

DESKUNDIG VERSLAG DEEL 2

18/414/A – Rechtbank van Eerste Aanleg Brugge
SLEGERS CHRISTINE t/ GASIA YVES

Inhoudsopgave deskundigenverslag:

DEEL 2	EINDVERSLAG	5
7	CHRONOLOGIE BRIEFWISSELING NA VOORVERSLAG.....	5
8	VRAGEN EN OPMERKINGEN / ANTWOORDEN NA VOORVERSLAG	6
8.1	Met brief dd. 12/02/2020 stelt MTER. SPAEY	6
8.2	Met brief dd. 13/02/2020 stelt MTER. DEVLIES	6
8.3	Met brief dd. 13/02/2020 stelt MTER. DEVLOO	9
8.4	Met brief dd. 13/02/2020 stelt MTER. DEVLOO	9
9	DEFINITIEF TECHNISCH ADVIES / BESLUIT.....	10
9.1	SCHADE AAN APPARTEMENT EISEREN EN EERSTE VERWERENDE PARTIJ.....	10
9.2	TECHNISCH ADVIES AANGAANDE DE OORZAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN.....	13
9.3	BESCHRIJVING HERSTELWIJZE EN KOSTPRIJSRAMING	14
9.4	ADVIES OMTRENT TIJDELIJK TE NEMEN VEILIGHEIDSMATREGELEN.....	14
9.5	RAMING VAN MINDERWAARDEN EN GENOTSDERVING.....	15
9.6	VOORSTEL TOT AFREKENING TUSSEN PARTIJEN	15
10	EEDFORMULE	15

EINDVERSLAG

18/414/A – Rechtbank van Eerste Aanleg Brugge
SLEGERS CHRISTINE t/ GASIA YVES

DEEL 2 EINDVERSLAG

Dit eindverslag vormt één geheel met het 1^e voorverslag van 09/10/2019 en 2^{de} voorverslag van 13/01/2020 dient er samen mee gelezen te worden.

7 CHRONOLOGIE BRIEFWISSELING NA VOORVERSLAG

12/02/2020	IN	MR SPAEY	Opmerkingen voorverslag
13/02/2020	IN	MR DEVLIES	Opmerkingen voorverslag
13/02/2020	IN	MR DEVLOO	Opmerking voorverslag
14/02/2020	IN	MR DEVLOO	Bijkomende opmerking op voorverslag

8 VRAGEN EN OPMERKINGEN / ANTWOORDEN NA VOORVERSLAG

De vragen en opmerkingen van de partijen worden in cursief en afwijkend lettertype weergegeven, de antwoorden van de deskundige in vet lettertype.

8.1 Met brief dd. 12/02/2020 stelt MTER. SPAEY

Vooreerst dien ik u te wijzen op een onjuistheid in uw verslag.

Het klopt dat er destijds een expertisebijeenkomst is geweest waarbij men de schade heeft begroot op € 500,00.

Deze regeling werd door mijn cliënte niet aanvaard omdat de oorzaak van de vochtinsijpeling niet werd weggenomen; reden waarom er uiteindelijk geprocedeerd diende te worden.

Er is dan ook nog geen uitbetaling geweest ten bedrage van € 500,00 aan mijn cliënte.

Sedert er in 2018 een extra profiel aan de binnenzijde van het raam werd geplaatst, zijn de infiltraties sterk afgenomen.

De aansprakelijkheid voor de vochtinfiltraties via het raam worden door de expert ten laste gelegd van partij Gasia.

Mijn cliënte kan zich hiermee akkoord verklaren.

Met betrekking tot de herstelwijze en kostprijsraming is er op vandaag nog geen zekerheid dat het plaatsen van het profiel een definitieve oplossing is.

Terzake dient dan ook voorbehoud verleend te worden voor de toekomst.

ANTWOORD:

Er werd lopende de expertisevergadering geen vocht gemeten en de periode daaropvolgend werd ook geen melding gemaakt van nieuwe infiltraties.

Men dient aan te nemen dat de uitgevoerde aanpassingen aan de ramen zodanig zijn dat hiermee de infiltraties tot in het onderliggend appartement zijn weggenomen.

Uiteraard houdt het deskundigenverslag geen rekening met mogelijke toekomstige schades.

Mijn cliënte kan zich niet akkoord verklaren dat er geen minwaarden, noch genotsderving werd weerhouden.

Het kan toch niet ontkend worden dat een appartement met vochtproblemen niet ten volle benut kan worden, zodat er steeds een bepaalde genotsderving dient te worden weerhouden.

Mijn cliënte schat de genotsderving op € 100,00 per maand.

Een herstel van de schade was niet mogelijk, gezien de oorzaak van de schade niet was weggenomen.

ANTWOORD:

Tijdens de expertisevergadering kon worden vastgesteld dat het appartement volledig kon worden gebruikt. Er is nooit sprake geweest van een gedeeltelijke of gehele onbruikbaarheid. De hinder was steeds beperkt en verantwoord nooit een derving van 100€/maand.

8.2 Met brief dd. 13/02/2020 stelt MTER. DEVLIES

Ik verwijs naar uw voorverslag 02, waarop mijn cliënt de volgende opmerkingen wenst te formuleren :

1.

U haalt in uw technisch advies onder punt 5.2.1. aan dat de waterinsijpeling via het schuifraam door de opbouw van het betonterras, de tegelvloer en beperkte opstand ter hoogte van het raam een detail betreffen dat gevoelig is voor schade door vochtinfiltraties, waaraan door ontwerper en uitvoerders geen wijzigingen konden worden aangebracht.

Mijn cliënt verduidelijkt dat appartement 604 nooit last heeft gehad van waterinsijpeling via de schuiframen vóór de initiële vervanging van het schuifraam door WINSOL in 2007 door wijlen de moeder van mijn cliënt.

De moeder van mijn cliënt was op dat ogenblik één van de eerste eigenaars, die omwille van sleet van de ramen was overgegaan tot vervanging. De overige eigenaars zouden pas overgaan tot vervanging van de ramen in 2010.

ANTWOORD:

De bewering dat zich voordien nooit infiltraties voordeden kan uiteraard niet worden nagegaan. Waarom zouden ramen die nog voldoen aan hun functie worden vervangen? Het is aannemelijk dat gebreken aan de ramen de aanleiding waren tot initiële vervanging.

Echter slechts vanaf de plaatsing van deze schuiframen door WINSOL zijn de problemen van waterinsijpeling in appartement 604 begonnen. Dit was aanleiding voor meerdere interventies vanwege WINSOL zonder enig resultaat. Uiteindelijk bood WINSOL aan om een nieuw schuifraam te plaatsen in 2010. Dit gebeurde gelijktijdig met de vernieuwing van de terrassen door aannemer IBT N.V.

In uw verslag stelt u: "Hierbij komt dat eerst het privaatieve raam werd vernieuwd en pas aansluitend de gevelrenovatie werd uitgevoerd. Hierdoor kon onder het raam geen roofing en opstand gecreëerd worden."

Nochtans gebeurden de werken wel degelijk gelijktijdig en was er in ieder geval de mogelijkheid de herstelwerken aan het raam af te stemmen op de werken aan de gevel.

Dit was toch het uitgelezen moment om tot een definitieve oplossing te komen?

Immers, naar aanleiding van deze gevelwerken had studiebureau ABG een lastenboek opgesteld dat- naar zeggen van ABG- een vakkundige aansluiting van de ramen met de terrassen had voorzien. Mijn cliënt heeft deze werken steeds zorgvuldig opgevolgd en was ook aanwezig op de algemene vergadering, waarop deze werken werden toegelicht.

Mijn cliënt heeft WINSOL toen bijgevolg uitdrukkelijk gevraagd dat deze voor de uitvoering van de herstelwerken aan het raam afspraken zou maken met zowel ABG (studiebureau) als IBT (aannemer) (stukken 2 + 3). WINSOL had dus kennis moeten nemen van het lastenboek en de herstelwerken volgens de instructies moeten uitvoeren. Volgens cliënt is Winsol hier dan ook in gebreke gebleven. Ik stel vast dat u in uw verslag geen melding maakt van de in het lastenboek omschreven werkwijze, noch vermeldt in hoeverre dit werd opgevolgd. In tegendeel, u haalt aan dat zelfs met samenwerking tussen beiden, er nog steeds geen voldoende opstand kon gecreëerd worden. Dienen wij hieruit af te leiden dat de vakkundige aansluiting, die voorzien was in het lastenboek, onuitvoerbaar was ?

ANTWOORD:

De aansluiting was niet onuitvoerbaar. Evenwel is het onmogelijk om in een bestaande situatie een grotere opstand te creëren.

Bij de uitvoering van zowel de terrasdichting en haar aansluiting op de ramen als de plaatsing van de ramen werden geen uitvoeringsfouten gemaakt.

2.

We weten dat er geen slabbe onder het raam was geplaatst en er onvoldoende opstand was. Is Winsol op dit vlak dan niet in gebreke gebleven ?

ANTWOORD:

Zoals verduidelijkt had de plaatsing van een slabbe de werken aan de terrasdichting niet vereenvoudigd. Een slabbe kon nooit aangesloten worden op de voorziene coating.

3.

Indien een waterdichte aansluiting tussen terras en ramen niet uitvoerbaar zou zijn geweest, had WINSOL hier dan niet op moeten wijzen bij de initiële vernieuwing van de ramen in 2006-2007 en opnieuw in 2010? Immers, er was in 2007 reeds sprake van dat er een gevelrenovatie zou komen. Cliënt had dan de keuze kunnen maken hierop te wachten om de ramen te vernieuwen.

ANTWOORD:

In beide gevallen werden de werken, gelet op de bestaande situatie met beperkte opstand, correct uitgevoerd.

4.

Na plaatsing van het nieuwe schuifraam in 2010 en herstelling van de terrassen, bleef het probleem van waterinsijpeling, zodanig dat WINSOL in 2018 nog een bijkomend profiel is komen plaatsen.

U haalt in uw verslag aan dat hiermee het probleem grotendeels verholpen is. Dit lijkt mij opnieuw te wijzen op een aansprakelijkheid van WINSOL, die van in den beginne onvoldoende heeft toegezien op een vakkundige aansluiting van de ramen met de terrassen en een voldoende opstand had moeten creëren alvorens over te gaan tot plaatsing van het nieuwe raam initieel in 2007, minstens dan in 2010.

ANTWOORD:

Partij WINSOL, noch andere partijen kunnen onmogelijk aansprakelijk zijn voor de onvoldoende opstand die aanwezig is in de bestaande situatie.

Voor de infiltraties via het raam (los van de beperkte opstand) werden aanpassingen uitgevoerd om deze te reduceren. Gelet op de ligging is een infiltratie langs de ramen bij extreme omstandigheden nooit uitgesloten.

We mogen immers niet vergeten dat de vervanging van het raam in 2010 enkel en alleen tot doel had de waterinsijpeling definitief te doen ophouden.

Het is voor mijn cliënt dan ook onbegrijpelijk dat u zonder meer stelt dat daar toen niets aan te doen zou zijn geweest en inherent was aan de reeds bestaande constructie! Mijn cliënt herhaalt dat vóór de plaatsing van het schuifraam in 2007 er geen enkele sprake van waterinsijpeling in zijn appartement was!

ANTWOORD:

Ik verwijst naar mijn eerder antwoord.

5.

Wat dan tenslotte de waterinsijpeling in het onderliggende appartement 504 betreft, verwijst ik opnieuw naar de eerdere mededeling van mezelf en van Mr. SPAEY omtrent het feit dat de schade voor dit appartement nog niet werd geregeld.

Ik stel opnieuw vast dat u hier geen aansprakelijke partij aanduidt.

Mag ik er ten zeerste op aandringen dat u, in het licht van bovenstaande informatie, de zaak herbekijkt.

ANTWOORD:

Ik meen dat partij WINSOL aansprakelijk is voor de schade in het onderliggend appartement.

De infiltraties voor de aanpassingen door WINSOL staan los van de beperkte opstand.

8.3 Met brief dd. 13/02/2020 stelt MTER. DEVLOO

Onder alle voorbehoud voor wat de dekking betreft sluit mijn mandante zich bij deze opmerkingen van confrater Devlies aan.

Wat de geclaimde derving betreft voegt inspecteur De Rouck nog toe :

"Genotsderving 100 euro per maand in kader van een natte vlek op het plafond, dit lijkt me op het zachts gezegd ruim begroot."

Ik kan mij daar ook alleen maar bij aansluiten. De natte vlek geeft geen derving op het effectieve gebruik van de woning. Geen enkele ruimte is minder bruikbaar en de voorgestelde derving is disproportioneel t.o.v. de totale huurwaarde van de woning.

ANTWOORD:

Ik verwijs naar mijn eerder antwoord.

8.4 Met brief dd. 13/02/2020 stelt MTER. DEVLOO

In aansluiting op de bemerkingen als zou de schade niet definitief begroot geweest zijn voeg ik nog het ondertekende PV waarin de schade wel degelijk 'all in-niets uitgezonderd' begroot werd op 500 EUR.

Volledigheidshalve zijn de partijen die het PV getekend hebben dan ook aan deze vaststelling gebonden.

9 DEFINITIEF TECHNISCH ADVIES / BESLUIT

9.1 **SCHADE AAN APPARTEMENT EISEREN EN EERSTE VERWERENDE PARTIJ**

Oprichting Rechtbank: *De door eisende partij en eerste verwerende partij aan te duiden schade aan hun eigendom te beschrijven, dus zowel aan het appartement van eiseres als aan het appartement van eerste verweerder.*

9.1.1 Beschrijving van de vastgestelde schade

In **appartement 0504** wordt momenteel geen vocht gemeten. De gemeten waardes ter hoogte van het bovenliggende schuifraam dragen dezelfde als de waardes die gemeten worden dieper in het appartement en weg van deze schuiframen.

Aan het plafond zijn sporen van eerdere infiltraties zichtbaar.

Het betreft afbladderende verf in de hoek van het appartement ter hoogte van de samenkomst van het schuifraam en het vaste raam in de zijgevel.

De eisende partij Christine SLEGGERS (appartement 0504) verduidelijkt dat de schade reeds werd geregeld. De kost in werkelijke waarde werd begroot op € 500. Het betrof enkel het plafond. Het behang werd niet opgenomen daar reeds schade aanwezig was.

In **appartement 0604** is te zien dat het terras bestaat uit een vaste tegel. De tegel werd niet geplaatst op tegel dragers, maar geplaatst in de mortel op de dichting.

In de vloer worden geen verhoogde vochtwaardes gemeten. De gemeten waardes ter hoogte van het schuifraam zijn gelijklopend met waardes gemeten dieper in het appartement en weg van het schuifraam.

Partij Winsol verduidelijkt dat onderaan ontwateringsgaten zijn voorzien ter hoogte van het schuivend deel. Dit is voelbaar en werd ook door middel van belasting met water vastgesteld.

Wanneer de onderregel aan de binnenzijde wordt belast met water is te zien dat deze ontwatert links en rechts van het schuifraam. Dit door middel van ontwateringsgaten die in de kopse zijde van de onderregel werden geplaatst.

De vloeropbouw van het terras in appartement 0604 is als volgt:

- een tegel geplaatst op de terrasdichting en vol gevoegd.
- de dichting betreft een coating (gebaseerd op de verklaringen van partijen IBT en ABG)
- het betonterras werd naar aanleiding van de gevelrenovatie hersteld.

Tussen de bovenzijde van terras en de bovenzijde van de vloer binnen is er quasi geen opstand.

Na plaatsing en herstelwerken aan het raam in 2010 werden in 2018 bijkomend een profiel aan de binnenzijde geplaatst. Na plaatsing van dit profiel zijn de infiltraties, volgens de verklaringen van partijen, sterk afgenomen.

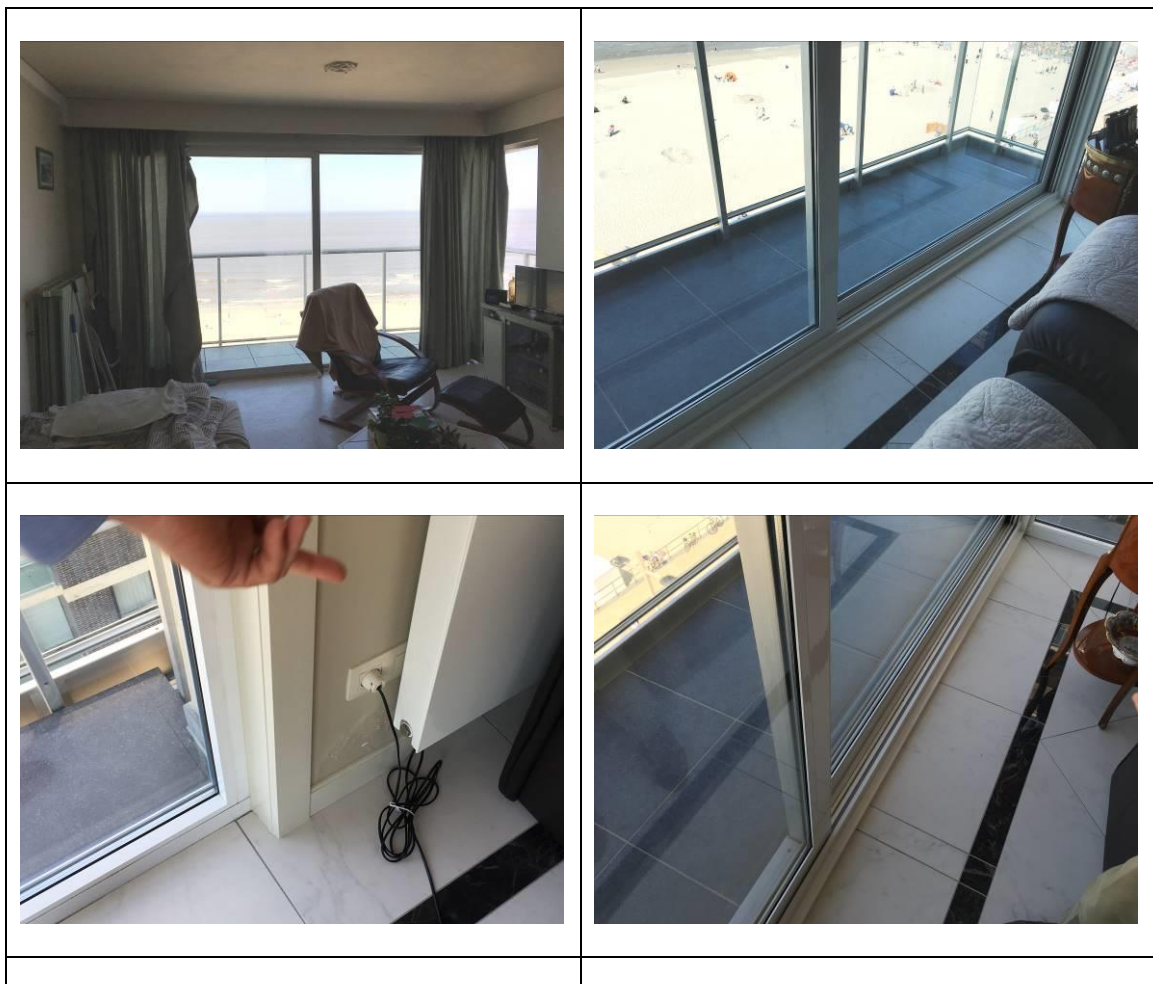
In de onderregel ter hoogte van het schuivend gedeelte werd aan de buitenzijde bijkomend profiel geplaatst. Dit om de goot aan de buitenzijde zo weinig mogelijk te belasten met water. Bij belasting met water tijdens de expertise is te zien dat water loopt uit de daartoe voorziene ontwateringsgaten.

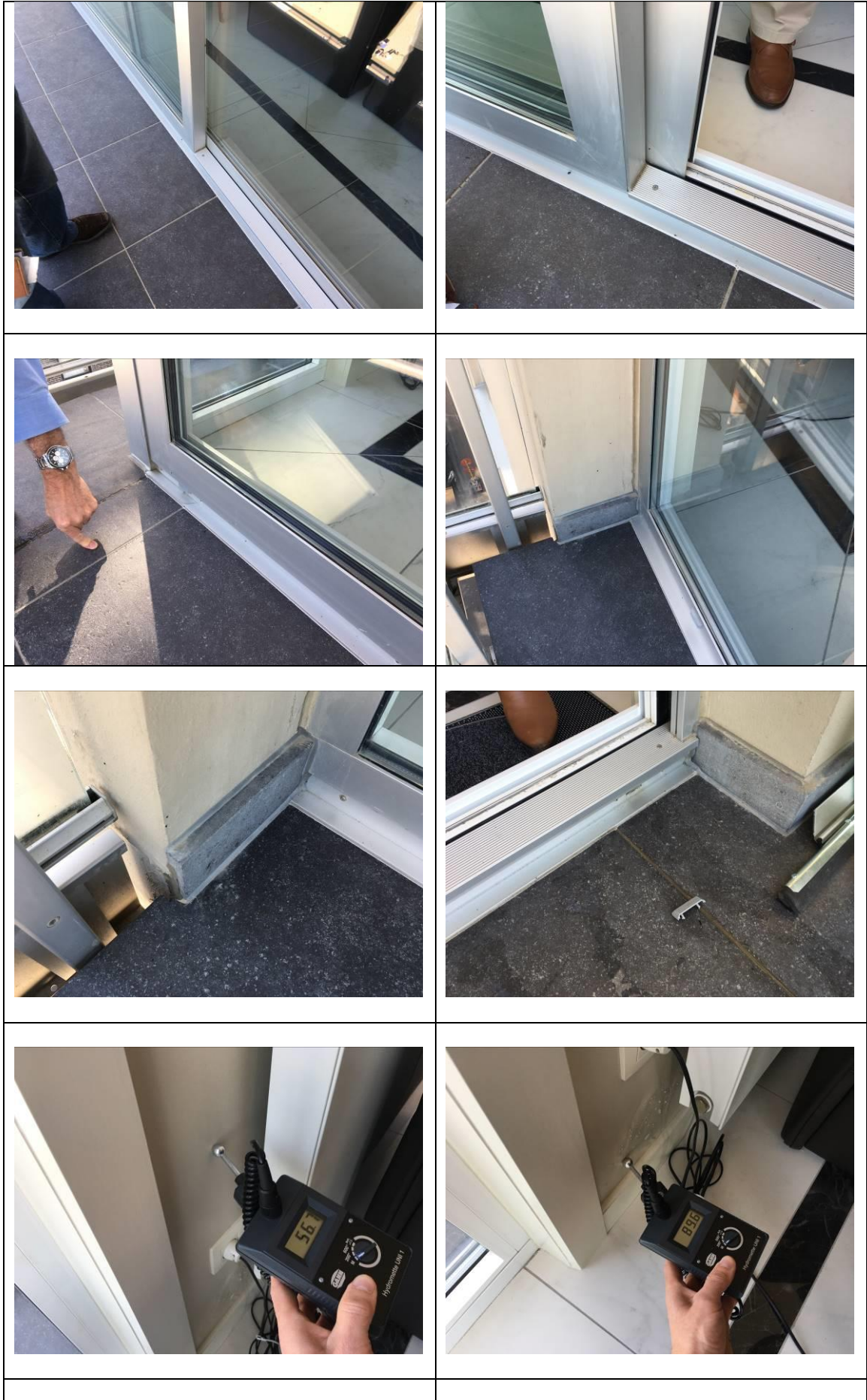
Ter hoogte van de penant naast het hoekraam wordt een verhoogde vochtigheidswaarde gemeten rondom het stopcontact.

Aan de buitenzijde is te zien dat een plint en de dagkant werd opgekit door middel van een soepele kitvoeg.

Ter hoogte van de voorgevel worden geen infiltraties meer vastgesteld.

9.1.2 Fotoverslag







9.2 TECHNISCH ADVIES AANGAANDE DE OORZAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Opdracht Rechtbank: *Technisch advies te verlenen omtrent de feitelijke en technische oorzaak van die schade aan die twee appartementen.*

Opdracht Rechtbank: *Technisch advies te verlenen omtrent de technische en feitelijke verantwoordelijkheid voor die schade (eventueel procentueel te bepalen).*

9.2.1 Schuifraam

De opbouw van het betonterras, de tegelvloer en de beperkte (onbestaande) opstand ter hoogte van het raam betreffen een detail dat gevoelig is voor schade door infiltraties.

Hierbij komt dat eerst het privatieve raam werd vernieuwd en pas aansluitend de gevelrenovatie werd uitgevoerd.

Er dient te worden opgemerkt dat ook bij een gelijktijdige vervanging een opstand zeer miniem/quasi onbestaande zou geweest zijn.

Zelfs indien er bij de voorafgaande vervanging van het schuifraam aan de onderzijde een roofing werd geplaatst kon deze onmogelijk aansluiten op coating die werd toegepast en kon ook geen opstand gecreëerd worden.

De ligging van het raam, gericht op de zee en dus noordwest gericht, draagt ook bij aan de bij tijden extreme belasting. Zeker wanneer regen en wind (uit het westen) de kwetsbare hoek van het schuifraam, zijnde de hoek ter hoogte van de middenstijl belasten.

Door aanpassingen aan het profiel werden de infiltraties in die mate gereduceerd dat momenteel geen vocht meer infiltreert.

De detaillering, met zijn beperkte opstand, spruit voort uit de bestaande toestand. Op zich is deze beperkte opstand hier niet de oorzaak van de eerdere infiltraties. Uit de vaststellingen en verklaringen wordt afgeleid dat de infiltraties zich voordeden ter hoogte van de profielen.

De plaatsing van het schuifraam waarbij de open voeg ter hoogte van de middenstijl en het schuivend gedeelte naar de westzijde is gericht betreft een risicovol detail.

Water dat infiltreert via deze aansluiting wordt in principe naar buiten afgeleid via de verdoken afwatering. Hier komt in extreme omstandigheden (aanhoudende wind en regen) waardoor de ontwateringsgaten niet kunnen functioneren, water over deze goot wat aanleiding is tot de infiltraties.

Aan deze toestand konden ontwerper, noch uitvoerders wijzigingen aanbrengen. De feitelijke verantwoordelijkheid voor deze gebreken is ten laste van de private eigenaar.

Eerder werden door partij WINSOL aanpassingen gerealiseerd in de vorm van het plaatsen van bijkomende profielen om de belasting van de aansluiting tussen middenstijl en schuivend deel van het raam te beperken. Deze aanpassingen waren aanleiding tot het reduceren van de frequentie waarbij water infiltreert.

Om deze reden wordt partij WINSOL aansprakelijk geacht voor de eerdere infiltraties.

9.2.2 Penant

De zeer lokale plaats van de (beperkte) vochtvlek en de geringe gemeten vochtigheid wijzen eerder op de afwezigheid van een effectieve infiltratie via de terrasdichting. De visuele inspectie van de voegen toonde geen gebrek aan. De vochtvlek situeert zich ook verder van het raam.

De aanwezigheid van condens in het bestaande niet geïsoleerde muurvlak is gelet op de wandopbouw (vermoedelijk) de oorzaak van de vochtigheid in de muur en is eigen aan de constructie en werken.

De aanwezigheid van koude bruggen zijn de partijen die instonden voor het vervangen van de ramen en de gevelrenovatie niet verantwoordelijk.

9.3 **BESCHRIJVING HERSTELWIJZE EN KOSTPRIJSRAMING**

Opdracht Rechtbank: *De wijze van herstel aan de appartementen te beschrijven en de kostprijs van herstel te ramen.*

Opdracht Rechtbank: *De herstelduur te bepalen.*

Eerder werden reeds aanpassingen aangebracht aan de profielen om waterinfiltraties via de profielen zoveel als mogelijk te beperken.

9.4 **ADVIES OMTRENT TIJDELIJK TE NEMEN VEILIGHEIDSMaatregelen**

Opdracht Rechtbank: *Eventueel voorlopig te nemen veiligheidsmaatregelen te beschrijven en de kostprijs te ramen, alsook de maatregelen te beschrijven die noodzakelijk zijn om de oorzaak van waterinfiltraties weg te nemen en de kostprijs van deze werken te bepalen.*

De infiltraties brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gedrang.

Er werden tijdens de expertisevergadering geen waterinfiltraties vastgesteld, noch vocht gemeten.

In de aansluiting tussen de vaste middenstijl en het schuivend deel van het raam is een infiltraties steeds mogelijk.

Er kunnen geen bijkomende maatregelen genomen worden om de infiltraties in extreme omstandigheden volledig uit te sluiten.

Er zijn geen tijdelijk te nemen veiligheidsmaatregelen noodzakelijk.

9.5 RAMING VAN MINDERWAARDEN EN GENOTSDERVING

Opdracht Rechtbank: *Eventuele minwaarden/genotderving of andere gevolgschade te beschrijven en te ramen.*

Na uitvoering van de herstelwerken worden geen minderwaarden gerealiseerd.

De infiltraties zullen ongetwijfeld aanleiding zijn geweest tot beperkte hinder. Evenwel waren deze niet van dien aard dat een gedeeltelijke of gehele onbruikbaarheid van het appartement 0504 van de eisende partij Mevr. Christine SLEGGERS aan de orde was.

9.6 VOORSTEL TOT AFREKENING TUSSEN PARTIJEN

Opdracht Rechtbank: *Een voorstel tot afrekening tussen partijen op te stellen.*

Eerder werd reeds een schaderegeling uitgewerkt. De eisende partij Christine SLEGGERS (appartement 0504) verduidelijkt dat de schade reeds werd geregeld. De kost in werkelijke waarde werd begroot op € 500.

Einde van het deskundigenonderzoek

Dit eindverslag bevat:

- 15 bladzijden
- bijlage 1: kostenstaat

10 EEDFORMULE

Eedformule overeenkomstig art 978 §1 Gerechtelijk Wetboek

“Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten nauwgezet en eerlijk vervuld heb.”

Opgemaakt te Koksijde op woensdag 11 maart 2020.

Wouter Geldhof