

DE VERBINTENIS VAN DE HUURDER TOT TERUGGAVE VAN HET GEHUURDE GOED EN ZIJN AANSPRAKELIJKHEID VOOR BRAND

Maarten Dambre¹

Samenvatting

In deze bijdrage wordt bij wijze van situering kort stilgestaan bij de verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed bij de beëindiging van de huurovereenkomst². De specifieke aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand, die een toepassing van deze resultaatsverbintenis is, wordt op omstandige wijze ontleed. De contractuele aansprakelijkheid van de huurder is gevat van zodra vaststaat dat hij het gehuurde goed niet kan teruggeven in de staat waarin hij het ontving. Hij is van die resultaatsverbintenis slechts ontslagen indien hij bewijst dat de onmogelijkheid tot volledige teruggave in ongeschonden staat niet aan zijn schuld te wijten is, met andere woorden dat die onmogelijkheid te wijten is aan een vreemde oorzaak waarvoor hij niet dient in te staan. Deze aansprakelijkheid berust derhalve niet op een vermoeden van fout. Het voorwerp van de huurovereenkomst bepaalt de omvang van de aansprakelijkheid van de huurder. Indien de brand schade aanricht aan andere goederen dan aan het voorwerp van de huurovereenkomst, dan wordt de schade afgewikkeld in het stelsel van de extracontractuele aansprakelijkheid. In de tekst wordt aandacht besteed aan een aantal specifieke problemen, zoals de gevallen van medebezetting, schade aan de gemeenschappelijke delen van een gebouw onder het statuut van gedwongen mede-eigendom, brandstichting door een geesteszieke huurder, de invloed van de brandverzekering en de schadeafwikkeling. Een laatste deel handelt over de regeling met betrekking tot beschadigingen aan het gehuurde goed veroorzaakt door de huisgenoten van de huurder of door de onderhuurder. De wet voert hier een contractuele aansprakelijkheid voor andermans fout of daad in.

¹ Maarten Dambre is als praktijklector verbonden aan de Vakgroep Burgerlijk recht van de Universiteit Gent. Hij is eveneens advocaat aan de balie te Gent (advocatenassociatie Frans Baert & vennoten).

² Voor een grondige bespreking van de verbintenis tot teruggave zie Y. MERCHIEERS, "Het contentieux bij het einde van de huur" in X., *Overeenkomstenrecht 1999-2000*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 1-33; Y. MERCHIEERS, "L'obligation de restitution du locataire" in X., *La fin du bail et son contentieux*, Brussel, Éd. Jeune Barreau, 1998, 57-82

I. De verbintenis tot teruggave van het gehuurde goed

1. Eén van de essentiële verbintenissen van de huurder is de teruggave van het gehuurde goed bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De verplichting tot teruggave vloeit voort uit de definitie van de huurovereenkomst in artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek³ : de huurder heeft slechts het genot van de gehuurde zaak gedurende een bepaalde tijd. Na afloop van de overeengekomen termijn of bij een andere wijze van beëindiging van de huurovereenkomst moet de huurder de zaak teruggeven. De verhuurder beschikt daartoe over een persoonlijke rechtsvordering. Indien de verhuurder eigenaar is, kan hij revindiceren. De verhuurder moet terug in het bezit worden gesteld van alle gehuurde lokalen en ruimten, waarbij de huurder voor de ontruiming ervan dient in te staan.

De teruggave dient te geschieden in de staat waarin de huurder het gehuurde goed bij de ingebruikneming heeft ontvangen⁴, behoudens de beschadigingen ten gevolge van slijtage door het normaal gebruik van het gehuurde goed door de huurder. De huurder staat evenmin in voor beschadigingen die niet als huurschade kunnen worden beschouwd, omdat zij het gevolg zijn van tekortkomingen van de verhuurder aan diens verbintenis tot onderhoud van het gehuurde goed in goede staat (artikelen 1719, 2° en 1720 2^{de} lid van het Burgerlijk Wetboek) of tot vrijwaring voor verborgen gebreken (artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek). De huurder levert evenwel niet het bewijs hem opgelegd door artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek, wanneer hij enkel aantoonst dat de beschadigingen te wijten zijn aan de niet uitvoering van grote herstellingen en er tevens redenen bestaan om te geloven dat die beschadiging ook aan zijn eigen fout kan te wijten zijn⁵.

2. De wettelijke grondslag van de verplichting tot teruggave kan men terugvinden in de oorspronkelijke tekst van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, dat stelde dat,

³ F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXV, Brussel-Paris, Bruylant, 1878, p. 292, nr. 269.

⁴ De staat bij beëindiging dient te worden vergeleken met de staat bij de ingebruikneming door de huurder en niet met de staat zoals die blijkt uit een plaatsbeschrijving opgesteld naar aanleiding van een huurhernieuwing inzake handelshuur (Cass. 15 december 1997, *Arr. Cass.* 1997, 1360).

indien er een plaatsbeschrijving was opgesteld, de huurder het gehuurde goed moest teruggeven zoals hij het ontvangen had, behalve voor hetgeen teniet is gegaan of beschadigd door ouderdom of overmacht⁶. De wetswijziging van 1983⁷ aan artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek heeft dit principe tekstueel enigszins verdoezeld en in gewijzigde vorm verplaatst naar artikel 1731 § 2 van het Burgerlijk Wetboek. Deze laatste bepaling stelt: *“Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd”*.

De artikelen 1730 tot en met 1735 van het Burgerlijk Wetboek blijven ondanks die wijzigingen weliswaar een logisch geheel vormen. Men vindt thans nog een toepassing van de principiële verplichting tot teruggave van het gehuurde goed in het reeds vermelde artikel 1731 § 2 van het Burgerlijk Wetboek (meer bepaald het geval waarin een omstandige plaatsbeschrijving werd opgesteld) en in artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen of verliezen die gedurende zijn huurtijd zijn ontstaan, tenzij hij bewijst dat zij buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

Men kan eveneens verwijzen naar de bepaling uit het algemeen verbintenissenrecht verwoord in artikel 1245 van het Burgerlijk Wetboek, volgens hetwelk de schuldenaar van een zekere en bepaalde zaak van zijn schuld bevrijd is door afgifte van de zaak in de staat waarin zij zich ten tijde van de levering bevond, op voorwaarde dat een eventuele beschadiging niet veroorzaakt is door zijn persoonlijke daad of schuld, noch door die van de personen waarvoor hij aansprakelijk is. De band tussen de verplichting tot teruggave van de huurder op grond van de (oude) artikelen 1731 en 1732 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 1245 van het Burgerlijk Wetboek werd expliciet gelegd in de overwegingen in een cassatiearrest van 21 januari 1943⁸.

⁵ Cass. 20 juni 1940, *Pas.* 1940, I, 170.

⁶ M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, t. X, *Contrats civils*, 2^e éd., Paris LGDJ, 1956, p. 751, nr. 602.

⁷ Artikel 4 van de Wet van 29 december 1983, *B.S.* 30 december 1983. Om betwistingen te voorkomen voerde de wetgever een gedetailleerde en dwingende regeling in met betrekking tot de plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur.

II. De verplichting tot teruggave is een resultaatverbintenis

3. De verplichting tot teruggave van het gehuurde goed bij het einde van de huurovereenkomst is een resultaatverbintenis⁹. De contractuele aansprakelijkheid van de huurder is gevat van zodra vaststaat dat hij het gehuurde goed niet kan teruggeven in de staat waarin hij het ontving¹⁰. Vanuit die vaststelling is het overbodig om te spreken van een “vermoeden van fout” van de huurder¹¹. Niet zijn fout, maar de onmogelijkheid tot teruggave van het gehuurde goed in de staat waarin hij het ontving, brengt zijn aansprakelijkheid mee. Aangezien de huurder echter het tegenbewijs kan leveren dat de schade buiten zijn schuld is ontstaan, houdt de kwalificatie als resultaatsverbintenis een omkering van de bewijslast in¹².

De huurder staat niet in voor wat door ouderdom of overmacht is beschadigd of tenietgegaan. Men vindt die uitzondering op de verplichting tot teruggave terug in de huidige tekst van artikel 1731 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, waar de regeling wordt weergegeven voor het geval er een omstandige plaatsbeschrijving bestaat, doch die uitzondering geldt in alle omstandigheden. De regeling van artikel 1731 § 2 van het Burgerlijk Wetboek doet geen afbreuk aan de verplichting van de verhuurder om het bestaan van de huurschade die hij inroept, te bewijzen¹³.

⁸ Cass. 21 januari 1943, *Arr. Verbr.* 1943, 11.

⁹ Cass. 20 juni 1940, *Pas.* 1940, I, 170; Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34, concl. CORNIL; J.M. BINON, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie: un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux à loyer”, *R.G.A.R.* 1991, n°. 11.883, nr. 3; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, p. 721, nr. 698; Y. MERCHIEERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” in X., *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, p. 426, nr. 2 en Y. MERCHIEERS, *Les baux. Le bail en général*, Brussel, Larcier, 2^e éd., 1997, p. 222, nr. 289; J. PERLBERGER, “La responsabilité du preneur en matière d’incendie des lieux loués (art. 1733-1735 du Code Civil)”, *De Verz.* 1948, p. 10, nr. 5; S. RUTTEN, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand”, *T. Huur* 2002, 124; L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2001, p. 361, nr. 544.

¹⁰ Met betrekking tot het bewijs van de staat bij aanvang van de huurovereenkomst is rekening te houden met het sinds 1 januari 1984 geldende wettelijk, doch weerlegbaar, vermoeden van identiteit van de staat bij teruggave met de staat bij ontvangst indien er geen omstandige plaatsbeschrijving in de zin van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld (artikel 1731 § 1 van het Burgerlijk Wetboek).

¹¹ H. DE PAGE, o.c., t. IV, p. 722-723, nr. 698.

¹² T. VANSWEEVELT, “De vreemde oorzaak bij de aansprakelijkheid van de huurder en de onderhuurder voor brand” (noot onder Rb. Antwerpen 14 februari 1986), *R.W.* 1986-87, 126.

¹³ Cass. 18 oktober 1996, *Arr. Cass.* 1996, 937 en *Pas.* 1996, I, 1001.

Overeenkomstig de gemeenrechtelijke principes van het verbintenissenrecht, meer bepaald artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek¹⁴, zal de huurder slechts bevrijd zijn van aansprakelijkheid indien hij het bewijs levert dat de niet uitvoering van zijn verbintenis het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. Elke beschadiging, elk verlies (inbegrepen het geheel of gedeeltelijk verlies door brand, aangezien dit niet meer dan een bijkomende omstandigheid is die het de huurder onmogelijk maakt het gehuurde goed terug te geven zoals hij het heeft ontvangen¹⁵) creëert een vermoeden van aansprakelijkheid dat op de huurder rust. Deze kan dit vermoeden slechts weerleggen door het bewijs te leveren dat de onmogelijkheid tot volledige teruggave in ongeschonden staat te wijten is aan een vreemde oorzaak waarvoor hij niet dient in te staan. De regeling bevestigt de gemeenrechtelijke bepalingen van het al vermelde artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek, alsook van artikel 1302 van het Burgerlijk Wetboek¹⁶ met betrekking tot het verlies van een zekere en bepaalde zaak door toeval en vooraleer de schuldenaar in gebreke is gesteld.

In geval van een concessie van een goed dat deel uitmaakt van het openbaar domein, leidt de verplichting tot teruggave op het einde van de concessie tot een analoge oplossing, alhoewel de artikelen 1732-1735 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn¹⁷. De concessiehouder moet het goed gebruiken volgens zijn bestemming en naar redelijke verwachting en op het einde van de concessie, ogenblik dat vrij door de overheid wordt bepaald, teruggeven in de staat waarin hij het ontvangen heeft, behoudens de gevolgen van ouderdom en normaal gebruik. Het Hof van Cassatie stelde dat het arrest dat de concessiehouder, die niet het bewijs kon leveren van toeval, overmacht of fout van een derde, aansprakelijk stelde voor

¹⁴ Het Hof van Cassatie benadrukte in verband met deze bepaling dat ook de schuldenaar van een resultaatverbintenis overmacht kan invoeren, zie Cass. 21 september 1990, *R.W.* 1990-91, 682.

¹⁵ J.M. BINON, *l.c.*, nr. 3.

¹⁶ F. LAURENT, *o.c.*, p. 300, nr. 276 en p. 303, nr. 279; zie voor toepassingen Cass. 15 februari 1934, *B.J.* 1934, 299; Cass. 5 november 1944, *Pas.* 1945, I, 27.

¹⁷ Aangezien een concessie geen burgerlijke huurovereenkomst is, is artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek en het vermoeden van aansprakelijkheid er niet op van toepassing. Het cassatiearrest van 5 maart 1896 stelde dat de concessiegever de fout van de concessiehouder diende te bewijzen (Cass. 5 maart 1896, *Pas.* 1896, I, 104). Het hierna vermelde arrest van 27 mei 1983 houdt daarop een belangrijke aanvulling in, door de problematiek te bekijken vanuit de hoek van de uitvoering van een resultaatverbintenis tot teruggave.

brandschade een correcte toepassing van deze regels maakte¹⁸. Eenzelfde redenering kan gemaakt worden indien er schade ten gevolge van brand ontstaat en de bewoner ten kosteloze titel het onroerend goed betreft. Indien de bewoner ten kosteloze titel aan de hand van ernstige, nauwkeurige en overeenstemmende vermoedens aantoont dat de brand buiten zijn fout ontstond, zal hij niet aansprakelijk zijn niettegenstaande zijn verbintenis de woning aan de eigenaar terug te geven¹⁹.

De schuldvordering van de huurder ontstaat in de regel pas op het ogenblik dat de huurder het gehuurde goed dient terug te geven, dit is bij het einde van de huurovereenkomst, ongeacht de oorzaak van de beëindiging (verval door het verstrijken van de bepaalde duur, minnelijke verbreking, opzegging, ontbinding door de rechter). Tot aan het ogenblik van de effectieve beëindiging en teruggave kan de huurder nog zorgen voor herstel *in natura*. Indien het uitstellen van de herstelling tot aan de beëindiging van de huurovereenkomst de schade zou verergeren of de teruggave van het gehuurde goed in het gedrang zou brengen, kan de verhuurder de vordering tot herstel vóór het einde van de huur instellen²⁰. Vanuit de invalshoek van de tekortkoming aan de verbintenis het gehuurde goed als goed huisvader te gebruiken en de vaststelling dat elke beschadiging wijst op een gebruik in strijd met die verbintenis, verdedigt DE PAGE de opvatting dat de vordering tot herstel ook tijdens de looptijd van de huurovereenkomst kan worden ingesteld²¹, vanzelfsprekend voor zover de verhuurder die beschadigingen zou kunnen vaststellen.

III. De aansprakelijkheid van de huurder voor brand : principe van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek

4. Volgens de oorspronkelijke tekst van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek was de huurder aansprakelijk voor brand in het door hem gehuurde goed, tenzij hij bewees dat de brand veroorzaakt werd door toeval, overmacht, een gebrek in de bouw of dat het vuur oversloeg van een naburig huis. De voorbereidende werken bij de Code civil

¹⁸ Cass. 27 mei 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, 1186, noot; *contra* Rb. Brussel 29 maart 1996, *J.T.* 1996, 680 (de concessiegever dient een fout van de concessiehouder of een gebrek in de zaak te bewijzen).

¹⁹ Voor een toepassing zie Brussel 20 november 1996, *R.G.A.R.* 1998, n°. 12.910.

²⁰ J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses. Les baux en général* in *Novelles*, Droit civil, t. VI, I, Brussel, Larcier, 2000, p. 543, nr. 807, p. 575, nrs. 861-862 en p. 577, nr. 865.

illustreeren het wantrouwen dat ten aanzien van huurders bestond, alsook de wens om, voor alles, het eigendomsrecht van de verhuurder te beschermen²². Voortbouwend op het uit zijn context gerukte adagium “*Plerumque incendia fiunt culpa inhabitantium*”²³ wenste de wetgever een praktische oplossing, waarbij de eigenaar van het gehuurde goed in geval van brand zou worden vergoed. De bekommernis om de juridische principes, rekening houdend met de aard van het huurcontract, kwam pas op de tweede plaats²⁴. Enkel MOURICAULT poogde een gefundeerde juridische grondslag te verschaffen aan deze vorm van aansprakelijkheid door ze te rangschikken onder de verbintenis van de huurder tot teruggave²⁵.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur²⁶ op 28 februari 1991 luidt de tekst van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek: “*Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan*”.

De regeling met betrekking tot de aansprakelijkheid van de huurder voor brand is van aanvullend recht²⁷. Partijen kunnen er derhalve van afwijken doordat de verhuurder afstand doet van verhaal ten aanzien van de huurder²⁸ of door een strengere regeling te bedingen, bijvoorbeeld door een positief bewijs van overmacht of toeval te eisen. Dergelijke van het gemeen recht afwijkende bedingen zijn van strikte interpretatie²⁹.

5. Het Arbitragehof heeft de verzoenbaarheid van de aansprakelijkheidsregeling voor brand aan het gelijkheidsbeginsel getoetst. De prejudiciële vraag van het hof van beroep te Antwerpen luidde als volgt: “*Schendt artikel 1733 van het Burgerlijk*

²¹ H. DE PAGE, o.c., t. IV, p 683, nr. 663 D.

²² LOCÉ, *Législation civile, commerciale et criminelle*, t. VII, Brussel, Tarlier, 1836, p. 212 (Rapport JAUBERT).

²³ Zie *infra*, nr. 6 en voetnoot 35.

²⁴ J. PERLBERGER, l.c., p. 6, nr. 2.

²⁵ LOCÉ, o.c., p. 200 (Rapport MOURICAULT).

²⁶ B.S. 22 februari 1991.

²⁷ Concl. L. CORNIL vóór Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34; H. DE PAGE, o.c., t. IV, p 740, nrs. 714-715; Y. MERCHERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” o.c., p. 435, nr. 10; Y. MERCHERS, *Les baux. Le bail en général*, Brussel, Larcier, 2^e éd., 1997, p. 230, nr. 307; J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 655-657, nrs. 1041-1046.

²⁸ Zie *infra*, nr. 18.

²⁹ Y. MERCHERS, *Le bail en général*, o.c., p. 230, nr. 307; S. RUTTEN, l.c., 124; J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 655, nr. 1041; zie voor een toepassing Vred. Westerlo 30 oktober 1998, *A.J.T.* 2000-01, 661.

Wetboek de artikelen 10 en 11 gec. G.W. in zoverre voornoemd voorschift aan de huurder van een onroerend goed een bijzondere bewijslast ter weerlegging van het vermoeden van aansprakelijkheid voor brand oplegt en het de verhuurder ontslaat van het bewijs van elke schuld voor het ontstaan van brand ingevolge de instelling van een vermoeden van schuld in hoofde van de huurder?”.

Het Arbitragehof oordeelde dat het verschil in behandeling waarbij de huurder vermoed wordt aansprakelijk te zijn voor brand in het gehuurde goed en de verhuurder niet, objectief is en redelijk verband houdt met het oogmerk van de wetgever om het geheel van wederzijdse rechten en verplichtingen inzake huur te regelen bij ontstentenis van bijzondere contractuele bepalingen en meer bepaald aan de verhuurder te waarborgen dat de huurder het gehuurde goed als goed huisvader gebruikt en op het einde van de huur teruggeeft. De aansprakelijkheid van de huurder voor brand is een contractuele aansprakelijkheid die louter voortvloeit uit de plicht tot teruggave, die een resultaatverbintenis is. Het volstaat dat de huurder aantoonde dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan om zijn aansprakelijkheid af te wijzen. Zijdelings wordt daarbij opgemerkt dat de huurder zijn aansprakelijkheid voor brand kan verzekeren, indien hij zich daartoe al niet contractueel verbonden heeft. Het Arbitragehof besluit dat het – weerlegbare – vermoeden van aansprakelijkheid van de huurder voor brand van het gehuurde goed niet onevenredig is en derhalve evenmin discriminerend³⁰.

IV. Juridische grondslag van de aansprakelijkheid van de huurder voor brand

6. De specifieke regeling van de huurderaansprakelijkheid voor brand is, zowel in de oorspronkelijke als de nieuwe versie van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek, een toepassing van de meer algemene verplichting van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed, waarvan het houderschap hem werd overgedragen, op het einde van de huur³¹. In een arrest van 29 maart 2001 voegde het Hof van Cassatie eraan toe dat deze verplichting tot teruggave en de daarvan afgeleide aansprakelijkheid voor brand

³⁰ Arbitragehof 21 juni 2000, nr. 82/2000, B.S. 7 september 2000.

³¹ Cass. 21 januari 1999, T.B.B.R. 2000, 48 en R.W. 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS; zie ook Cass. fr. (civ.) 11 mei 1954, D. 1954, 611 en J.C.P. 1954, II, 8250; LOCRÉ, o.c., p. 200 (Rapport MOURICAULT).

van contractuele aard zijn³². Het onderling verband tussen de artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek wordt in de cassatierechtspraak aangegeven³³.

Door zijn plaats in het Burgerlijk Wetboek kan er inderdaad niet aan worden getwijfeld dat de aansprakelijkheid van de huurder voor brand een contractuele aansprakelijkheid betreft³⁴. DE PAGE heeft benadrukt dat de regels een zuivere toepassing van het gemeen verbintenissenrecht inhouden, waarbij hij terecht het idee bestreed dat een vermoeden van fout ten grondslag van de aansprakelijkheid voor brand zou liggen³⁵.

Of er naast de contractuele vordering plaats is voor extracontractuele aansprakelijkheid lijkt op grond van de regels in verband met samenloop tussen contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid uitgesloten, tenzij in geval van een misdrijf gepleegd door de huurder en oorzaak van de schade³⁶. De verhuurder draagt dan wel de initiële bewijslast. Enige onzekerheid bestaat er over de vraag of dit eveneens geldt indien toepassing zou worden gemaakt van de objectieve aansprakelijkheid van de bewaarder van een gebrekkige zaak (artikel 1384, 1^{ste} lid van

³² Cass. 29 maart 2001, *T. Huur* 2001, 134. Met deze evidente motivering kon het cassatiemiddel dat de schending van de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek inriep, gepareerd worden. Het bestreden arrest had geweigerd BTW toe te kennen op de na expertise vastgestelde bedragen, omdat niet bleek dat de verhuurder tot effectieve herstelling en betaling van BTW op de herstellkosten was overgegaan, hetgeen volgens eiser in cassatie inging tegen de regel van (buitencontractueel) aansprakelijkheidsrecht dat het slachtoffer recht heeft op een volledige schadevergoeding, m.a.w. het bedrag nodig om een gelijkaardige zaak te verwerven (cf. de rechtspraak inzake vergoeding van materiële schade in verkeerszaken). Zie reeds Cass. 19 april 1951, *Pas.* 1951, I, 570; *J.T.* 1952, 248, noot J. PERLBERGER; Cass. 16 mei 1952, *Arr. Cass.* 1952, 515; Cass. 30 september 1977, *Arr. Cass.* 1978, 144; Cass. 16 februari 1978, *Arr. Cass.* 1978, 718.

³³ Cass. 16 februari 1978, *Arr. Cass.* 1978, 718 en *Pas.* 1978, I, 699; Cass. 29 november 1984, *Arr. Cass.* 1984-85, 446; *Pas.* 1985, I, 399; *R.W.* 1986-87, 542 en *R.C.J.B.* 1987, 213, noot F. GLANSDORFF.

³⁴ J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 641, nr. 1001. Zie de bevestiging daarvan in Cass. 29 maart 2001, *T. Huur* 2001, 134.

³⁵ H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 721-723, nr. 698. Meer bepaald werd verduidelijkt dat de Romeinsrechtelijke tekst "*Plerumque incendia fiunt culpa inhabitantium*" uit de Digesten, waarnaar door de opstellers van het Burgerlijk Wetboek werd verwezen, een politiewet betrof en geen regel van burgerlijk recht; zie ook AUBRY en RAU, *Droit civil français*, V, 6^e éd. (door P. ESMEIN), Paris, Editions techniques, 1947, § 367, p. 238-239; F. LAURENT, *o.c.*, p. 300, nr. 276; J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 7-8, nr. 3; J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 641, nr. 1001; *contra* M. PLANIOL en G. RIPERT, *o.c.*, p. 876, nr. 613 (een fout die het zuiver contractuele overstijgt); A. COLIN en H. CAPITANT, *Cours élémentaire de droit civil français*, II, 10^e éd., Paris, Dalloz, 1953, p. 681, nr. 1030 (contractuele fout).

³⁶ Cass. 26 oktober 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 244.

het Burgerlijk Wetboek) of van de bewaarder van een dier dat de brand veroorzaakt (artikel 1385 van het Burgerlijk Wetboek). Voor zover men die omstandigheden zou beschouwen als een vreemde oorzaak, hetgeen ons inziens geen automatisme is, zal de brand buiten de schuld van de huurder ontstaan. De huurder kan in dat geval noch contractueel, noch – omwille van het samenloopverbod - extracontractueel worden aangesproken. Waar men desgevallend het gebrek van de zaak als een autonome aansprakelijkheidsgrond zou kunnen beschouwen, losstaand van een inbreuk op de algemene zorgvuldigheidsnorm, blijft samenloop uitgesloten omwille van de vaststelling dat de schade enkel voortspuit uit de niet naleving van de contractuele verbintenis tot teruggave van het gehuurde goed³⁷.

7. Als grondslag voor de aansprakelijkheid van de huurder voor brand zou desgevallend ook de verplichting van de huurder tot gebruik van het gehuurde goed als een goed huisvader³⁸ kunnen gelden. De grote angst voor brand die ten tijde van het opstellen van de Code Napoleon bestond, tijdstip waarop een groot deel van de huizen nog in hout was opgetrokken, kan verklaren dat men de huurder tot bijzondere voorzichtigheid om brand te voorkomen, wou aansporen³⁹. In dat geval zou het echter een klassieke foutaansprakelijkheid betreffen, waarbij de verhuurder zou moeten bewijzen dat de brand door een fout van de huurder (een foutief gebruik of een gebrek in de bewaking) is ontstaan. Dergelijke zware bewijslast is precies door de regeling van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek overbodig. Deze mogelijke grondslag brengt derhalve weinig zoden aan de dijk, tenzij in die gevallen waar de schade ten gevolge van de brand verder zou reiken dan het voorwerp van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld indien de brand ook een gedeelte van het onroerend goed dat medebezet wordt door de verhuurder zou hebben geteisterd⁴⁰. Buiten de contractuele sfeer, bijvoorbeeld in geval van schade aan burens en andere derden, geldt het gemeen

³⁷ Luik 25 november 1998, *T.B.B.R.* 2000, 297, noot S. HEERINCKX, “Schade aan een gehuurd goed: samenloop contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid in hoofde van de huurder?”; J.M. BINON, *l.c.*, nr. 19; S. RUTTEN, *l.c.*, p. 130, nr. 16, W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2001, 260. Daarentegen acht VAN QUICKENBORNE een extracontractuele vordering wel mogelijk door een onderscheid te maken tussen de huurder als contractspartij en als bewaarder van de gebrekkige zaak, zie M. VAN QUICKENBORNE, “Réflexions sur le dommage purement contractuel” (noot onder Cass. 14 oktober 1985), *R.C.J.B.* 1985, p. 353-354, nr. 15.

³⁸ Artikel 1728, 1° van het Burgerlijk Wetboek; zie J.P. LE GALL, *L’obligation de garantie dans le louage de choses*, Paris, LGDJ, 1962, p. 320, nr. 248.

³⁹ Zie J. HUET, *Les principaux contrats spéciaux* in J. GHESTIN (ed.) *Traité de droit civil*, Paris, LGDJ, 1996, p. 691, nr. 21.191.

aansprakelijkheidsrecht van de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek.

8. Hierboven werd aangetoond dat op de huurder een resultaatsverbintenis tot teruggave rust, waarvan hij slechts ontslagen is indien hij bewijst dat de onmogelijkheid tot volledige teruggave in ongeschonden staat “buiten zijn schuld” ligt, hetgeen ons inziens hetzelfde betekent als zou die onmogelijkheid te wijten zijn aan een vreemde oorzaak waarvoor hij niet dient in te staan. De regeling bevestigt de gemeenrechtelijke bepalingen van de artikelen 1147 en 1302 van het Burgerlijk Wetboek⁴¹. Die vaststelling bracht DE PAGE ertoe te stellen dat de regeling van de aansprakelijkheid in geval van brand dezelfde zou zijn geweest, mocht artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek niet hebben bestaan⁴².

Vertrekkend vanuit de vaststelling dat de verplichting tot teruggave slechts uitwerking krijgt bij het einde van de huurovereenkomst, kan de vraag worden gesteld of de verhuurder ook in geval van tenietgaan of beschadiging door brand het einde van de huurovereenkomst dient af te wachten om zijn vordering tegen de huurder in te stellen. Indien het gehuurde goed volledig door brand wordt vernield, dient artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek te worden toegepast. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden, zodat de huurder op dat ogenblik tot teruggave gehouden is. In geval van gedeeltelijke beschadiging door brand werd een oplossing gezocht door te verwijzen naar de verbintenis van de huurder om vernieling of beschadiging van het gehuurde goed tegen te gaan of werd de resultaatsverbintenis uitgelegd als de voortdurende verbintenis om het gehuurde goed in goede staat van de onderhoud te houden⁴³. Beide verbintenissen zijn echter toepassingen van de verbintenis van het gebruik van het gehuurde goed als een goede huisvader (artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek), die bij uitstek een middelenverbintenis is, zodat deze argumentatie niet kan overtuigen. PERLBERGER steunt de mogelijkheid tot

⁴⁰ H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 722, nr. 698.

⁴¹ Zie *supra*, nr. 3.

⁴² H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 721, nr. 698; zie ook Y. MERCHIEERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” *o.c.*, p. 426, nr. 2 die opmerkt dat de wetgever het artikel bij de wetwijziging van 1991 evengoed had kunnen opheffen, maar het nuttig oordeelde de bepaling te behouden met de overweging “*cela va de soi mais va encore mieux en le disant*”; J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 11, nr. 5.

⁴³ Zie de uiteenzetting bij J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 11, nr. 5 en de verwijzingen aldaar gegeven.

vordering vanaf de beschadiging door brand op de billijkheid, omdat de verhuurder belang kan hebben bij de wederopbouw⁴⁴.

V. Het wettelijk vermoeden van aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand

9. De specifieke huurderaansprakelijkheid voor brand kwam in alle gestrengheid tot uiting in gevallen waarbij de oorzaak van de brand niet kon worden vastgesteld. De huurder werd (en wordt) wettelijk vermoed aansprakelijk te zijn voor de brand en de bewijslast met betrekking tot de aanwezigheid van een wettelijke vrijstellingsgrond lag bij hem. De rechtspraak van het Hof van Cassatie had deze regeling in de versie van vóór de wetwijziging van 1991, waarvan een letterlijke en limitatieve toepassing van de wettelijke gronden tot vrijstelling van aansprakelijkheid de huurder een relatief zware bewijslast opgelegde, gemilderd. Enerzijds werd aangenomen dat de opsomming van de exoneratiegronden in artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek niet limitatief, maar enuntiatief was⁴⁵. Anderzijds ontsnapte de huurder aan aansprakelijkheid indien hij kon bewijzen dat de brand buiten zijn schuld heeft plaatsgehad⁴⁶. De huurder diende derhalve niet het positief bewijs te leveren van de aanwezigheid van een wettelijke grond tot vrijstelling van aansprakelijkheid, zoals de aanwezigheid van overmacht⁴⁷, een gebrek in de bouw of het overslaan van het vuur van een naburig huis. Het negatief of inductief bewijs dat de brand niet door zijn schuld had plaatsgehad, volstond, maar moest wel beslissend zijn. Uit een geheel van ernstige, precieze en overeenstemmende vermoedens moest men kunnen afleiden dat de brand een oorzaak had die vreemd was aan de huurder⁴⁸.

⁴⁴ J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 11, nr. 5

⁴⁵ H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 726-727, nr. 700; T. VANSWEEVELT, *l.c.*, 128 en de aldaar gegeven verwijzingen.

⁴⁶ Deze versoepeling van de bewijslast werd voor het eerst aanvaard door Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089; zie ook Cass. 30 juni 1977, *Arr. Cass.* 1977, 1123; Cass. 16 februari 1978, *Arr. Cass.* 2978, 718 en *Pas.* 1978, I, 699; Cass. 26 februari 1988, *Arr. Cass.* 1987-88, 827.

⁴⁷ Cass. 29 november 1984, *Pas.* 1985, I, 399; *R.W.* 1986-87, 542 en *R.C.J.B.* 1987, 213, noot F. GLANSDORFF.

⁴⁸ Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089; Cass. 30 juni 1977, *Arr. Cass.* 1977, 1123; voor toepassingen zie Bergen 26 oktober 1983, *Pas.* 1984, II, 25; Brussel 16 mei 1984, *J.T.* 1984, 568; Brussel 19 mei 1992, *R.G.A.R.* 1994, n°. 12.300; Gent 26 april 1994, *R.W.* 1996-97,

De rechtbanken stelden zich vrij streng op ten aanzien van het door de huurder te leveren tegenbewijs om aan het aansprakelijkheidsvermoeden te ontkomen. Zo werd brandstichting door een onbekende niet als vreemde oorzaak aanvaard, indien niet tegelijkertijd wordt aangetoond dat de onbekende geen derde is waarvoor de huurder op grond van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek dient in te staan⁴⁹. Stellen dat men zich als een goed huisvader heeft gedragen en het goed niet betrokken op het ogenblik van de brand, terwijl de verhuurder er werken in uitvoerde (maar waarbij de rechter ten gronde had vastgesteld dat er daardoor geen feitelijke inbezitneming geschiedde) volstond niet⁵⁰. Slechts wanneer de huurder bewijst dat hij in geval van afwezigheid alle voorzorgen heeft genomen om brand te vermijden (b.v. het afsluiten van gas en elektriciteit bij een langere periode van afwezigheid) en hij onmogelijk een fout, nalatigheid of onvoorzichtigheid kan hebben begaan, zal hij bevrijd zijn van aansprakelijkheid⁵¹. De huurder zal niet aansprakelijk zijn, indien er in toepassing van artikel 1353 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, gewichtige en overeenstemmende vermoedens bestaan dat de brand aan een vreemde oorzaak kan worden toegeschreven, zoals de brandstichting gepleegd door een onbekende, terwijl de mogelijke brandoorzaken die de aansprakelijkheid van de huurder zouden kunnen meebrengen, kunnen worden uitgesloten⁵².

De bevrijdingsgrond van het gebrek in de bouw werd slechts aanvaard indien dit gebrek een beslissende invloed had op het ontstaan van het schadegeval⁵³. Als bewaarder van de zaak en op grond van de verplichting tot gebruik als een goed

1025; Gent 25 juni 1997, *T. Huur* 1997-98, 106, noot P. DE SMEDT, “De aansprakelijkheid van de huurder voor woningbrand: Artikel 1733 B.W. oud en nieuw”.

⁴⁹ Luik 21 oktober 1991, *J.T.* 1992, 225 en Gent 13 februari 1992, *T.G.R.* 1992, 97; zie ook Brussel 16 mei 1984, *J.T.* 1984, 568; Rb. Gent 13 februari 1992, *T.G.R.* 1992, 97. Een brand veroorzaakt door de onvoorzichtigheid van dieven (dit zijn geen huisgenoten waarvoor de huurder dient in te staan – zie *infra*, nr. 23) werd wel als vreemde oorzaak beschouwd, zie Cass. 30 juni 1977, *Arr. Cass.* 1977, 1124.

⁵⁰ Cass. 16 februari 1978, *Arr. Cass.* 1978, 718.

⁵¹ T. VANSWEEVELT, *l.c.*, 130. Over de verplichting de elektriciteit af te sluiten bij langere periodes van afwezigheid bestaat geen eensgezindheid; zie Gent 25 juni 1997, *T. Huur* 1997-98, 106, noot P. DE SMEDT (geen verplichting gelet op eetwaren in koelkast en diepvries) en de bespreking van dit arrest bij J. HERBOTS, S. STIJNS, e.a., “Overzicht van rechtspraak (1995-1998). Bijzondere overeenkomsten”, *T.P.R.* 2002, p. 277, nr. 242.

⁵² Vred. Gent (1^{ste} kanton) 21 april 1989, *T.G.R.* 1989, 103; zie ook de verwijzingen in voetnoot 46.

⁵³ Luik 8 februari 1988, *R.G.A.R.* 1992, n° 1211.

huishouder dient de huurder zichtbare gebreken te signaleren aan de verhuurder⁵⁴. Als een dergelijk gebrek oorzaak is van de brand ontheft dit de huurder niet van zijn aansprakelijkheid⁵⁵. Wordt de brand veroorzaakt door een verborgen gebrek van het gehuurde goed, dan zal de huurder het vereiste tegenbewijs kunnen leveren en geen aansprakelijkheid oplopen⁵⁶. In een geval van een zolderbrand waarbij er voorafgaand aan de brand talrijke lekken in het dak waren vastgesteld, evenals de gebrekkigheid van de elektrische installatie, werd aangenomen dat de huurder het vereiste tegenbewijs had geleverd⁵⁷. Dit tegenbewijs werd niet aanvaard in een geval van onbekende of twijfelachtige brandoorzaak, waarbij de huurder passief was gebleven bij voorafgaande veelvuldige kortsluitingen⁵⁸.

VI. De aansprakelijkheid van de huurder voor brand na de wetswijziging van 20 februari 1991

A. Wettelijke verankering van het inductief bewijs

10. De laatste belangrijke wijziging van het huurrecht in 1991, waarbij het woninghuurrecht werd geïntroduceerd, werd eveneens aangegrepen om enkele wijzigingen in het gemeen huurrecht aan te brengen. Onder meer werd de jurisprudentiële regel met betrekking tot de mogelijkheid voor de huurder om via een inductief bewijs het vermoeden van aansprakelijkheid te weerleggen in de wettekst zelf vastgelegd⁵⁹. Het Hof van Cassatie heeft benadrukt dat er wat het Hof betreft niets

⁵⁴ Zie H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 606, nr. 594a en p. 645, nr. 628a; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, p. 185, nr. 308 en p. 191, nr. 315 en Y. MERCHIEERS, *Le bail en général, o.c.*, p. 175, nr. 172.

⁵⁵ Cass. 26 februari 1988, *R.W.* 1989-90, 743; zie voor toepassingsgevallen Rb. Bergen 19 december 1990, *J.L.M.B.* 1992, 305 en Vred. Torhout 29 oktober 1991, *T. Vred.* 1992, 47..

⁵⁶ Y. MERCHIEERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance" *o.c.*, p. 430, nr. 5. Voor een voorbeeld m.b.t. een gebrekkige schoorsteenmantel uit vezelplaat die vuur vatte ten gevolge van de stralingswarmte van de kolenkachel, zie Gent 26 april 1994, *R.W.* 1996-97, 1025. In een ander geval volstond het voor de huurder niet om te bewijzen dat de schouw, waarin een schouwbrand ontstond, een constructiegebrek vertoonde. De brand was initieel immers ontstaan door ontvlaming van teerazetting in de schouw en de huurder bracht geen bewijs voor van reiniging van de schouw tijdens het jaar voorafgaand aan de brand (Antwerpen 27 april 1994, *A.J.T.* 1994-95, 104, noot P. LEFRANC).

⁵⁷ Antwerpen 30 oktober 1991, *De Verz.* 1992, 112, noot D. DE MAESENEIRE.

⁵⁸ Rb. Tongeren 31 januari 1992, *T.B.B.R.* 1993, 276.

⁵⁹ *Parl. St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 27 en 28 (Memorie van Toelichting); *Parl. St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 162 (Verslag Van Rompaey); zie *supra*, nr. 9.

werd gewijzigd aan de voorheen bestaande regel en stelde dat de aansprakelijkheid van de huurder voor brand dezelfde is in de vorige versie van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek als in de versie van dat artikel bepaald bij de Wet van 20 februari 1991⁶⁰.

De huurder kan, zoals in de regeling vóór de wetswijziging, zijn aansprakelijkheid slechts ontlopen indien hij het tegenbewijs levert door middel van ernstige, precieze en overeenstemmende vermoedens⁶¹. De draagwijdte van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek is dat de huurder de brand op zich niet kan aanvoeren als een van aansprakelijkheid bevrijdende vreemde oorzaak.

Enkel aanvoeren dat de oorzaak van de brand onbekend is gebleven, volstaat niet om het vereiste tegenbewijs te leveren. In een procedure voor de Vrederechter te Westerlo bewees de huurder niet dat een brand, waarvan de precieze oorzaak onbekend was, een oorzaak had waaraan hij volledig vreemd was, aangezien uit het strafdossier bleek dat de huurder zich ophield in een milieu gekenmerkt door vervagend normbesef, er geen bijzondere voorkomingmaatregelen werden genomen na een eerdere inbraak, hij meestal niet in de gehuurde woning verbleef en de alleenstaande woning in een afgelegen bosrijk gebied stond⁶².

De beoordeling van de aansprakelijkheid van de huurder blijft derhalve streng, zoals eveneens blijkt uit volgende uitspraken. Zodra de rechtbank in de objectieve stukken waarop zij vermag acht te slaan een element ontdekt die de fout van de huurder mogelijk maakt, slaagt de huurder niet in zijn bewijslast en blijft het vermoeden van aansprakelijkheid overeind. Indien de brand ontstaan is in een dampkap die door de huurders zelf was aangebracht en waarvan volgens de eigen verklaringen van de huurders niet met zekerheid kon worden gezegd dat zij was afgelegd, terwijl verklaard werd dat zij al enigszins versleten was en de filterdoek werd verwijderd, ligt het bewijs niet voor dat eigen onzorgvuldigheid met betrekking tot het onderhoud en het herstel van de dampkap op geen enkele manier oorzaak of medeoorzaak kan geweest zijn van de brand⁶³. De opzettelijke brandstichting in een deel van een gemeenschappelijke

⁶⁰ Cass. 19 oktober 1995, *Arr. Cass.* 1995, 900.

⁶¹ Zie de verwijzingen in voetnoten 48 en 52.

⁶² Vred. Westerlo 25 juni 1999, *T. Huur* 2001, 163; *T. Vred.* 2001, 124, noot en *T.B.B.R.* 2001 (verkort), 182; zie ook Vred. Torhout 16 maart 1999, *T.B.B.R.* 2001, 464.

⁶³ Rb. Brugge 16 februari 2001, *T. Huur* 2001, 136.

garage werd beide huurders aangerekend, aangezien de brandstichting in dit geval niet als toeval of overmacht werd beschouwd, maar wel het gevolg bleek te zijn van een fout of nalatigheid van de huurders, die de alleenstaande garage zelfs 's nachts niet slotvast afsloten⁶⁴. Een huurder die aanvoerde ten tijde van de wellicht opzettelijk aangestoken brand in het buitenland te hebben verbleven, levert het vereiste tegenbewijs niet, gelet op de toegangsmogelijkheid van zijn appartement, eerdere diefstallen en bedreigingen⁶⁵.

11. De wetgever greep de wetswijziging in 1991 tevens aan om de, vrij algemeen als buitensporig⁶⁶ beoordeelde, regel van artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek op te heffen. Die regel hield in dat de huurder, in het geval het onroerend goed aan verschillende huurders werd verhuurd, hoofdelijk aansprakelijk was met de andere huurders in geval van brand. Sinds de wetswijziging zal de huurder in geval van verhuring van een onroerend goed aan verschillende huurders slechts voor het door hem gehuurde deel de bijzondere aansprakelijkheidsregel van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek ondergaan. Hij kan slechts aansprakelijk worden gesteld voor de schade aan de niet door hem gehuurde gedeelten, indien de verhuurder bewijst dat die huurder een fout heeft begaan, waardoor hij aansprakelijk is voor de brand⁶⁷. Het betreft in dit geval een extracontractuele foutaansprakelijkheid.

B. Omvang van de aansprakelijkheid

1. Enkel voor schade aan het gehuurde goed

12. De specifieke huurdersaansprakelijkheid voor brand strekt zich niet verder uit dan schade aan het in huur gegeven goed⁶⁸. Dit is het logisch gevolg van de juridische

⁶⁴ Rb. Gent 29 maart 1996, *T.G.R.* 1996, 185; zie ook Brussel 14 april 2000, *T. Huur* 2000, 146.

⁶⁵ Brussel 1 februari 1996, *J.L.M.B.* 1997, 1520.

⁶⁶ P. JADOUL, "L'obligation de restitution: questions spéciales" in X., *La fin du bail et son contentieux*, Brussel, Jeune Barreau, 1998, 190; D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet. Praktijkgerichte commentaar (met model) bij de wet van 20 februari 1991*, Kalmthout, Biblo, 1991, p. 120, nr. 372; J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 640, nr. 999

⁶⁷ M. DAMBRE, "De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis" in BERNAUW, K, COLLE, Ph., DAMBRE, M. en DEMUYNCK, I. (ed.), *Liber amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, p. 93, nr. 11.

⁶⁸ Cass. 15 februari 1934, *Pas.* 1934, I, 172 en Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34.

grondslag van deze verbintenis, namelijk de contractuele verplichting tot teruggave van het gehuurde goed door de huurder.

Indien het vuur schade aanricht aan andere goederen dan aan het voorwerp van de huurovereenkomst (bijvoorbeeld door over te slaan naar een naburig huis of in geval van schade aan een op straat geparkeerd voertuig, of nog, in geval van schade aan andere, niet in huur genomen, delen van het gebouw), dan geldt de aansprakelijkheidsregeling van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek niet. Voor andere dan contractuele schade speelt derhalve het vermoeden van aansprakelijkheid niet. Men bevindt zich buiten de contractuele relatie, zodat desgevallend het extracontractueel aansprakelijkheidsrecht van de artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek dient te worden toegepast. De schadelijder zal de fout van de huurder bij het ontstaan van de brand moeten bewijzen⁶⁹.

Met betrekking tot schade aan de burenen ten gevolge van de brand of de bluswerken werd recent de stelling verdedigd dat de buur, die er niet in zou slagen het bewijs te leveren van de onrechtmatige daad van de huurder, deze desgevallend zou kunnen aanspreken op grond van burenhinder⁷⁰. Dit zou de schadelijder recht geven op een passende vergoeding wegens het overschrijden van de normale last van het nabuurschap. De redenering berust op de veronderstelling dat een huurder wegens burenhinder kan worden aangesproken, omdat hij over een attribuut van het eigendomsrecht⁷¹ – het gebruik en het genot van de zaak krachtens de huurovereenkomst – beschikt⁷². Om deze aansprakelijkheid te kunnen invoeren dient er niet enkel te worden aangetoond dat er een titularis van een attribuut van het eigendomsrecht is, doch eveneens dat er schade is ten gevolge van bovenmatige hinder. Die laatste vereiste heeft betrekking op de toerekenbaarheid: de bovenmatige hinder moet kunnen worden teruggebracht op een daad, een verzuim of een gedraging

⁶⁹ H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 725, nr. 699; P. JADOUL, “L’obligation de restitution: questions spéciales” in X., *La fin du bail et son contentieux*, Brussel, Éd. Jeune Barreau, 1998, 187; Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, *o.c.*, p. 223, nr. 293 en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 649, nr. 1025; zie voor een recente toepassing Bergen 10 april 2000, *R.G.A.R.* 2001, n°. 13.444.

⁷⁰ S. STIJNS en H. VUYE, *Burenhinder*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, *Zakenrecht*, boek IV, Antwerpen, Story-Scientia, 2000, p. 426-431, nr. 245; zie ook S. RUTTEN, *l.c.*, 131; L. SCHUERMANS, *o.c.*, p. 370, nr. 566..

⁷¹ Zie voor het algemeen principe Cass. 10 januari 1974, *Arr. Cass.* 1974, 520.

⁷² S. STIJNS en H. VUYE, *o.c.*, p. 277-280, nr. 166 en de aldaar gegeven verwijzingen.

van de bewaarder⁷³ van het onroerend goed⁷⁴. De huurder beantwoordt aan het begrip “bewaarder”, aangezien hij de zaak gebruikt voor eigen rekening, ervan geniet en er de leiding, het toezicht en de controle over kan uitoefenen⁷⁵.

2. Het geval van medebezetting door de verhuurder

13. Het bepalen van de exacte juridische grondslag van de aansprakelijkheid voor brand liet toe een aantal grensgevallen op te lossen, waarbij de verhuurder het genot van het gehuurde goed niet volledig aan de huurder had overgedragen, door zich bijvoorbeeld een controle- en bezoekrechten voor te behouden met betrekking tot de goede uitvoering van de huurderverbintenissen. Zo stelde het Hof van Cassatie in het arrest van 19 april 1951, na erop te hebben gewezen dat artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek een toepassing is van de algemene verplichting van de huurder om het gehuurde goed terug te geven, dat de opvatting dat het vermoeden van schuld in artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek zou berusten op het feit dat de brand waarschijnlijk aan het toedoen van de huurder te wijten is en de verhuurder zich in de onmogelijkheid bevindt toezicht op het gehuurde goed uit te oefenen, onjuist is. Het is niet omdat de verhuurder wel toegang had tot het gehuurde goed en toezicht kon uitoefenen, dat de huurder ontslagen is van aansprakelijkheid, wanneer niet vaststaat dat de brand te wijten is aan een buiten de huurder liggende oorzaak⁷⁶.

Daarentegen geldt de aansprakelijkheid voor brand niet indien de verhuurder zich gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst een recht van medebezetting heeft voorbehouden⁷⁷; op de huurder rust dan immers geen verplichting tot teruggave. Vereist is wel dat de verhuurder een voortdurend medegenot van de woning heeft en de woning ook effectief bezet. Het opslaan van enkele meubels in de woning volstaat niet om van medegenot en werkelijke bezetting van de woning te

⁷³ Zie daarover de conclusie van procureur-generaal DUMON bij Cass. 5 maart 1981, *Pas.* 1981, I, 731.

⁷⁴ Cass. 3 april 1998, *Arr. Cass.* 1998, nr. 192; *T.B.B.R.* 1999, 140 en Cass. 12 maart 1999, *Arr. Cass.* 1999, nr. 149; *T.B.B.R.* 1999, 657. Zie voor een bespreking van die arresten S. STIJNS en H. VUYE, *o.c.*, p. 426-431, nr. 245.

⁷⁵ S. STIJNS en H. VUYE, *o.c.*, p. 266, nr. 160.

⁷⁶ Cass. 19 april 1951, *Pas.* 1951, I, 570 en *R.W.* 1950-51, 1689.

⁷⁷ Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 595; Cass. 12 maart 1999, *Arr. Cass.* 1999, 365 en *R.W.* 2001-02, 734, noot; H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 725-726, nr. 699 en p. 729, nr. 700 *in fine*.

kunnen spreken⁷⁸. In geval van medebezetting zal de verhuurder de huurder kunnen aanspreken op grond van een tekortkoming aan diens verplichting van gebruik van het gehuurde goed als een goed huisvader (artikel 1728, 1° van het Burgerlijk Wetboek). De verhuurder zal in dit geval een tekortkoming van de huurder aan deze middelenverbintenis moeten bewijzen.

Die oplossing kan aangewend worden met betrekking tot de brandschade aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, in de veronderstelling dat de verhuurder of de door hem aangestelde huisbewaarder, permanent en gelijktijdig met de huurder gebruik kan maken van die gemeenschappelijke delen. De verhuurder dient in dergelijk geval gebruik te maken van de contractuele foutaansprakelijkheid wegens gebruik van het gehuurde goed in strijd met dat van een goed huisvader⁷⁹.

3. De gedeelde aansprakelijkheid in geval van meerdere huurders

14. Door de reeds vermelde afschaffing van artikel 1734 van het Burgerlijk Wetboek bestaat er geen bijzondere aansprakelijkheidsregeling meer indien een gebouw wordt bewoond door meerdere huurders. In plaats van de vroeger wettelijk opgelegde hoofdelijke aansprakelijkheid weegt op elk van de huurders het vermoeden van aansprakelijkheid van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen leidt tot een gedeelde aansprakelijkheid⁸⁰. Vanzelfsprekend kan elk van hen in deze situatie het inductief tegenbewijs dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan, leveren. De schade dient dan in gelijke delen⁸¹ te worden verdeeld tussen die huurders die er niet in slagen

⁷⁸ Vred. Leuven 12 maart 1996, *Huurrecht* 1996, 53, noot C. VAN DER ELST; in dezelfde zin Rb. Brussel 28 december 1993, *Pas.* 1993, III, 63 en *T.B.B.R.* 1994, 418.

⁷⁹ Y. MERCHIEERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance" *o.c.*, p. 433-434, nrs. 8 en 9 en Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, *o.c.*, p. 224, nr. 294.

⁸⁰ Y. MERCHIEERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance" *o.c.*, p. 427, nr. 3; J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 651, nr. 1030.

⁸¹ In Frankrijk werd de strenge bepaling van artikel 1734 Code civil al getemperd door een Wet van 5 januari 1883, waarbij de aansprakelijkheid tussen de huurders wordt gedeeld op basis van de huurwaarde van het door hen bezette goed; zie J.C. GROSLIÈRE, v° *Bail* in *Encyclopédie Dalloz*, nrs. 441-446; M. PLANIOL en G. RIPERT, *o.c.*, p. 890-891, nr. 619 B. Merkwaardigerwijze kan de huurder in dergelijk geval niet alleen aan zijn aansprakelijkheid ontsnappen door het positief tegenbewijs te leveren dat de brand is ontstaan bij een andere huurder, doch ook door het inductief bewijs te leveren dat de brand niet bij hem is kunnen ontstaan. Nochtans is dergelijk inductief bewijs in Frankrijk niet toegelaten bij toepassing van de basisregel van artikel 1733 Code civil.

dit tegenbewijs te leveren.

Is de brand ontstaan in de gemeenschappelijke gedeelten⁸² van het gebouw, bestemd tot het gebruik door de verschillende huurders, dan gelden dezelfde principes. Elke huurder wordt vermoed aansprakelijk te zijn voor de brand, behoudens tegenbewijs of permanente medebezetting door de verhuurder. In geval van aansprakelijkheid draagt hij voor zijn relatief aandeel bij tot vergoeding van de schade aan de gemeenschappelijke gedeelten. Wij gaan er hierbij vanuit dat het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten begrepen is in het voorwerp van de huurovereenkomst. Zo dit niet het geval zou zijn, dient de schade aan de gemeenschappelijke gedeelten te worden afgewikkeld in het stelstel van de extracontractuele aansprakelijkheid.

4. De aansprakelijkheid voor schade aan de gemeenschappelijke delen in geval van gedwongen mede-eigendom

15. Behoort het gebouw in mede-eigendom toe aan verschillende eigenaars dan geldt de specifieke huurdersaansprakelijkheid voor brand enkel voor de schade die de brand aan de privatieve gedeelten heeft veroorzaakt of die vanuit de gemeenschappelijke gedeelten schade aan het privaat gedeelte gehuurd door de huurder heeft veroorzaakt. Voor de schade aan de gemeenschappelijke gedeelten dient de vereniging van mede-eigenaars op grond van extracontractuele aansprakelijkheid te vorderen van die huurder(s) waarvan een fout in causaal verband met de schade kan worden bewezen⁸³. Ons inziens komt deze vorderingsmogelijkheid in de eerste plaats toe aan de vereniging van mede-eigenaars conform hetgeen bepaald wordt in artikel 577-9 § 1, 1^{ste} lid van het Burgerlijk Wetboek. Een individuele mede-eigenaar kan weliswaar bij stilzitten van de vereniging van mede-eigenaars alle rechtsvorderingen betreffende zijn kavel instellen, na de syndicus daarover te hebben ingelicht, die op zijn beurt de andere mede-eigenaars inlicht (artikel 577-9 § 1, 2^{de} lid van het Burgerlijk Wetboek), doch het lijkt ons zeer de vraag of deze individuele mede-eigenaar over het vereiste procesrechtelijk belang beschikt om een vordering in te stellen tot herstel van zijn

⁸² Deze hypothese betreft de situatie waarbij het gebouw aan één eigenaar toebehoort. Indien de regels inzake gedwongen mede-eigendom van toepassing zijn, is de oplossing anders (zie daarvoor *infra*, nr. 15).

⁸³ M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, o.c., p. 95, nr. 14.

aandeel in de mede-eigendom, aangezien dergelijk gedeeltelijk herstel praktisch vrijwel onmogelijk lijkt. Desgevallend zou hij schadevergoeding voor de schade aan zijn onverdeeld deel in de gemeenschappelijke delen kunnen vorderen, doch ook in dit geval lijkt dit op praktische bezwaren van bepaalbaarheid te stuiten.

Een andere, recent verdedigde, opvatting vertrekt vanuit de premisse dat in geval van gedwongen mede-eigendom er geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de schade aan de gemeenschappelijke delen. In deze redenering wordt de cassatierechtspraak inzake medebezetting van het pand door de verhuurder doorgetrokken: de huurder heeft geen exclusief houderschap ten aanzien van de gemeenschappelijke delen, waarvoor een onverdeelde medebezetting (met de andere huurders) geldt. De verplichting tot teruggave zou enkel gelden voor dat deel van het gehuurde goed waarover de huurder het exclusieve gebruik en genot heeft en derhalve niet voor de gemeenschappelijke delen, waarvoor enkel de inspanningsverbintenis om het uitsluitende houderschap op het einde van de huur over te dragen zou gelden⁸⁴. De verhuurder zou derhalve voor deze schade over een contractuele vordering op grond van artikel 1728, 1° van het Burgerlijk Wetboek beschikken, hetgeen het bewijs van een fout veronderstelt, weliswaar beperkt tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Of de cassatierechtspraak met betrekking tot medebezetting door de verhuurder zomaar kan worden getransponeerd op de situatie van bezetting door meerdere huurders lijkt ons onzeker. Bovendien houdt de voorgestelde oplossing ons inziens onvoldoende rekening met de rol van de vereniging van mede-eigenaars en het probleem van herstel of vergoedbaarheid van de schade die beperkt wordt tot het aandeel van de verhuurder in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom.

5. **Aansprakelijkheid *in solidum* of hoofdelijke aansprakelijkheid in geval van meerdere huurders**

16. De verhuurder kan in geval van brand in een gebouw waarin meerdere huurders verblijven eveneens het gemeenrechtelijk bewijs van fout van sommige huurders leveren. Voor zover meerdere huurders door middel van verschillende samenlopende fouten tot de brandschade hebben bijgedragen, kan elk van hen door de verhuurder *in*

⁸⁴ S. RUTTEN, *l.c.*, 127-129.

solidum worden aangesproken⁸⁵. Hebben de medehuurders door middel van een gemeenschappelijke fout bijgedragen tot de brand, dan zullen zij hoofdelijk aansprakelijk zijn⁸⁶. Er zal eveneens hoofdelijke aansprakelijkheid zijn indien de medehuurders allen handelaar zijn, zoals bijvoorbeeld inzake handelshuur, op grond van de handelsrechtelijke gewoonte van zogenaamde “passieve” hoofdelijkheid⁸⁷.

6. Brandstichting door een geesteszieke huurder

- 17 Indien de brand het gevolg is van de daad van een huurder die zich bevindt in een toestand van krankzinnigheid of van ernstige geestesstoornis of zwakzinnigheid waardoor hij ongeschikt is zijn daden te controleren, kunnen de regels met betrekking tot de contractuele aansprakelijkheid niet worden toegepast. Zijn daden kunnen hem immers niet worden toegerekend⁸⁸. Net zoals voor de onrechtmatige daad begaan door een geesteszieke kan in dergelijk geval de regel van artikel 1386bis van het Burgerlijk Wetboek toepassing krijgen. Gelet op de afwezigheid van een schuldaansprakelijkheid kan deze vorm van aansprakelijkheid worden omschreven als een verhaalsaansprakelijkheid op het vermogen van de ontoerekenbare⁸⁹. De billijkheid, die als grondslag van deze vorm van aansprakelijkheid en als leidraad voor de rechter geldt, bepaalt of en zo ja in welke mate de daad van de ontoerekenbare tot schadevergoeding leidt⁹⁰.

⁸⁵ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, nr. 501; Y. MERCHIEERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” *o.c.*, p. 427, nr. 3; J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 651, nr. 1030; zie ook Cass. 15 februari 1974, *Arr. Cass.* 1974, 661, concl. F. DUMON.

⁸⁶ Zie over dit algemeen rechtsbeginsel Cass. 15 februari 1974, *Arr. Cass.* 1974, 661, concl. F. DUMON.

⁸⁷ J.M. BINON, *l.c.*, nr. 15; Y. MERCHIEERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” *o.c.*, p. 432, nr. 7.

⁸⁸ Cass. 29 november 1984, *Arr. Cass.* 1984-85, 446; *Pas.* 1985, I, 399; *R.W.* 1986-87, 542 en *R.C.J.B.* 1987, 213, noot F. GLANSDORFF, “La responsabilité contractuelle des malades mentaux et des autres personnes atteintes d’un trouble physique ou mental”; M. DAMBRE, “De verzekering van de huurdersaansprakelijkheid van krankzinnigen en geesteszieken” (noot onder Gent 21 april 1989), *R.W.* 1989-90, p. 887, nr. 2; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t II, Brussel, Bruylant, 1964, p. 577, nr. 585; Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, *o.c.*, p. 225, nr. 296.

⁸⁹ J. RONSE, *Schade en schadeloosstelling* in *A.P.R.*, 1957, p. 501-503, nrs. 718-722.

⁹⁰ H. DE PAGE, *o.c.*, t. II, p. 885-886, nr. 916 A; R. KRUIHOF, “De buitencontractuele aansprakelijkheid van en voor geesteszieken”, *R.G.A.R.* 1980, n° 10.179, nrs. 19-20 en in *Hulde aan Prof. Dr. R. Kruithof*, Antwerpen, Maklu, 1992, (121) nrs. 19-20; J. RONSE, *o.c.*, p. 503, nr. 722; F. SWENNEN, “De logische seconde. Over het toepassingsgebied van artikel

Naast de persoon van de geesteszieke en de aard van de door hem gepleegde feiten, is de vermogenstoestand van partijen een belangrijk criterium⁹¹. De omstandigheid dat de geesteszieke huurder een aansprakelijkheidsverzekering heeft gesloten, is een element waarmee de rechter bij zijn billijkheidsbeoordeling van deze schuldloze foutaansprakelijkheid rekening kan houden⁹².

In een arrest van 22 september 2000 verduidelijkte het Hof van Cassatie dat de verzekeraar die op grond van zijn contractuele verplichting de aansprakelijkheid van zijn verzekerde dekt in de omstandigheden bedoeld in artikel 1386bis van het Burgerlijk Wetboek zich niet kan beroepen op de billijkheid bepaald in dat artikel; dat recht op matiging van de verplichting tot vergoeding komt alleen ten goede aan de geesteszieke zelf en niet aan zijn verzekeraar die (rechtstreeks) aangesproken wordt door het slachtoffer⁹³.

VII. De brandverzekering

18. Er bestaat tot op heden geen wettelijke verplichting om als huurder een brandverzekering te sluiten. De meeste schriftelijke huurcontracten bevatten de verplichting voor de huurder om zijn aansprakelijkheid voor brand te verzekeren⁹⁴. In andere huurcontracten vindt men bepalingen terug waarbij de verhuurder, die zelf een

1386bis van het Burgerlijk Wetboek, met bijzondere aandacht voor het begrip “partijen”, *T.B.B.R.* 2000, p. 389, nr. 4; F. SWENNEN, *Geestesgestoorden in het Burgerlijk recht*, Antwerpen, Intersentia, 2000, p. 418, nr. 511.

⁹¹ F. SWENNEN, *l.c.*, p. 399, nr. 17.

⁹² Brussel 5 mei 1972, *Pas* 1972, II, 142 en *R.G.A.R.* 1975, n° 9.114; Luik 5 februari 1975, *R.G.A.R.* 1975, n° 9474; Bergen 23 maart 1976, *Pas.* 1977, II, 50; Gent 21 april 1989, *R.W.* 1989-90, 886, noot M. DAMBRE; Bergen 10 januari 1995, *R.G.A.R.* 1997, n° 12.830; R. KRUIHOF, *l.c.*, nr. 39.

⁹³ Cass. 22 september 2000, *Arr. Cass.* 2000, 489; *Pas.* 2000, I, 489 en *R.W.* 2000-01, 1418 met noot F. SWENNEN, “Zijdelingse aantekeningen bij de rechtstreekse vordering. Het Hof van Cassatie over art. 1386bis B.W. en de verzekering van de huurdersaansprakelijkheid brand”.

⁹⁴ Zie daarover meer bij Y. MERCHIEERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” *o.c.*, p. 435-436, nr. 10; K. TROCH, “De verzekeringen bij huur” in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 401-423; J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 657-660, nrs. 1047-1060; B. VEECKMANS, “Brandverzekering en huurdersaansprakelijkheid”, *T.P.R.* 1995, 465-495.

brandverzekering sluit⁹⁵ met afstand van verhaal ten aanzien van de huurder, de verzekeringspremie door een clause in de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk als kost van de huurder recupereert. In dat geval, waarbij de verzekeraar van de verhuurder geen subrogatoir verhaal tegen de huurder kan uitoefenen, bestaat er ons inziens weinig twijfel over dat de verhuurder heeft verzaakt aan de toepassing van de aanvullende⁹⁶ bepaling van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek⁹⁷. Een verzaking aan de subrogatie door de verzekeraar is onverenigbaar met de situatie waarbij de verzekerde (verhuurder) verhaal wenst uit te oefenen op de aansprakelijke huurder⁹⁸. Om elke discussie uit te sluiten is het vanzelfsprekend aan te raden om deze afstand van verhaal eveneens in de huurovereenkomst op te nemen⁹⁹. Anders ligt het met bepalingen in het huurcontract op grond waarvan de huurder de verzekeringspremie betaald door de verhuurder ten laste neemt. Dergelijke clause wordt niet voldoende geacht om te besluiten dat de verhuurder ook zelf heeft verzaakt aan de toepassing van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek¹⁰⁰.

Indien de verhuurder in de huurovereenkomst afziet van een mogelijk verhaal op de huurder, zonder dit te melden aan zijn brandverzekeraar, stelt hij zich bloot aan de sancties wegens onjuiste opgave van het risico uit de artikelen 7,26 en 42 van de Wet Landverzekeringsovereenkomst¹⁰¹.

⁹⁵ De verhuurder heeft wel degelijk belang om dergelijke zaakverzekering te sluiten, zelfs indien de huurder een brandverzekering sluit. De omvang van de dekking is in geval van een zaakverzekering ruimer (nieuwwaarde of heropbouwwaarde in plaats van werkelijke waarde), het is bovendien niet uit te sluiten dat de huurder bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan, zodat de verzekering van de huurder de schade niet zal vergoeden en tenslotte kan de verhuurder door middel van het sluiten van een eigen brandverzekering de excepties van de verzekeraar van de huurder, bijvoorbeeld in geval van schorsing van de verzekeringsovereenkomst wegens het niet betalen van de premie door de huurder, ontlopen.

⁹⁶ Zie *supra*, nr. 4.

⁹⁷ M. DAMBRE, "De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis", *o.c.*, p. 99, nr. 18; J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 656, nr. 1043; voor een toepassing zie Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *T.G.R.* 2001, 7; zie evenwel Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, *o.c.*, p. 230, nr. 309.

⁹⁸ M. FONTAINE, *Verzekeringsrecht*, Brussel, Larcier, 1999, p. 358, nr. 839, voetnoot 91.

⁹⁹ Ongeacht de verhaalsafstand van de verhuurder blijft het voor de huurder in vele gevallen aangeraden toch zelf een brandverzekering te sluiten, niet alleen ter dekking van zijn inboedel, maar eveneens voor zijn eventuele extracontractuele aansprakelijkheid ten aanzien van de burens en voor contractuele schade die naargelang de polisvoorwaarden niet zou vergoed worden door de brandpolis van de verhuurder (franchise, eventuele uitsluitingen zoals gevolgschade).

¹⁰⁰ Y. MERCHIEERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance" *o.c.*, p. 435, nr. 10; J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, p. 656, nr. 1045.

¹⁰¹ Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, *o.c.*, p. 231, nr. 310.

Het hoeft geen betoog dat elke huurder er belang bij heeft een degelijke brandverzekering te sluiten, waarbij de evenredigheidsregel in geval van onderverzekering wordt vermeden¹⁰² en waarbij zowel zijn contractuele als extracontractuele aansprakelijkheid verzekerd wordt. Problematisch lijkt wel dat in de huidige polispraktijk de aansprakelijkheid ex artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek wegens burenhinder veelal wordt uitgesloten¹⁰³. Wij hebben er hierboven nochtans op gewezen dat de mogelijkheid om dergelijke vordering tegen de huurder in te stellen, vrijwel algemeen aanvaard wordt¹⁰⁴.

De verbintenis van de verzekeraar om de huurder te dekken tegen de gevolgen van zijn aansprakelijkheid inzake brand ontstaat zodra het risico is verwezenlijkt, zelfs als het bedrag van de schuld pas later gerechtelijk wordt bepaald¹⁰⁵.

Artikel 68 van de Wet Landverzekeringsovereenkomst kent een eigen recht toe aan de eigenaar van het gehuurde goed tegen de verzekeraar van de huurdersaansprakelijkheid. Hij heeft derhalve recht op de vergoeding uitgekeerd door de brandverzekeraar, met uitsluiting van alle andere schuldeisers van de huurder of van de onderhuurder. Opmerkelijk is dat dit recht, dat voorheen stond in artikel 38 van de Verzekeringwet 1874, sinds de Wet van 25 juni 1992 uitgebreid werd tot de vergoeding die kan bekomen worden van de brandverzekeraar van de onderhuurder. Aldus kan de eigenaar rechtstreeks de brandverzekeraar van de onderhuurder aanspreken, terwijl hij geen rechtstreekse vorderingsmogelijkheid heeft tegen de onderhuurder zelf¹⁰⁶.

VIII. De vergoeding van de schade ten gevolge van brand aan het gehuurde goed

¹⁰² Daartoe dient de huurdersaansprakelijkheid voor minstens twintig maal de jaarlijkse huurprijs te worden verzekerd, zie artikel 3 § 3, 2° K.B. van 24 december 1992 betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's betreft, *B.S.* 21 december 1992.

¹⁰³ L. SCHUERMANS, *o.c.*, p. 370, nr. 566.

¹⁰⁴ Zie *supra*, nr. 12.

¹⁰⁵ Cass. 27 oktober 1995 *Arr. Cass.* 1995, 927.

¹⁰⁶ Zie *infra*, nr. 26.

19. De schadeafwikkeling na brand aan het gehuurde goed hangt in de eerste plaats af van het al dan niet volledig tenietgaan van het gehuurde goed door de brand. In geval van volledig tenietgaan vindt artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek toepassing. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden, zonder dat schadeloosstelling verschuldigd is, stelt de laatste zin van artikel 1722. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek is een toepassing van de risicotheorie, waardoor de wederzijdse verplichtingen van partijen bij een wederzijdse overeenkomst verdwijnen ten gevolge van toeval of overmacht, en sluit de toepassing van de regels met betrekking tot de contractuele aansprakelijkheid niet uit. Is het tenietgaan het gevolg van een brand, waarvan de huurder niet kan bewijzen dat zij buiten zijn schuld om is ontstaan, dan is de huurder gehouden tot vergoeding op grond van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek. In geval van gedeeltelijk tenietgaan ten gevolge van brand zonder dat de huurder kan bewijzen dat de brand buiten zijn schuld om is ontstaan, is de huurder op dezelfde grond gehouden tot herstel, waarbij de huurovereenkomst, in tegenstelling tot de eerste hypothese, desgevallend naar keuze van de verhuurder verder kan lopen¹⁰⁷.
20. De omvang van de schadevergoeding wordt bepaald door toepassing van de algemene principes van de artikelen 1149 en 1150 van het Burgerlijk Wetboek: zowel het geleden verlies als de gederfde winst, die men heeft kunnen voorzien bij het aangaan van de huurovereenkomst, komen in aanmerking ter bepaling van de vergoeding. Schade ten gevolge van bluswerken door de brandweer naar aanleiding van de brand van het gehuurde goed, is vergoedbaar, aangezien het rechtstreekse en voorzienbare schade betreft¹⁰⁸.

Wat de vergoeding van het verlies betreft, houdt boven vermeld principe concreet in dat de huurder de kosten voor herstel of wederopbouw dient te dragen, rekening houdend met de waarde van het goed op het ogenblik van de brand¹⁰⁹. Van de kostprijs voor de heropbouw worden derhalve een bedrag wegens de ouderdom van het goed (ook wel aangeduid met het gallicisme “vetusteit”) en de waarde van de nog bruikbare materialen afgetrokken¹¹⁰. Teneinde ongerechtvaardigde verrijking te voorkomen trekt

¹⁰⁷ M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, o.c., p. 100, nr. 19.

¹⁰⁸ J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 23, nr. 14

¹⁰⁹ H. DE PAGE, o.c., t. IV, p. 730, nr. 702.

¹¹⁰ Y. MERCHIEERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” o.c., p. 437, nr. 11; Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, o.c., p. 232, nr. 313; J.

men van de vergoeding voor heropbouw de meerwaarde van het gebouw na heropbouw in vergelijking met de waarde van het goed vóór de brand af, hetgeen concreet kan geschieden door de ouderdomscoëfficiënt van het goed voor het schadegeval te vermenigvuldigen met de kostprijs voor heropbouw¹¹¹. In strijd met die principes wordt door middel van een ons inziens weinig overtuigende analogische toepassing van cassatierechtspraak inzake herstel bij onrechtmatige daad¹¹² gesteld dat de eigenaar van het goed een recht op integrale schadeloosstelling, lees : voor de nieuwwaarde, zou hebben. Men probeert deze afwijking op de regels van de contractuele aansprakelijkheid te verklaren door te verwijzen naar de omstandigheid dat partijen het brandrisico voor de nieuwwaarde kunnen verzekeren. De basisregel volgend uit het vergoedend beginsel (artikel 39 van de Wet Landverzekeringsovereenkomst)¹¹³ brengt nochtans mee dat in principe de werkelijke waarde, dit wil zeggen de waarde rekening houdend met de ouderdom, wordt verzekerd. De verzekering in nieuwwaarde is een, weliswaar zeer verspreide, uitzondering op dit basisprincipe en werd wettelijk erkend door artikel 53 van de Wet Landverzekeringsovereenkomst. De verzekeringspolis van de huurder is in geval van verzekering in nieuwwaarde de juridische oorzaak van de relatieve verrijking van de verhuurder¹¹⁴. Wij hebben eerder verdedigd dat het wellicht correcter is om te aanvaarden dat er door middel van de verzekeringspolis geldig kan worden afgeweken van de aanvullende regels met betrekking tot de contractuele aansprakelijkheid van de huurder door bij de bepaling van de omvang van de verzekering te verwijzen naar de nieuwwaarde van het gehuurde goed. Daardoor kan de verzekerde verhuurder, als derde ten behoeve van wie het beding over de omvang van de verzekering werd overeengekomen, een grotere vergoeding ontvangen dan op grond van het gemeen

VANKERCKHOVE, o.c., p. 653, nr. 1034; cf. L. SCHUERMANS, o.c., p. 365-366, nr. 555 (nieuwwaarde onder aftrek van de slijtage).

¹¹¹ J. PERLBERGER, l.c., p. 21-22, nr. 13 en het aldaar gegeven voorbeeld.

¹¹² Cass. 21 februari 1984, Arr. Cass. 1983-84, 781 en Cass. 15 maart 1985, Arr. Cass. 1984-85, 972 : “*De artikelen 1382 en 1383 B.W. verplichten degene door wiens fout aan een ander schade is veroorzaakt, die schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zou zijn gebleven, indien de fout waarover hij zich beklagt, niet was geplaagd*”. Zou, indien men de regel transposeert op contractuele aansprakelijkheid, de verhuurder niet integraal vergoed zijn en teruggeplaatst in de toestand waarin hij zich bevond voordat de brand zijn onroerend goed heeft vernield, indien men bij de bepaling van de vergoeding rekening houdt met de ouderdom van het verhuurde goed?

¹¹³ zie M. FONTAINE, o.c., p. 234, nr. 539 en p. 337, nr. 793.

¹¹⁴ J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 653, nr. 1034.

recht mogelijk zou zijn¹¹⁵.

Indien de verhuurder niet tot herstelling overgaat, zal hij op grond van de regels van de contractuele aansprakelijkheid o.i. geen recht kunnen laten gelden op BTW op de kostprijs voor heropbouw of herstelling. Een poging om de BTW in die hypothese alsnog te kunnen vorderen op grond van de regels van de buitencontractuele aansprakelijkheid (zoals bijvoorbeeld geldt bij de vergoeding van materiële schade in verkeerszaken), werd door het Hof van Cassatie afgewezen¹¹⁶.

Intresten zijn door de huurder verschuldigd vanaf het tijdstip waarop de teruggave van het gehuurde goed onmogelijk is ten gevolge van de brand en niet vanaf de ingebrekestelling¹¹⁷. Voor de aanspraken van de verhuurder is geen ingebrekestelling vereist. Het recht op schadevergoeding ten aanzien van de huurder levert van rechtswege moratoire intresten op vanaf de datum van de brand. Ten aanzien van de verzekeraar die gesubrogeerd is in de rechten van de verhuurder, geldt evenwel dat deze niet meer kan terugvorderen dan wat werd uitgekeerd, zodat in dit geval de moratoire intresten verschuldigd zijn vanaf de verschillende data van de uitbetalingen¹¹⁸.

Naast een vergoeding voor het geleden verlies, dient de huurder de gederfde winst te vergoeden. De vergoeding van de gederfde winst bestaat uit een compensatie voor het verlies aan huurgelden tijdens de wederopbouw¹¹⁹ en een wederverhulingsvergoeding voor de tijd, desgevallend door de rechter te bepalen, nodig om het goed opnieuw te kunnen verhuren¹²⁰.

IX. De aansprakelijkheid van de huurder voor beschadigingen aangebracht door zijn huisgenoten en onderhuurders

¹¹⁵ M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, o.c., p. 101, nr. 20.

¹¹⁶ Cass. 29 maart 2001, *T. Huur* 2001, 134.

¹¹⁷ Cass. 29 november 1984, *Arr. Cass.* 1984-85, 446; *Pas.* 1985, I, 399; *R.W.* 1986-87, 542 en *R.C.J.B.* 1987, 213, noot F. GLANSDORFF.

¹¹⁸ Brussel 14 april 2000, *T. Huur* 2000, 146.

¹¹⁹ H. DE PAGE, o.c., t. IV, nr. 702.

A. Het principe van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek

21. Artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek stelt de huurder aansprakelijk voor alle beschadigingen en verliezen van het gehuurde goed die in de loop van de huurovereenkomst veroorzaakt worden door toedoen van zijn huisgenoten of onderhuurders.

Evenals artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek is artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek een toepassing van de verplichting van de huurder, op het einde van de huur, tot teruggave van het gehuurde goed, waarvan het houderschap hem werd overgedragen¹²¹. De verplichting tot teruggave van het gehuurde goed bij het einde van de huurovereenkomst is een resultaatverbintenis¹²². De contractuele aansprakelijkheid van de huurder is gevat van zodra vaststaat dat hij het gehuurde goed niet kan teruggeven in de staat waarin hij het ontving. Dat de schade veroorzaakt werd door een huisgenoot of onderhuurder doet daar niets aan af. Het betreft een contractuele aansprakelijkheid voor andermans fout of daad. Een persoonlijke fout van de huurder is niet vereist¹²³.

Artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek regelt de aansprakelijkheid van de huurder voor de schade ten gevolge van brand die is ontstaan zonder dat de huurder kan bewijzen dat zij buiten zijn schuld is ontstaan. De huurder is op grond van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek eveneens aansprakelijk indien de brand door toedoen van zijn huisgenoten of onderhuurders zou zijn ontstaan. In dat geval dienen de bepalingen van de artikelen 1733 (specifiek voor wat betreft het weerlegbaar vermoeden van aansprakelijkheid¹²⁴) en 1735 van het Burgerlijk Wetboek samen te worden toegepast.

¹²⁰ F. LAURENT, o.c., p. 319, nr. 287; zie ook Y. MERCHIERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance” o.c., p. 437, nr. 11; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, o.c., p. 232, nr. 314; J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 654, nr. 1037.

¹²¹ Zie Cass. 21 januari 1999, *T.B.B.R.* 2000, 48 en *R.W.* 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS; zie ook Cass. fr. (civ.) 11 mei 1954, *D.* 1954, 611 en *J.C.P.* 1954, II, 8250.

¹²² Zie de artikelen 1731 § 2 en 1732 van het Burgerlijk Wetboek en de bespreking *supra*, nr. 3.

¹²³ Cass. 2 april 1959, *Arr. Verbr.* 1959, 587; zie ook J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 209, nr. 53.

¹²⁴ Zie *supra*, nrs. 9 en 10.

B. De huisgenoten van de huurder

22. Artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders. Het begrip huisgenoten wordt ruim geïnterpreteerd¹²⁵. Als huisgenoten worden onder meer beschouwd: inwonende gezinsleden¹²⁶ zoals de echtgenoot of partner van de huurder en de kinderen, een vriend of vriendin, andere familieleden, dienstboden, gasten, vrienden die op uitnodiging van de huurder een klusje komen opknappen¹²⁷, werklieden of aannemers die werken uitvoeren voor rekening van de huurder, verhuizers¹²⁸.

In de rechtspraak vindt men daarnaast nog toepassingsgevallen indien de brand veroorzaakt werd door:

- een zoon van de huurder die op psychiatrisch verlof was¹²⁹,
- de maîtresse van de huurder die door hem gehuisvest werd in een gemeubeld appartement dat hij zelf had gehuurd¹³⁰,
- een huisbode of aangestelde van de huurder¹³¹,
- een bestuurder van de vennootschap die huurder was¹³², weliswaar in de veronderstelling dat die bestuurder niet handelde als orgaan van de rechtspersoon

¹²⁵ M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, o.c., p. 96, nr. 15; H. DE PAGE, o.c., t. IV, p. 686, nr. 665; J.H. HERBOTS, “Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder” (noot onder Cass. 21 januari 1999) R.W. 1998-1999, 1455; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, e.a., l.c., p. 271, nr. 233; F. LAURENT, o.c., p. 299, nr. 275; C. PAUWELS, *Contractuele aansprakelijkheid voor hulppersonen of uitvoeringsagenten*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1995, p. 64-66, nr. 52; J. PERLBERGER, l.c., p. 209, nr. 54; J. VANKERCKHOVE, o.c., p. 651, nr. 1029.

¹²⁶ Cass. fr. 13 december 1927, D. 1928, I, 99, noot R. DALLANT; Luik 15 oktober 1970, Jur. Liège 1970-71, 169; Rb. Gent 21 april 1983, R.G.A.R. 1984, n° 10.754; Rb. Brugge 17 september 1990, R.W. 1992-93, 856.

¹²⁷ Gent 17 september 1997, T. Huur 1997-98, 185, noot J. VAN BELLE.

¹²⁸ Cass. fr. 29 mei 1954, D. 1954, 571; Antwerpen 27 mei 1980, De Verz. 1983, 499, noot A.T.

¹²⁹ Luik 15 oktober 1970, Jur. Liège 1970-71, 169.

¹³⁰ Cass. fr. 13 december 1927, D.P. 1928, I, 99.

¹³¹ Antwerpen 27 mei 1980, De Verz. 1983, 499, noot A.T.

¹³² Rb. Antwerpen 1 april 1971, De Verz. 1972, 515.

- een medestudente die haar kotgenote wou helpen bij het aansluiten van een gasfles¹³³.

Het arrest van het Hof van Cassatie van 21 januari 1999 bevestigt die ruime interpretatie. Personen die in opdracht van de huurder aan het huurgoed werken uitvoeren voor de huurder zijn huisgenoten in de zin van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder is aansprakelijk voor brand indien de oorzaak van de brand gelegen is in het vuur vatten van de isolatie tijdens de uitvoering van door hem opgedragen werken (*in casu* een loodgieter die in opdracht van de huurder sanitaire werken uitvoerde)¹³⁴.

Die rechtspraak sluit aan bij een uitspraak van het Hof van Beroep te Bergen, waarbij de huurder aansprakelijk werd gesteld voor de schade ten gevolge van een ontploffing veroorzaakt door de leverancier van gasflessen die op vraag van de huurder een verwarmingstoestel in de badkamer kwam herstellen, zonder zich er voorafgaand te hebben van vergewist of de leiding was toegedraaid¹³⁵. In zijn arrest van 12 oktober 1992 geeft het Hof van Beroep duidelijk aan dat het een geval van contractuele aansprakelijkheid betreft die zich uitstrekt tot handelingen die de huurder heeft toegelaten aan een derde en die bestaan uit de uitvoering van het recht van genot van de huurder, recht waarvan de uitoefening door de huurder aan de derde werd toegestaan.

Alhoewel de term “huisgenoten” op het eerste gezicht een beperking lijkt in te houden tot de huur van onroerende goederen, wordt de bepaling, gelet op haar ruime interpretatie en de vaststelling dat de bepaling de toepassing inhoudt van een algemeen verbintenisrechtelijk principe¹³⁶, eveneens toegepast op de huur van roerende goederen. De aangestelde van de huurder die misbruik maakte van het gehuurde

¹³³ Antwerpen 23 april 1980, *De Verz.* 1983, 267, noot A.T.

¹³⁴ Cass. 21 januari 1999, *T.B.B.R.* 2000, 48 en *R.W.* 1998-1999, 1454, noot J.H. HERBOTS, “Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder”; zie in dezelfde zin Cass. fr. 29 mei 1954, *D.* 1954, 571.

¹³⁵ Bergen 12 oktober 1992, *J.L.M.B.* 1995, 258, noot P. BOSSARD, “L’étendue de l’article 1735 du code civil”.

¹³⁶ Door iemand in zijn plaats de voordelen van de overeenkomst te laten genieten, dient de contractant het risico voor de daden van deze persoon op zich te nemen en kan hij zijn daden niet als een vreemde oorzaak invoeren, zie *infra*, nr. 26.

voertuig, werd als “huisgenoot” van de huurder beschouwd, omdat de huurder het misbruik mogelijk had gemaakt door het voertuig aan zijn aangestelde toe te vertrouwen, zodat dit misbruik niet kon gelden als een geval van overmacht¹³⁷.

23. De huurder zal voor schade veroorzaakt door derden niet aansprakelijk zijn op grond van de specifieke bepaling van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek indien de derde tegen de wil in van de huurder het gehuurde goed heeft betreden¹³⁸. Hij zal door de verhuurder slechts kunnen worden aangesproken op grond van de algemene contractuele aansprakelijkheid, indien de indringing aan een door de verhuurder bewezen fout van de huurder te wijten zou zijn. Ongenode gasten zijn geen huisgenoten van de huurder.

Hetzelfde geldt voor personen die in opdracht van de verhuurder het gehuurde goed betreden, bijvoorbeeld om er een eigenaarherstelling in opdracht van de verhuurder uit te voeren¹³⁹.

Als huisgenoot in de zin van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek werd evenmin beschouwd het minderjarige vriendje van de zoon van de huurder dat toevallig op bezoek kwam en brand veroorzaakte¹⁴⁰. De minderjarige vriend van de zoon van de huurder had een gesloten fles gevuld met benzine, bestemd voor een modelvliegtuigje, in de keuken neergezet, waar de fles plots ontplofte. De Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen oordeelde dat de vriend van de zoon van de huurder geen huisgenoot was, alhoewel er aan toegevoegd werd dat de schade het gevolg was van een onvoorzienbaar feit voor de huurder, waarvoor hij hoe dan ook niet aansprakelijk zou zijn. Het vonnis verwijst naar een gelijkaardige Franse casus¹⁴¹. In dat geval was er sprake van een “*camarade de passage*”, in casu een achtjarig vriendje van de tienjarige zoon van de huurder, dat buiten weten van de huurder een bezoekje bracht en al spelend met lucifers de schuur in brand zette. De “*camarade de passage*” werd niet als huisgenoot van de huurder beschouwd.

¹³⁷ Brussel 1 februari 1979, *Pas.* 1979, II, 56 en *J.T.* 1979, 267.

¹³⁸ P. BOSSARD, “L’étendue de l’article 1735 du code civil” (noot onder Bergen 12 oktober 1992), *J.L.M.B.* 1995, 264; H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 686, nr. 665; J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 210, nr.54.

¹³⁹ J.H. HERBOTS, *l.c.*, 1456.

¹⁴⁰ Rb. Mechelen 14 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 79.

¹⁴¹ Cass. fr. civ. 21 december 1968, *Gaz. Pal.* 1969, I, 180.

Dit arrest wordt eerder kritisch besproken door CORNU¹⁴², die erop wijst dat het Franse Hof van Cassatie in een arrest van 19 juli 1962¹⁴³ een zwerver aan wie de huurder onderdak had aangeboden wel als huisgenoot had beschouwd¹⁴⁴.

In dergelijk grensgeval zou men zich toch de vraag kunnen stellen of vriendjes van de kinderen van de huurder niet in vele gevallen minstens met impliciete toestemming van de huurder in het gehuurde goed aanwezig zijn, hetgeen hen ons inziens binnen de kring van de huisgenoten brengt.

24. Aangezien de huisgenoten geen partij zijn bij de huurovereenkomst gelden de regels inzake samenloop van contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid in principe niet en kan de verhuurder hen desgevallend zelf aanspreken op extracontractuele grond. Dit kan zowel op grond van een fout of nalatigheid (artikelen 1382-1383 van het Burgerlijk Wetboek) of op grond van de aansprakelijkheid voor daden van aangestelden, bijvoorbeeld in geval van schade veroorzaakt door de werknemer van de verhuisfirma (artikel 1384, 3^{de} lid van het Burgerlijk Wetboek). Voor zover de huisgenoot als uitvoeringsagent van de huurder zou kunnen worden beschouwd¹⁴⁵, zullen de voorwaarden inzake samenloop van contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid vervuld moeten zijn.

C. De aansprakelijkheid van de huurder voor beschadigingen aangebracht door de onderhuurder

25. Naast de huisgenoten staat de huurder overeenkomstig artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek tevens in voor zijn onderhuurder. De beschadigingen die een onderhuurder aan het gehuurde goed aanbrengt worden door de wet beschouwd als een daad van de huurder

¹⁴² G. CORNU, *Rev. trim. dr. civ.* 1969, 580.

¹⁴³ Cass. fr. 19 juli 1962, besproken in *Rev. trim. dr. civ.* 1963, 366.

¹⁴⁴ Zie ook L. SIMONT en J. DE GAVRE, "Les contrats spéciaux. Examen de jurisprudence 1969-1975", *R.C.J.B.* 1977, p. 261, nr. 132.

¹⁴⁵ Zie *infra*, nr. 26 *in fine*.

zelf. Dit wordt in twee cassatiearresten bevestigd. De identificatie tussen hoofdhuurder en onderhuurder strekt ertoe de verbintenissen van de huurder op grond van de verbintenis tot teruggave te behouden. Om aan aansprakelijkheid te ontsnappen dient de huurder niet enkel te bewijzen dat de schade niet door zijn daad werd veroorzaakt, maar ook niet door de daad van zijn onderhuurder “*met wiens persoon hij volgens de wet slechts één uitmaakt*”¹⁴⁶. Krachtens het algemeen beginsel, vastgesteld in artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek, moet de tekortkoming van de onderhuurder als die van de hoofdhuurder worden beschouwd¹⁴⁷.

Die beoordeling is het logisch gevolg van het feit dat de huurder de onderhuurder contractueel toelaat om zijn eigen verbintenissen als huurder (gedeeltelijk) uit te voeren. De situatie is vergelijkbaar met die van een aannemer die een onderaannemer belast met de gedeeltelijke uitvoering van de opdracht. Zelfs zonder specifieke wettekst is het zonder meer duidelijk dat de hoofdaannemer ten aanzien van de opdrachtgever aansprakelijk is voor de schade die de onderaannemer veroorzaakt. In die optiek werd gesteld dat artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de onderhuurder een overbodige bepaling is¹⁴⁸. Meer algemeen wordt dezelfde opmerking met betrekking tot het wetsartikel in zijn geheel gemaakt door te verwijzen naar het gemeenrechtelijk beginsel verwoord in artikel 1245 van het Burgerlijk Wetboek, volgens hetwelk de schuldenaar van een zekere en bepaalde zaak van zijn schuld bevrijd is door afgifte van de zaak in de staat waarin zij zich ten tijde van de levering bevond, op voorwaarde dat een eventuele beschadiging niet veroorzaakt is door zijn persoonlijke daad of schuld, noch door die van de personen waarvoor hij aansprakelijk is¹⁴⁹.

De regel mag logischerwijze worden uitgebreid tot alle derden aan wie de huurder vrijwillig het huurgenot of een deel ervan heeft afgestaan.

¹⁴⁶ Cass. 21 januari 1943, *Arr. Verbr.* 1943, 11.

¹⁴⁷ Cass. 2 april 1959, *Arr. Verbr.* 1959, 587; *in casu* hadden de verhuurders nadeel geleden door de uitbating van een ontuchthuis door de onderhuurders in het gehuurde goed, niettegenstaande een expliciet verbod daartoe in zowel de hoofd- als de onderhuurovereenkomst.

¹⁴⁸ J.H. HERBOTS, *l.c.*, 1455.

¹⁴⁹ Zie R.O.DALCQ, *Traité de la responsabilité civile – les causes de responsabilité*, in *Novelles, Droit civil*, t. V, 1, Brussel, Larcier, 1967, p. 627, nr. 2000; H. DE PAGE, *o.c.*, t; IV, p. 686-687, nr. 665 en C. PAUWELS, *o.c.*, p. 63, nr. 52. De band tussen de verplichting tot teruggave van de huurder op grond van de (oude) artikelen 1731 en 1732 van het Burgerlijk

De reden hiervoor is dat het toedoen van die personen geen overmacht of vreemde oorzaak uitmaakt die de huurder van zijn aansprakelijkheid bevrijdt, ook niet wanneer die derde geen fout heeft begaan, bijvoorbeeld omdat hij niet schuldbekwaam is¹⁵⁰. In de casus die aanleiding heeft gegeven tot het cassatiearrest van 29 november 1984 was de onderhuurder derhalve niet aansprakelijk ten aanzien van de hoofdhuurder, maar belette dit niet dat deze laatste aansprakelijk was ten aanzien van de verhuurder. De huurder draagt het risico ten aanzien van de verhuurder door een derde in zijn plaats te stellen en hem het voordeel van de huurovereenkomst te laten genieten.

26. Gelet op het principe van de relativiteit van overeenkomsten (artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek) beschikt de verhuurder niet over een rechtstreekse vordering tegen de onderhuurder indien deze brand veroorzaakt¹⁵¹. Hierop bestaat een wettelijke uitzondering inzake handelshuur, voor zover de voorwaarden van artikel 11.I, 2^{de} lid van de Handelshuurwet verenigd zijn. Een zijdelingse vordering op grond van artikel 1166 van het Burgerlijk Wetboek is wel mogelijk, indien de toepassingsvoorwaarden daartoe verenigd zijn. Sommige auteurs erkennen daarnaast zonder meer de mogelijkheid om de verhuurder een extracontractuele vordering tegen de onderhuurder te laten instellen¹⁵². Gelet op de gelijkaardigheid van de verhoudingen waarin de onderhuurder en de onderaannemer (uitvoeringsagent) zich respectievelijk ten aanzien van de hoofdhuurder en de hoofdaannemer bevinden, komt het ons voor dat daartoe de voorwaarden met betrekking tot de samenloop¹⁵³ verenigd dienen te zijn. Als uitvoeringsagent worden niet

Wetboek en artikel 1245 van het Burgerlijk Wetboek wordt expliciet gelegd in de overwegingen in Cass. 21 januari 1943, *Arr. Verbr.* 1943, 11.

¹⁵⁰ Cass. 29 november 1984, *Arr. Cass.* 1984-85, 446; *R.W.* 1986-87, 542; *R.C.J.B.* 1987, 213, noot F. GLANSDORFF en *Pas.* 1985, I, 399. De casus betrof een geval van brandstichting door een geesteszieke onderhuurder.

¹⁵¹ J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 209, nr. 56; zie voor een toepassing Antwerpen 27 juni 1984, *R.W.* 1985-86, 1640; zie ook Y. MERCHIEERS, *Le bail en général, o.c.*, p. 290, nr. 480.

¹⁵² zie in die zin L. SCHUERMANS, *o.c.*, p. 365, nr. 552; T. VANSWEEVELT, *l.c.*, 131.

¹⁵³ Zie de mijlpaalarresten Cass. 4 juni 1971, *R.W.* 1971-72, 371; Cass. 7 december 1973, *Arr. Cass.* 1974, 395, *Pas.* 1974, I, 376 en *R.W.* 1973-74, 1597 (inzake uitvoeringsagenten); zie ook Cass. 8 april 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, 934, *Pas.* 1983, I, 834 en *R.W.* 1983-84, 163; Cass. 28 september 1995, *Arr. Cass.* 1995, 827, *Pas.* 1995, I, 856 en *R.W.* 1997-98, 926; Cass. 23 mei 1997, *Arr. Cass.* 1997, 563; Cass. 7 november 1997, *Arr. Cass.* 1997, 1093; *R.C.J.B.* 1999, 730, noot V. SIMONART en *T.R.V.* 1998, 284, noot I. CLAEYS; Cass. 1 juni 2001, *A.J.T.* 2001-2002, 358, noot I. BOONE en S. MOSSELMANS; *R.W.* 2001-2002, 379, noot K. BROECKX; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE, L. WYNANT en

alleen de personen bedoeld die de schuldenaar op zijn verzoek of minstens met zijn instemming geheel of gedeeltelijk bijstaan of vervangen bij de uitvoering van de overeenkomst, maar ook die personen die ingeschakeld worden aan de actiefzijde van de overeenkomst, die met andere woorden de rechten uitoefenen die de overeenkomst toekent¹⁵⁴. In die ruime interpretatie is de uitvoeringsagent ook diegene die de contractspartij laat deelnemen aan de uitoefening van rechten die uit de overeenkomst voorspruiten. Door die personen in zijn plaats de voordelen van de overeenkomst te laten genieten, dient de contractant het risico voor de daden van deze persoon op zich te nemen en kan hij hun daden niet als een vreemde oorzaak invoeren. Artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek is een toepassing van dit algemeen verbintenisrechtelijk principe¹⁵⁵. Ten aanzien van de onderhuurder kan worden vastgesteld dat deze de huurder bijstaat in de uitvoering van bepaalde verbintenissen (stofferingsplicht, gebruik als goede huisvader met medegaande bewakingsplicht en verbod beschadigen aan te brengen), enerzijds, en dat hij de rechten uitoefent die de huurovereenkomst aan de hoofdhuurder toekent (gebruik en genot van het gehuurde goed), anderzijds. De onderhuurder is derhalve een uitvoeringsagent¹⁵⁶, zodat hij in de regel slechts extracontractueel door de verhuurder kan worden aangesproken indien zijn fout waardoor het gehuurde goed werd beschadigd, geen tekortkoming uitmaakt aan zijn contractuele verbintenissen, doch aan de aan eenieder opgelegde zorgvuldigheidsverplichting en indien de fout andere dan louter uit de gebrekkige uitvoering van de overeenkomst ontstane schade heeft veroorzaakt. Deze voorwaarden zullen verenigd zijn indien de onderhuurder een misdrijf pleegt, bijvoorbeeld opzettelijke brandstichting¹⁵⁷. Hierbij dient eraan te worden herinnerd dat de verhuurder op grond van een specifieke wetsbepaling wel beschikt over een rechtstreekse vordering tegen de brandverzekeraar van de onderhuurder op grond van artikel 68 van de Wet Landverzekeringsovereenkomst¹⁵⁸.

Ten aanzien van de huisgenoten menen wij dat er minstens een zekere bestendigheid dient te bestaan met betrekking tot de rechten die zij uit de huurovereenkomst putten of de

M. DEBAENE, "Overzicht van rechtspraak. Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad (1994-1999)", *T.P.R.* 2000, 1935-1955.

¹⁵⁴ C. PAUWELS, *o.c.*, p. 129, nr. 103.

¹⁵⁵ R.O.DALCQ, *o.c.*, p. 627, nr. 2000; H. DE PAGE, *o.c.*, t. IV, p. 687, nr. 665; J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 209, nr. 53; M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, t. VI, *Obligations*, 2^e éd., Paris LGDJ, 1952, p. 511-512, nr. 381.

¹⁵⁶ C. PAUWELS, *o.c.*, p. 131-134, nrs. 107-108 en p. 442, nr. 361.

¹⁵⁷ Voor het principe zie Cass. 26 oktober 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 244.

¹⁵⁸ Zie *supra*, nr. 18.

verbintenissen die zij in plaats van de huurder uitvoeren vooraleer men ze de hoedanigheid van uitvoeringsagent kan toedichten¹⁵⁹. De partner die bestendig bij de huurder inwoont of de aannemer die in opdracht van de huurder huurherstellingen uitvoert, zouden desgevallend als uitvoeringsagent kunnen worden beschouwd, de kennissen en vrienden die op bezoek komen of de aannemer die verfraaiingswerken voor de huurder uitvoert, niet. Tegen kennissen die bij wijze van vriendendienst werken uitvoeren zal de huurder zich desgevallend op extracontractuele grondslag kunnen richten¹⁶⁰.

D. Draagwijdte van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek

27. Uit het bovenstaande volgt dat het enerzijds onverschillig is of de huisgenoten of de onderhuurder een fout hebben begaan – de aansprakelijkheid van de huurder berust immers niet op een vermoeden van fout¹⁶¹, maar op de resultaatsverbintenis tot teruggave van het gehuurde goed – en dat, anderzijds, de huurder eveneens aansprakelijk zal zijn in geval van een vrijwillige brandstichting door een persoon voor wie hij instaat.

De uiteindelijke draagwijdte van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek is dat de huurder het gedrag van zijn huisgenoten of onderhuurder niet als een van aansprakelijkheid bevrijdende vreemde oorzaak kan aanvoeren¹⁶².

Wat de huisgenoten betreft waarmee de huurder niet door een contractuele band is verbonden en die evenmin kunnen genieten van de rechten die de huurder uit de

¹⁵⁹ PAUWELS rangschikt de huisgenoten onder de uitvoeringsagenten van de huurder, zie C. PAUWELS, o.c., p. 133-134, nr. 107. Deze kwalificatie wordt op algemene wijze uitgesloten door HERBOTS in J.H. HERBOTS, S. STIJNS, e.a., l.c., p. 271, nr. 233.

¹⁶⁰ Voor een toepassing zie Gent 17 september 1997, T. Huur 1997-98, 185, noot J. VAN BELLE.

¹⁶¹ De wettekst spreekt van “*toedoen*” of “*fait*” en niet van “*fout*” of “*faute*”, zie daarover C. PAUWELS, o.c., p. 322-323, nr. 259. In het Romeins recht luidt de regel anders: de verhuurder was enkel aansprakelijk voor de brand veroorzaakt door zijn slaven of gasten indien bewezen werd dat hij nalatig was geweest in de keuze van zijn slaven of in het toelaten van gasten van twijfelachtig allooi. Dergelijke delicate bewijsvoering werd niet wenselijk geacht in het oude Franse recht, zodat men terugviel op de strengere regel van het vermoeden van aansprakelijkheid van de huurder voor zijn huisgenoten, zie hierover F. LAURENT, o.c., p. 299, nr. 275.

¹⁶² H. DE PAGE, o.c., t. IV, p. 686-687, nr. 665 en p. 729, nr. 701.

huurovereenkomst kan putten, betreft het een echte aansprakelijkheid voor andermans daad of fout; in dat geval zijn de huisgenoten immers geen hulppersonen of uitvoeringagenten op wie de huurder een beroep heeft gedaan om de overeenkomst in zijn plaats uit te voeren of de rechten te genieten die de overeenkomst toekent, maar derden ten aanzien van de huurovereenkomst. Artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek heeft als doelstelling dat de huurder de schade ontstaan door hun toedoen niet kan invoeren als een geval van bevrijdende overmacht¹⁶³.

E. Het regres van de huurder voor schade aangebracht door zijn huisgenoten of onderhuurder

28. Tegen de onderhuurder en de huisgenoot die als hulppersoon of uitvoeringsagent van de huurder optreedt (bijvoorbeeld een aannemer die huurderherstellingen uitvoert), kan de huurder verhaal nemen op grond van de overeenkomst die tussen beiden bestaat. Ten aanzien van de onderhuurder is het regres gebaseerd op de verbintenis tot teruggave van het gehuurde goed aan de hoofdhuurder en, specifiek inzake brand, op de aansprakelijkheid op grond van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek. Op deze huisgenoten zijn de gewone regels met betrekking tot de contractuele aansprakelijkheid van toepassing.

Indien de huisgenoot door middel van een arbeidsovereenkomst met de huurder is verbonden (b.v. een dienstbode) is enkel regres mogelijk onder de voorwaarden van artikel 18 van de Arbeidsovereenkomstenwet (bedrog, zware schuld of veel voorkomende lichte schuld).

Er zal geen contractueel regres mogelijk zijn tegen die huisgenoten die weliswaar delen in het genot van de huurrechten, zonder door middel van een overeenkomst met de huurder te zijn verbonden (bezoekers, inwonende vriend of vriendin). De huurder zal tegen hen enkel op extracontractuele grond kunnen vorderen¹⁶⁴, hetgeen vereist dat de voorwaarden daartoe, fout, schade en causaal verband tussen beide, verenigd zijn.

¹⁶³ J.H. HERBOTS, *l.c.*, 1455; J.H. HERBOTS, S. STIJNS, e.a., *l.c.*, p. 271, nr. 233.

¹⁶⁴ J.H. HERBOTS, *l.c.*, 1456; J. PERLBERGER, *l.c.*, p. 210, nr. 55bis; zie voor toepassingen Antwerpen 23 april 1980, *De Verz.* 1983, 267, noot A.T. en Rb. Brugge 17 september 1990, *R.W.* 1992-93, 856.

Tegen de geestesgestoorde huisgenoot zal de huurder zich op grond van artikel 1386*bis* van het Burgerlijk Wetboek kunnen richten om, afhankelijk van de billijkheidsbeoordeling van de rechter, eventueel een gehele of gedeeltelijke vergoeding te bekomen¹⁶⁵.

X. Besluit

29. De specifieke aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand is een toepassing van de meer algemene resultaatsverbintenis tot teruggave van het gehuurde goed, bij de beëindiging van de huurovereenkomst. De contractuele aansprakelijkheid van de huurder is gevat van zodra vaststaat dat hij het gehuurde goed niet kan teruggeven in de staat waarin hij het ontving. Hij is van die verbintenis slechts ontslagen indien hij bewijst dat de onmogelijkheid tot volledige teruggave in ongeschonden staat te wijten is aan een vreemde oorzaak waarvoor hij niet dient in te staan. Deze aansprakelijkheid berust derhalve niet op een vermoeden van fout. De juridische grondslag vindt men in de artikelen 1730 tot en met 1735 van het Burgerlijk Wetboek, alsook in de bepalingen van het gemeen verbintenissenrecht (artikel 1147 en artikel 1302 van het Burgerlijk Wetboek). Het bepalen van de exacte juridische grondslag laat toe een oplossing te bieden voor die gevallen, waarbij de verhuurder het genot van het gehuurde goed niet volledig aan de huurder had overgedragen (medebezetting).

De huurdersaansprakelijkheid voor brand strekt zich niet verder uit dan voor de schade aan het in huur gegeven goed. Indien de brand schade aanricht aan andere goederen dan aan het voorwerp van de huurovereenkomst, dan wordt de schade afgewikkeld in het stelsel van de extracontractuele aansprakelijkheid.

Indien de brand schade veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen van een goed dat valt onder het stelsel van de gedwongen mede-eigendom, dan lijkt ons de vereniging van mede-eigenaars in de eerste plaats bevoegd om een herstellvordering op grond van extracontractuele aansprakelijkheid in te stellen.

¹⁶⁵ F. GLANSDORFF, "La responsabilité contractuelle des malades mentaux et des autres personnes atteintes d'un trouble physique ou mental" (noot onder Cass. 29 november 1984), *R.C.J.B.* 1987, p. 240, nr. 18; R. KRUTHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, en B. DE TEMMERMAN, "Overzicht van rechtspraak. Verbintenissen (1981-1992)", *T.P.R.* 1994, p. 495, nr. 205 en C. PAUWELS, o.c., p. 323, nr. 259.

In geval van brandstichting door een geesteszieke geldt de regel van artikel 1386*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Gelet op de afwezigheid van een schuldaansprakelijkheid betreft het een verhaalsaansprakelijkheid op het vermogen van de ontoerekenbare huurder.

Alhoewel het geen wettelijke verplichting betreft, heeft de huurder er alle belang bij een brandverzekering te sluiten. De meeste schriftelijke huurovereenkomsten verplichten hem daartoe, waarbij in ruime mate een clause van afstand van verhaal wordt opgenomen. Door dergelijke polis te aanvaarden als uitvoering van één van de verbintenissen van de huurder, verzaakt de verhuurder aan de toepassing van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek. De afwezigheid van dekking van de vergoedingsplicht van de huurder wegens bovenmatige burenhinder in de brandpolissen, is een reëel probleem dat een oplossing behoeft.

De omvang van de schadevergoeding wordt bepaald door toepassing van de algemene principes van de artikelen 1149 en 1150 van het Burgerlijk Wetboek. De huurder dient de kosten voor herstel of wederopbouw te dragen, rekening houdend met de waarde van het goed op het ogenblik van de brand; derhalve dient van de kostprijs voor de heropbouw een bedrag wegens de ouderdom van het goed te worden afgetrokken.

De huurder staat eveneens in voor schade ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of door zijn onderhuurder (artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek). Het betreft een contractuele aansprakelijkheid voor andermans fout of daad. Een persoonlijke fout van de huurder is niet vereist. Het begrip huisgenoten is ruim te interpreteren en omvat personen die in opdracht van de huurder werken uitvoeren aan het gehuurde goed. Het is onverschillig of de huisgenoten of de onderhuurder een fout hebben begaan – de aansprakelijkheid van de huurder berust immers niet op een vermoeden van fout, maar op de resultaatsverbintenis tot teruggave van het gehuurde goed. De huurder zal eveneens aansprakelijk zijn in geval van een vrijwillige brandstichting door een persoon voor wie hij instaat. De draagwijdte van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek is dat de huurder het gedrag van zijn huisgenoten of onderhuurder niet als een van aansprakelijkheid bevrijdende vreemde oorzaak kan aanvoeren. De verhuurder beschikt niet over een rechtstreekse contractuele vordering tegen de huisgenoten of de onderhuurder. Desgevallend kan hij een huisgenoot extracontractueel aanspreken, voor

zover zij niet als een uitvoeringsagent van de huurder zouden kunnen worden beschouwd. Tegen de onderhuurder is dergelijke vordering slechts mogelijk indien de voorwaarden van samenloop van contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid vervuld zijn, aangezien de onderhuurder een uitvoeringsagent ten aanzien van de hoofdhuurovereenkomst is. De mogelijkheid tot regres van de huurder tegen zijn huisgenoot hangt af van de aard van de juridische band tussen beiden.