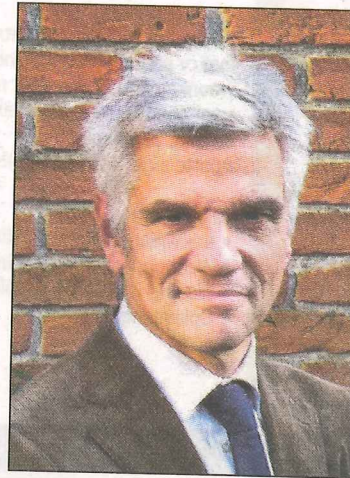


Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem en secretaris van de Raad van Toezicht van de Amsterdamse makelaars. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail [ruud.vos@vadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vadvocaten.nl)

## Het kelderluik en de (voor)zorg van de eigenaar

Als eigenaar ben je aansprakelijk voor 'gevaarstelling'. Dus als je bijvoorbeeld je huis verbouwt, of je tuin afgraaft, dan moet je ervan bewust zijn dat dit gevaarlijke situaties voor bezoekers kan opleveren. Daarvan moet je als eigenaar eigenlijk altijd bewust zijn. Als het 'gevaar' zich namelijk verwezenlijkt, op jouw terrein of in jouw huis, dan ben je aansprakelijk voor de schade. Maar wanneer ben je aansprakelijk, en wanneer niet?

In het zogeheten Kelderluik-arrest uit 1965 heeft de Hoge Raad vuistregels geformuleerd. Wat was er aan de hand? Een medewerker van Coca-Cola Nederland leverde in een café in Amsterdam, dat wilt u wel geloven, Coca-Cola af. Die man heette, en dat geloof ik misschien niet, Sjouwerman. Terwijl Sjouwerman in de kelder was, en het kelderluik openstond, viel een bezoeker uit Maastricht, een dagje uit in Amsterdam, in het keldergat. Hij liep ernstige verwondingen op en sprak



vervolgens Coca-Cola in rechte aan. De rechtbank wees zijn eis helemaal af: hij had beter moeten opletten. Maar de Hoge Raad vond dat wat al te gemakkelijk en formuleerde de volgende

vragen: 1) Hoe waarschijnlijk is het dat anderen onvoorzichtig zijn? 2) Hoe groot is de kans dat er iets gebeurt? 3) Hoe ernstig kan dat zijn? En 4) Hoe moeilijk is het om veiligheidsmaatregelen te treffen? De antwoorden op deze vragen bepalen of je aansprakelijk bent. Wij juristen spreken over de 'kelderluikcriteria'. En ze gelden tot op de dag van vandaag. En niet alleen voor eigenaren van opstallen en particuliere grond. Ook voor (publieke) wegbeheerders, de spoorwegen, Schiphol et cetera. De Hoge Raad vond dat Sjouwerman (lees: Coca-Cola) veiligheidsmaatregelen had moeten treffen, en dus aansprakelijk was. Maar de schade hoefde Sjouwerman voor niet meer dan 50% te betalen. Immers, nadat de aansprakelijkheid is vastgesteld, wordt ook gekeken of er sprake is van 'eigen schuld'. En de bezoeker uit Maastricht, zo vond de Hoge Raad, had zelf ook wel iets beter uit zijn ogen kunnen kijken...

Goed Wonen