzonder delicaat is. Het bewijs van een externe oorzaak is niet eenvoudig te leveren.

Zo herhaalt het Hof dat

- de afwezigheid van de huurder op het ogenblik van de brand geen grond tot vrijstelling uitmaakt
- de huurder niet zal vrijgesteld worden wanneer een fout of een nalatigheid van zijnentwege het zou mogelijk maken dat een derde de brand veroorzaakt.

- Artikel 1733 Burgerlijk Wetboek (B.W.) moet gecombineerd worden met artikel 1735 van hetzelfde Wetboek ... de huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders. Hij is dus eveneens aansprakelijk voor de beschadigingen en verliezen te wijten aan een opzettelijke brand veroorzaakt door deze personen.

Maar nadat deze principes, die toch streng zijn ten aanzien van de huurder, werden herhaald, neemt het Hof een soepelere houding aan en besluit haar argumentatie met de stellen dat “het terecht is dat de eerste Rechter gemeend heeft dat gedaagde met de vereiste zekerheid aantoonde dat de brand ontstaan is buiten zijn fout”.

Dus, zelfs als de eerste overwegingen zouden toelaten te denken dat het Hof de aansprakelijkheid van de huurder zou weerhouden, heeft zij, door de invoeging van andere overwegingen, een andere richting genomen.

Het Hof stelt dat “de brand veroorzaakt door een derde, terwijl de dader ervan onbekend is, de huurder kan vrijstellen van het vermoeden van fout dat op hem weegt, voor zover hij bewijst dat de dader werkelijk een derde is, zelfs indien hij onbekend is gebleven “.

Wat is dan het verschil tussen deze laatste overweging van het Hof en de overweging die hiervoor werd geciteerd dat “noch het feit dat de oorzaak van de brand onbekend is gebleven, noch het feit dat de brand werd veroorzaakt door een derde, op zich volstaan om de aansprakelijkheid van de huurder uit te sluiten”?

Opdat de aansprakelijkheid van de huurder zou weerhouden worden, moet dus kunnen bewezen worden dat de dader ervan “werkelijk” een derde is.

Het verschil zou dus kunnen resulteren in de appreciatie van de bewijskracht van het positieve bewijs dat moet worden geleverd.

Men kan dus beschouwen dat over dit positieve bewijs geen enkele discussie mag bestaan, gezien het bijwoord “werkelijk”.

Maar het Hof erkent de mogelijkheid van een “afgeleid” bewijs omdat zij in een overweging bepaalt dat: “Dit bewijs eveneens kan geleverd worden op afgeleide wijze op voorwaarde beslissend te zijn, indien men uit een geheel van zware, precieze en overeenstemmende vermoedens kan afleiden dat de brand het gevolg is van een oorzaak die vreemd is aan de huurder”

Besluit

Het lijkt onmogelijk om uit het geval dat werd voorgelegd aan het Hof een principe af te leiden dat gemakkelijk toepasbaar is.

De verplichting om het goed terug te geven in goede staat na afloop van het huurcontract moet het “centrale stuk” zijn van iedere argumentatie die wordt gehouden in de beoordeling van de aansprakelijkheid, gezien het feit dat de rechtstreekse bewijsvoering van de vreemde oorzaak door de huurder die de afwezigheid van een fout aantoonde, altijd zal afhangen van de soevereine appreciatie van de Rechter ten gronde.

In elke geval, moet deze beslissing onze aandacht vestigen op de bepalingen van artikel 1735 B.W. dat preciseert dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders. Alleen de personen die binnengedrongen zijn in het goed tegen de wil van de huurder, zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van artikel 1735 B.W.