

RVR 2026/47

Risicoaansprakelijkheid. Kan de bezitter van een opstal met gebrekkige trap zijn risicoaansprakelijkheid verleggen naar de bedrijfsmatige verhuurder(s)?

Rb. Gelderland 04-02-2026, ECLI:NL:RBGEL:2026:1208

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum	4 februari 2026
Magistraten	Mr. I.W.M. Olthof
Zaaknummer	C/05/452371
JCDI	JCDI:BSD108599:1
Vakgebied(en)	Huurrecht / Huurbeleid Verbintenissenrecht / Aansprakelijkheid Verbintenissenrecht / Onrechtmatige daad Vastgoedrecht / Aansprakelijkheid
Brondocumenten	ECLI:NL:RBGEL:2026:1208, Uitspraak, Rechtbank Gelderland, 04-02-2026
Wetingang	Art. 6:174, 6:181 BW

Essentie

Risicoaansprakelijkheid. Opstal. Bedrijfsmatig gebruik.

Staat bedrijfsmatige verhuur van een woning met een gebrekkige trap aan risicoaansprakelijkheid van de bezitter in de weg?

Samenvatting

Verzoeker in dit deelgeschil, een uitzendkracht, woonde in een woning, die hij van de uitzendorganisatie huurde. De uitzendorganisatie huurde de woning van een verharende organisatie, die op haar beurt de woning van de eigenaar huurde. De eigenaar is verweerder in dit deelgeschil. De woning heeft twee trappen; één van de openbare weg naar een bordes (hierna: 'de bordes trap') en één van het bordes naar de toegangsdeur van de woning (hierna: 'de toegangsdeur trap'). Verzoeker viel van de toegangsdeur trap en liep daardoor letsel op. Hij stelde de uitzendorganisatie aansprakelijk, welke aansprakelijkstelling naar verweerder werd doorgestuurd. In opdracht van de verzekeraar van verweerder vond acht maanden later een onderzoek plaats. Daarbij werd een losliggende steen van de toegangsdeur trap aangetroffen, maar kon volgens de rapporteur niet worden vastgesteld of dit gebrek ten tijde van het ongeval al aanwezig was. Partijen kwamen niet tot een regeling.

Rb.: De toedracht van het ongeval staat vast. Niet in geschil is dat verzoeker van één van de twee trappen is gevallen, waardoor hij letsel heeft opgelopen. De rechtbank stelt vervolgens vast bij welke trap, de toegangsdeur trap, het ongeval heeft plaatsgevonden. Die trap kwalificeert als gebrekkige opstal. De staat daarvan als geheel is dusdanig ondeugdelijk gebleken dat het risico op vallen groter was dan normaal gesproken mag worden verwacht. Daarbij neemt de rechtbank in overweging dat de woning kortdurend werd verhuurd, gebruikers dus minder bekend waren met de specifieke gebreken en zodoende hogere eisen aan de constructie mochten worden gesteld. Het risico op een (val)ongeluk was aldus aanmerkelijk, terwijl het plegen

van onderhoud aan de trap voor verweerder niet bezwaarlijk was. Verweerder had de slechte staat van de trap bij de renovatie vlak voor de verhuur kunnen zien en moeten herstellen en heeft daar - gezien de renovatie van de bordestrap - ook de mogelijkheid toe gehad. Aan het beroep op de tenzij-clausule van art. 6:174 BW wordt voorbijgegaan vanwege het onvoldoende onderbouwen daarvan. Het beroep van verweerder op art. 6:181 BW slaagt evenmin. Daartoe overweegt de rechtbank dat het gebrek aan de trap niets te maken had met de verhuur van de woning en dus ook niet met de bedrijfsuitoefening. Daarnaast hield verweerder zeggenschap over de opstal, nu zij eindverantwoordelijk was voor de staat daarvan en gebreken en beschadigingen zou herstellen. Afspraken hierover tussen de ondernemingen, die slechts betrekking hebben op de onderlinge verhoudingen, leiden op zichzelf niet tot een functioneel verband zoals bedoeld in art. 6:181 BW. Verweerder is als bezitter dan ook aansprakelijk.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 24 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:3016, *NJ* 2018/153, m.nt. S.D. Lindenbergh: nadere precisering van de tenzij-clausule van art. 6:181 BW;
- HR 30 november 2012, ECLI:NL:HR:2012:BX7487, *NJ* 2012/689 (*Paalrot*): de stelplicht en bewijslast van de tenzij-clausule van art. 6:174 BW rusten op de bezitter;
- HR 17 december 2010, ECLI:NL:HR:2010:BN6236, *NJ* 2012/155, m.nt. T. Hartlief (*Wilnisser dijkdoorbraak*): op welke wijze kan een opstal voldoen aan de daaraan in de gegeven omstandigheid te stellen eisen?;
- HR 26 november 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9757, *NJ* 2010/636: voor ontbreken van aansprakelijkheid voor bedrijfsmatig gebruik is nodig en toereikend dat tussen ontstaan van het gebrek en bedrijfsuitoefening geen verband bestaat;
- Concl. A-G F.F. Langemeijer 14 juli 2017, ECLI:NL:PHR:2017:887: randnummer 3.11 verwijst naar het belang van de kelderluikcriteria en in dat kader relevante jurisprudentie en literatuur;
- Hof Amsterdam 26 oktober 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AZ6089: beheer van een opstal is onvoldoende om tot bedrijfsmatig gebruik te komen, mede in het licht van de ratio van art. 6:181 BW;
- Rb. Amsterdam 20 november 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:10188: de beheerder van een opstal wordt niet als bedrijfsmatig gebruiker aangemerkt.

Zie anders:

- Rb. Midden-Nederland 28 mei 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:2738: de bedrijfsmatige gebruiker had wel de nodige zeggenschap;
- Rb. Overijssel 10 juni 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:2024: wel functioneel verband aangenomen.

Wenk

De rechtbank volgt met deze uitspraak de lijn uit de jurisprudentie voor zowel de aansprakelijkheid op grond van art. 6:174 BW als (de afwezigheid van) die op grond van art. 6:181 BW.

Begrijpelijkerwijs komt de rechtbank tot het oordeel dat de toegangsdeurtrap (een onderdeel van) een opstal betreft. Met (onder meer) een overweging omtrent het daarmee ontstane gevaar, waarbij terecht wordt meegenomen wat daar in dit specifieke geval van mag worden verwacht, is vastgesteld welke eisen aan de opstal mochten worden gesteld (zie onder “Zie ook”). De welbekende kelderluikcriteria, of -gezichtspunten kunnen daarin worden teruggelezen (zie ook). Ook is overwogen of en in hoeverre verweerder onderhouds- en veiligheidsmaatregelen heeft kunnen nemen. Ondanks dat uit de uitspraak niet precies duidelijk wordt wat verweerder heeft gesteld in het kader van de tenzij-clausule van art. 6:174 BW, blijkt wel dat de rechtbank, overeenkomstig de wet en jurisprudentie (zie ook), de stelplicht en bewijslast bij verweerder heeft gelegd.

Ten aanzien van het bedrijfsmatig gebruik overweegt de rechtbank dat het functioneel verband tussen het gebrek en de bedrijfsuitoefening ontbreekt. De trap is niet aangepast ten behoeve van het gebruik en verweerder heeft zeggenschap behouden. Volgens jurisprudentie, waar de rechtbank ook zelf naar verwijst (zie ook), is die overweging voldoende voor het oordeel dat de bedrijfsmatige gebruiker niet aansprakelijk is. De uitkomst was mogelijk anders geweest, wanneer de risico's zich (enkel) binnen de invloedssfeer van huurder hadden bevonden (zie onder “Zie anders”). Ook had een andere eindverantwoordelijkheid voor de staat van de woning en het onderhoud daarvan tot een andere conclusie kunnen leiden (zie anders). In een zaak, waarbij dit laatste het geval was, is bovendien meer verantwoordelijkheid ten aanzien van kenbare gevaren bij de bedrijfsmatig gebruiker gelegd. Temeer, omdat deze een risico-inventarisatie had moeten maken, ook ten aanzien van bestaande en kenbare gebreken, die de bedrijfsuitoefening voor de opstal met zich bracht. De omstandigheden van onderhavig geval zijn echter anders, nu het ongeval niet op de werkvloer heeft plaatsgevonden, verweerder eindverantwoordelijk voor de staat woning is geweest en het onderhoud zou plegen en op voorhand wel renovatie van de andere trap heeft plaatsgevonden. Afspraken over het onderhoud tussen de bezitter en de bedrijfsmatig gebruiker(s) maakt het oordeel van de rechtbank overigens niet anders. Hiertoe is overwogen dat de afspraken slechts betrekking hadden op onderlinge relaties en zodoende niet een derde betroffen. De rechtbank lijkt daarmee duiding te geven aan de ratio van de onderhavige aansprakelijkheid, kort gezegd slachtofferbescherming (zie ook). Wellicht hebben de afspraken met name op het beheer van de woning gezien. Van beheer is in jurisprudentie bepaald dat dit in beginsel onvoldoende is om tot aansprakelijkheid op grond van art. 6:181 BW te concluderen (zie ook). Uit de casus blijkt dat verder niet.

Doordat tot een ander oordeel wordt gekomen dan in de twee onder “Zie anders” genoemde zaken het geval is geweest, is de uitspraak een welkome aanvulling voor de praktijk.

C.T.J. Brandsen

Partij(en)

Beschikking in de zaak van

[Verzoeker], verzoekende partij, advocaat: mr. A. Kolder,

tegen

1. Waterparcs Holding B.V., te Otterlo,
2. Achmea Schadeverzekeringen N.V., te Apeldoorn,

advocaat: mr. P.A. van Campen, verwerende partijen, hierna afzonderlijk te noemen Waterparcs en Achmea en samen Waterparcs c.s.

Uitspraak

Rechtbank, locatie Arnhem:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het verzoekschrift met producties 1 tot en met 7,
- het verweerschrift met producties 1 tot en met 4,
- een aanvullend urenoverzicht van [verzoeker], ingekomen op 31 oktober 2025,
- de mondelinge behandeling van 5 november 2025, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt. Bij de mondelinge behandeling waren aanwezig [verzoeker] en de heer [naam tolk], tolk ([tolknummer]), beiden aanwezig via videoverbinding, de heer [belanghebbende 1] (belangenbehartiger buiten rechte) en mr. Kolder voornoemd, en anderzijds de heer [medewerker Waterparcs] (bestuurder bij Waterparcs), mevrouw [medewerkster Achmea 1] (juridisch adviseur bij Achmea), mevrouw [medewerkster Achmea 2] (juridisch adviseur bij Achmea) en mr. Van Campen voornoemd.

2. De zaak in het kort

2.1.

[Verzoeker] verbleef als werknemer van een uitzendorganisatie in een vakantiewoning van Waterparcs. Als gevolg van een val van de trap bij die woning heeft hij letsel opgelopen. De rechtbank is van oordeel dat sprake is van een gebrekkige opstal in de zin van artikel 6:174 BW waarvoor Waterparcs aansprakelijk is en niet de bedrijfsmatig gebruiker (waaronder de uitzendorganisatie) als bedoeld in artikel 6:181 BW.

3. De feiten

3.1.

[Verzoeker] was als uitzendkracht werkzaam voor WS Services Dienstverlening B.V. (hierna: WSSD), waarbij hij ook woonruimte huurde in Maurik. Eigenaar en verhuurder van die vakantiewoning is Waterparcs. Waterparcs had de woning verhuurd aan E&E Accomodations B.V. (hierna: E&E) die op haar beurt het pand

had onderverhuurd aan WWSD. Achmea is de aansprakelijkheidsverzekeraar van Waterparcs.

3.2.

De woning is gelegen op een vakantiepark van Waterparcs. Vanaf de weg leidt een stenen trap (hieronder blauw omcirkeld) naar een bordes (hieronder geel omkaderd), dat overgaat in een andere stenen trap (hieronder rood omcirkeld) die leidt naar de toegangsdeur van de woning.



3.3.

Op 3 juli 2022 is [verzoeker] van een van deze stenen buitentrappen van de woning van Waterparcs gevallen (hierna: het ongeval). Als gevolg hiervan heeft [verzoeker] letsel opgelopen.

3.4.

[Verzoeker] heeft op 15 december 2022 WSSD aansprakelijk gesteld voor het ontstaan en de gevolgen van het ongeval. WSSD heeft die aansprakelijkstelling doorgestuurd naar Waterparcs. Achmea heeft vervolgens op 30 januari 2023 aan [verzoeker] bericht dat zij een toedrachtsonderzoek zal uitvoeren.

3.5.

Een medewerker van het team toedrachtsonderzoek van Achmea heeft op 8 maart 2023 de ongevalslocatie bezocht en hiervan op 19 april 2023 een rapport opgemaakt (hierna: het rapport). Daarin wordt onderzoek

gedaan naar de hierboven rood omcirkelde trap. Het rapport luidt, voor zover hier relevant, als volgt (waarbij Waterparcs wordt aangeduid als verzekerde):

“2. Samenvatting

(...)

Door mij, rapporteur, kan niet vastgesteld worden of de betreffende stenen buitentrap, ten tijde van het ongeval, gebreken vertoonde. Ik trof tijdens mijn inspectie één losliggende steen aan. Het is niet bekend c.q. niet te achterhalen of deze betreffende steen, ten tijde van het ongeval, ook al losgelegen heeft.

(...)

4.2 Algemene controles: controleformulier woonlocatie 24A

Uit de controleformulieren blijkt dat er op 20 mei 2022 (bijlage 2) een begincontrole heeft plaatsgevonden. Op 4 augustus 2022 (bijlage 3), 22 augustus 2022 (bijlage 4), 18 november 2022 (bijlage 5) en op 28 november 2022 (bijlage 6) hebben er reguliere controles plaatsgevonden bij de woning (...). Deze reguliere controles zijn uitgevoerd door Workstead [*een handelsnaam van WSSD, toevoeging rb.*].

De controleformulieren zijn voorzien van inspectiefoto's. Uit alle controleformulieren blijkt dat de algehele staat van de woning wordt beschreven als 'goed', maar dat schoonmaakwerkzaamheden vereist zijn. In het controleformulier van 28 november 2022 is op pagina 2 één inspectiefoto opgenomen van het bordes bij de stenen buitentrap, waarbij zichtbaar is dat één steen los ligt.

(...)

4.4 Getuigenverklaring [getuige 1]

Uit de getuigenverklaring (...) wordt door de heer [getuige 1] het volgende verklaard:

“Op 03.07.2022, voor het huis waar het uitzendbureau ons heeft gehuisvest, was ik samen met mijn collega's aan het uitrusten na een zware week op het werk. Spontaan en met z'n allen kwamen wij op het idee om de rest van de dag aan een meertje in de nabije omgeving door te brengen. [Verzoeker] was toen een sigaret aan het roken voor de voordeur, boven aan de trap, en bevestigde dat hij met ons mee zou gaan. Gedurende de eerste dagen na de door de Workstead (uitzendbureau) opgedragen verhuizing heb ik gemerkt, dat de trap die naar het huis leidt in een verschrikkelijke slechte staat waren - niet stabiel, brokkelig en gevaarlijk, ik merk daarbij op dat ik meerdere keren zelf op die trap ben gestruikeld, gelukkig voor mij zonder letsel. Helaas had mijn medebewoner [verzoeker] niet zo veel geluk gehad. Die zondag toen hij een sigaret aan het roken was, verloor hij zijn evenwicht toen hij op deze gebrekkige ondergrond stond. Ik heb hem van grote hoogte zien vallen, ik denk van ca. 3,5 m, misschien 4m. Wij hebben de ambulance gebeld omdat [verzoeker] van de pijn verging, hij was niet in staat om zelfstandig te bewegen”.

(...)

5.1 Situatie ter plaatse

Op woensdag 8 maart 2023 bezocht ik, rapporteur, de ongevalslocatie (...). De situatie op de locatie werd door mij geïnspecteerd en fotografisch vastgelegd. (...)

Foto 3 t/m 8: Stenen buitentrap nabij de toegangsdeur van de woning

Ik, rapporteur, inspecteerde de stenen buitentrap nabij de toegangsdeur van de woning. Ik voelde aan diverse stenen. Door mij werd één losliggende steen aangetroffen. De andere stenen van de trap lagen vast. De losliggende steen bevindt zich, in de breedte van de trede, op de rand van het bordesgedeelte van de trap (rood gearceerd) op een afstand van 22 centimeter van de stenen muur.

De ondergrond van het bordesgedeelte, bij de toegangsdeur, heeft oneffenheden. Het oppervlak c.q. de

stenen ondergrond is niet egaal, maar vertoont kleine oneffenheden. Er is sprake van lichte glooiingen en/of kleine ongelijkheden, waarbij geen hoogteverschillen van >0,5cm aanwezig zijn.

5.2.2 Onderhoud van de opstal

De verzekerde is in 2020 eigenaar geworden van het woonhuis (...) in Maurik .

De verzekerde heeft het woonhuis volledig laten opknappen c.q. renoveren. Deze renovatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd met als doel het pand als goed bewoonbaar te gaan verhuren. Goed bewoonbaar in de zin van dat de woning voorzien is van o.a. elektravoorzieningen. Ook werden losliggende stenen op de stenen buitentrap, die naar de openbare weg leidt, hersteld c.q. vastgemaakt. De andere stenen buitentrap, nabij de toegangsdeur, vertoonde op dat moment geen gebreken. Volgens de verzekerde was er geen sprake van losliggende stenen, anders was dit meegenomen bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden.

(...)

De verzekerde is als opstaleigenaar eindverantwoordelijk voor de algehele staat en veiligheid van het pand. De verzekerde voert geen periodiek onderhoud en expecties uit aan het pand. De huurder meldt grote onderhoudswerkzaamheden aan de verzekerde, waarna de verzekerde zorgdraagt voor het herstellen c.q. oplossen van de vastgestelde gebreken c.q. beschadigingen. Kleine onderhoudswerkzaamheden, zoals het herstellen van beschadigde verlichting, worden door de hurende partij uitgevoerd.

De huurder, E&E Accommodations B.V., heeft op eigen initiatief besloten om maandelijks een inspectie in/aan/rondom het pand uit te voeren. Dit is geen voorwaarde, die gesteld wordt in de huurovereenkomst met de verzekerde.

5.3 Verklaring benadeelde

(...) Omdat benadeelde in [land] verblijft is (...) een uitgebreide vragenlijst (...) naar de belangenbehartiger van de benadeelde verzonden. (...). Op 07 maart ontving rapporteur (...) onderstaande reactie:

Geachte (...),

In antwoord op uw vragen kan ik u namens cliënt kort als volgt berichten.

Toedracht

Cliënt is vanwege instabiele (loszittende), ongelijke en gebarsten stenen zijn evenwicht verloren en vanaf de bovenste trede +/- 3 meter naar beneden gevallen. Daarbij kwam cliënt ongelukkig op zijn rug terecht en heeft bij zijn ruggengraat gebroken.

Trap

Cliënt heeft laten weten dat hij is gevallen van de trap (zonder leuning) die direct leidt naar de voordeur.

(...)”

3.6.

In het rapport van het toedrachtsonderzoek staan de volgende twee foto's afgebeeld, die onderdeel zijn van de set die hiervoor is aangeduid als 'Foto 3 t/m 8':



3.7.

Achmea heeft bij brief van 25 april 2023 aansprakelijkheid afgewezen omdat volgens Achmea niet vaststaat dat er ten tijde van het ongeval sprake was van een losliggende steen en niet is aangetoond dat [verzoeker] ten val is gekomen als gevolg van een losliggende steen c.q. gebrekkige opstal.

3.8.

Hierna is door [verzoeker] en Achmea uitvoerig gecorrespondeerd. Onder meer heeft Achmea op 30 mei 2024 een brief gestuurd waarin zij uitlegt dat [verzoeker] niet haar maar E&E als verhuurder van de woning aan WSSD dient aan te spreken:

“Door de verhuur wordt de trap veelvuldig gebruikt en is een steen los komen te liggen. Het gebrek staat daarmee in verband met de uitoefening van het bedrijf van E&E. E&E gebruikt het gebouw als middel voor haar dienstverlening (verhuur) en wordt geacht de meeste invloed te hebben op de aan de opstal verbonden risico's (...) Het laten voortbestaan van een gevaarzettende situatie van de losse tegel kan niet aan onze verzekerde worden toegerekend. Onze verzekerde heeft immers geen toegang tot het gehuurde of direct contact met de huurder en kan daardoor geen periodieke controles uitoefenen en gebreken herstellen.

(...)”

3.9.

Bij het verzoekschrift zijn getuigenverklaringen overgelegd in de Poolse taal met Nederlandse vertaling. Deze

verklaringen luiden, voor zover hier van belang, als volgt:
"Verklaring van [getuige 2] van 6 mei 2023:

Wij zijn verplaatst door uitzendbureau (...) naar een huisje in de plaats Maurik, (...) ongeveer halverwege de maand mei. De trap was in eerste oogopslag heel gevaarlijk. Veel baksteentjes waren gescheurd, als je tegen het muurtje bij de trap leunde, braken er veel kleine elementen van de constructie af. Tijdens ons verblijf daar werden er geen werkzaamheden uitgevoerd die verband houden met reparatie van de trap. Bij de verhuizing uit het huisje was de trap de hele tijd heel gevaarlijk.

(...)

Verklaring van [getuige 6] van 7 mei 2023:

Ik woonde met [verzoeker] in de plaats Maurik in Nederland in de periode van ongeveer de tweede helft van mei tot eind juli 2022. In het huis dat wij bewoonden werden gedurende ons gehele verblijf geen onderhoudswerkzaamheden verricht. Het huis was aan de buitenkant in slechte staat. De baksteken trap bewoog en er zaten scheuren in, ook was de trapleuning/reling onstabiel. Het uitzendbureau deed er niets mee.

(...)

Verklaring van [getuige 1], ongedateerd:

Eind mei 2022 bracht het uitzendbureau (...) o.a. mij en [verzoeker] in de Nederlandse plaats Maurik onder. De trap waardoor het ongeval gebeurde was in een beklagenswaardige staat - hetgeen ik in

het vorige feitenrelaas benadrukt heb, vanuit mijn eigen, nuchtere perspectief. De constructie van de trap aldaar die tot de voordeur leidde van deze bedrijfswoning werd niet onderhouden in de afgelopen jaren en ik durf te stellen in de afgelopen tientallen jaren dat deze in gebruik was.

(...)

Verklaring van [getuige 4] van 7 mei 2023:

Ik (...) verklaar hierbij dat in de woning (...), in de periode juni-juli van het jaar 2022 enkele baksteentjes in het huisje bewogen/loszaten, er zaten scheuren in het merendeel ervan, het muurtje was onstabiel en had een vreemde constructie, het leverde gevaar op. Voor het betrekken van het huisje werden er geen herstelwerkzaamheden aan de trap verricht, de trap was versleten en oud, zoals het grootste deel van het gebouw aan de buitenkant.

(...)

Verklaring van [getuige 5] van 7 mei 2023:

Ik werkte bij uitzendbureau (...) van april 2022 tot september 2022. Ik woonde vanaf het begin in een huis van het uitzendbureau in Maurik (dat was ergens in mei), er werden geen opfris- dan wel herstelwerkzaamheden verricht (...)

De algemene staat van het huis was heel matig, er zaten bijv. scheuren in de trap, met losse, uitstekende baksteentjes die weleens naast de trap lagen (...).

(...)"

3.10.

Partijen zijn niet tot een regeling gekomen.

4. Het verzoek en het verweer

4.1.

[Verzoeker] verzoekt, samengevat, dat de rechtbank op de voet van artikel 1019w van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv):

- I. bepaalt dat Waterparcs op grond van artikel 6:714 BW aansprakelijk is voor het ontstaan en de gevolgen van het ongeval,
- II. Waterparcs en Achmea (hoofdelijk) veroordeelt tot vergoeding van alle materiële en immateriële ongevalsgerelateerde schade,
- III. de kosten van het deelgeschil begroot en Waterparcs en Achmea (hoofdelijk) veroordeelt tot betaling daarvan aan [verzoeker].

4.2.

Aan het verzoek heeft [verzoeker] ten aanzien van Waterparcs artikel 6:174 BW ten grondslag gelegd. Hij stelt dat Waterparcs eigenaar en bezitter is van de woning waarvan een stenen buitentrapp onderdeel uitmaakt. Deze trap was gebrekkig, waardoor hij is gestruikeld en naar beneden is gevallen. Als gevolg daarvan heeft hij rugletsel en fracturen van het borstbeen en een borstwervel opgelopen. Ten aanzien van Achmea doet [verzoeker] een beroep op artikel 7:954 BW (directe actie). De kosten van het deelgeschil begroot hij op € 7.852,91 inclusief btw.

4.3.

Waterparcs c.s. verzet zich tegen toewijzing van het verzoek. Zij betwist (primair) dat deze zaak zich leent voor behandeling in deelgeschil, omdat de feitelijke toedracht van het ongeval niet vaststaat en de deelgeschilprocedure zich niet leent voor bewijslevering. Subsidiair is Waterparcs niet aansprakelijk omdat geen sprake is van een gebrekkig opstal. Indien wel aansprakelijkheid wordt aangenomen doet Waterparcs c.s. een beroep op de tenzij-clausule van artikel 6:174 BW en op artikel 6:181 BW. Ingevolge artikel 6:181 BW is E&E - en niet Waterparcs - aansprakelijk als bedrijfsmatig gebruiker. Een kostenveroordeling dient daarom achterwege te blijven.

5. De beoordeling

Nederlands recht is van toepassing

5.1.

Nu [verzoeker] na het ongeval woonachtig is in [land] heeft de zaak een internationaal karakter en dient de rechtbank ambtshalve te toetsen welk recht van toepassing is. Deze vraag wordt beantwoord op basis van Verordening (EG) nr. 864/2007 van het Europees Parlement en de Raad van 11 juli 2007 betreffende het recht dat van toepassing is op niet-contractuele verbintenissen (Rome II). Op grond van artikel 4 lid 1 van Rome II is het recht dat van toepassing is op een onrechtmatige daad het recht van het land waar de schade zich voordoet, ongeacht in welk land de schadeveroorzakende gebeurtenis zich heeft voorgedaan en ongeacht in welke landen de indirecte gevolgen van die gebeurtenis zich voordoen. In geval van letselschade geldt het land waar het letsel is opgelopen als het land waar de schade zich voordoet (considerans onder 17). Op grond van artikel 14 lid 1 van Rome II kunnen partijen nadat de schade zich heeft voorgedaan schriftelijk dan wel mondeling, indien dit voldoende blijkt uit de omstandigheden, een rechtskeuze maken. Ter zitting hebben beide partijen ingestemd met toepassing van Nederlandse recht. De rechtbank zal dan ook Nederlands recht toepassen.

De zaak leent zich voor behandeling in deelgeschil

5.2.

De deelgeschilprocedure biedt betrokkenen bij een geschil over schade als gevolg van dood of letsel in de buitengerechtelijke onderhandelingsfase een eenvoudige en snelle toegang tot de rechter, om de totstandkoming van een minnelijke regeling te bevorderen. In verband hiermee moet de rechtbank eerst beoordelen of de verzochte beslissing kan bijdragen aan de totstandkoming van een vaststellingsovereenkomst. Als dit onvoldoende het geval is, moet het verzoek worden afgewezen (artikel 1019z Rv). Een deelvraag waarvan te verwachten is dat de beantwoording daarvan kostbaar is en/of veel tijd in beslag zal nemen, bijvoorbeeld omdat uitvoerige bewijslevering en/of deskundigenberichten nodig zullen zijn, leent zich in beginsel niet voor een behandeling in een deelgeschilprocedure ([Kamerstukken II 2007-2008, 31 518, nr. 3](#), p. 18).

5.3.

[Verzoeker] verzoekt de rechtbank - in de kern - om vast te stellen dat Waterparcs aansprakelijk is voor het ongeval en dat Waterparcs c.s. alle hierdoor ontstane schade moet vergoeden. Tijdens de mondelinge behandeling heeft [verzoeker] verduidelijkt dat niet bedoeld is een blanco cheque te verkrijgen maar dat de omvang van de schade tussen partijen buiten rechte zal worden besproken. Daarmee liggen, zo begrijpt de rechtbank, de aansprakelijkheid en het causaal verband ter beoordeling voor. Met een oordeel hierover kan de ontstane impasse tussen partijen worden doorbroken en kunnen de onderhandelingen in principe worden voortgezet. Dit betekent dat de rechtbank het verzoek inhoudelijk zal bespreken.

5.4.

Voor het vaststellen van de aansprakelijkheid zal eerst moeten worden vastgesteld wat er precies is gebeurd op 3 juli 2022. Het verweer van Waterparcs c.s. dat de toedracht van het ongeval onvoldoende vast staat en nog nadere bewijslevering (in de vorm van getuigenverhoren) dient plaats te vinden waardoor het geschil zich niet leent voor behandeling in deelgeschil, slaagt niet. De rechtbank is van oordeel dat de toedracht van het ongeval wel degelijk kan worden vastgesteld gelet op het navolgende.

De toedracht van het ongeval staat vast

5.5.

Niet in geschil is er twee buitentrappen bij de woning waren: nabij de toegangsdeur en nabij de openbare weg. Het is niet in geschil dat [verzoeker] is gevallen van een buitentrap en als gevolg daarvan letsel heeft opgelopen. Volgens Waterparcs c.s. staat echter niet vast dat [verzoeker] is gevallen van de buitentrap bij de toegangsdeur (afgebeeld op foto's 3-8 van het rapport) omdat de verklaringen over de trap waarvan hij is gevallen tegenstrijdig zijn. Voor beantwoording van de vraag of de trap gebrekkig was in de zin van artikel 6:174 BW is van belang van welke trap [verzoeker] is gevallen. De rechtbank overweegt hierover als volgt.

5.6.

[Verzoeker] heeft aan de rapporteur van Achmea verklaard dat 'hij is gevallen van de trap (zonder leuning) die direct leidt naar de voordeur' (zie rov. 3.5 onder tussenkopje 5.3). Getuige [getuige 1] verklaart dat de trap waar het ongeval gebeurde de 'trap aldaar die tot de voordeur leidde' was, en dat [verzoeker] kort voor zijn val een sigaret rookte 'voor de voordeur, boven aan de trap' (zie rov. rov. 3.5 onder tussenkopje 4.4, en rov. 3.9). De rechtbank ziet geen inconsistenties in die verklaringen en uit de andere getuigenverklaringen blijkt niet expliciet van welke trap [verzoeker] is gevallen. De trap bij de toegangsdeur was volgens het rapport van Achmea 1,5 meter hoog, wat volgens Waterparcs c.s. niet overeenkomt met de verklaringen. [Getuige 1] verklaart dat het ging om 'ca 3,5 m, misschien 4 m' en [verzoeker] verklaart dat hij viel vanaf '+/- 3 meter' (zie rov. 3.5 onder tussenkopjes 4.4 en 5.3). Dat die inschattingen niet overeenkomen met de traphoogte uit het rapport, acht de rechtbank echter geen beletsel om aan te nemen dat [verzoeker] gevallen is van de trap nabij de toegangsdeur. Het gaat immers om inschattingen van [verzoeker] en [getuige 1] en niet om een exacte meting, waarbij bovendien uit de foto's in het rapport blijkt dat de trap direct grenst aan een stenen muurtje van 2,18 meter hoog, wat mogelijk een rol heeft gespeeld bij de inschatting van de traphoogte.

5.7.

Waterparcs c.s. heeft verder aangevoerd dat de trap over een trapleuning beschikte en dat de verklaringen hierover niet kloppen. [Getuige 1] verklaart niets over een leuning en [verzoeker] verklaart (in het rapport, zie

rov. 3.5) dat er geen leuning aanwezig was. Op foto's in het rapport is echter te zien dat de trap bij de toegangsdeur aan een kant (de kant van de woning) wel een leuning had en aan de andere zijde (de kant van het stenen muurtje) niet. Hiermee is de verklaring van [verzoeker] op dit punt naar het oordeel van de rechtbank niet inconsistent.

5.8.

De rechtbank acht ook van belang dat Waterparcs c.s. zelf in de overgelegde correspondentie uitgaat van de trap nabij de toegangsdeur en ook een uitgebreid onderzoek heeft ingesteld naar die trap. Als zij daadwerkelijk had getwijfeld bij welke trap het ongeval had plaatsgevonden, dan had het voor de hand gelegen dat zij dat had onderzocht.

5.9.

Gelet op het voorgaande staat voldoende vast dat [verzoeker] is gevallen van de trap nabij de toegangsdeur van de woning. Daarmee komt de rechtbank toe aan beoordeling van de (kern)vraag of Waterparcs aansprakelijk is voor (de gevolgen van) het ongeval.

De trap was gebrekkig

5.10.

Op grond van artikel 6:174 BW is de bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen en zaken oplevert, aansprakelijk wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, tenzij aansprakelijkheid op grond van afdeling 1, titel 3 van boek 6 BW (onrechtmatige daad) zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend. Bij het antwoord op de vraag of de opstal voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, komt het aan op de - naar objectieve maatstaven te beantwoorden - vraag of de opstal, gelet op het te verwachten gebruik of de bestemming daarvan, met het oog op voorkoming van gevaar voor personen en zaken deugdelijk is, waarbij ook van belang is hoe groot de kans op verwezenlijking van het gevaar is en welke onderhouds- en veiligheidsmaatregelen mogelijk en redelijkerwijs te vergen zijn (Hoge Raad 17 december 2010, ECLI:NL:HR:2010:BN6236 en Hoge Raad 7 oktober 2016, ECLI:NL:HR:2016:2283).

5.11.

De rechtbank is van oordeel dat de trap kwalificeert als gebrekkige opstal in de hiervoor bedoelde zin. Uit de foto's uit het rapport blijkt immers dat het gaat om een oude, stenen trap met scheuren tussen de stenen en ongelijke en deels afgebroken traptreden. Waterparcs c.s. erkent in haar verweerschrift ook dat de trap oud is en ongelijk oogt. De onderzoeker van Achmea heeft daarnaast een losliggende steen geconstateerd en uit diverse getuigenverklaringen blijkt dat de trap in slechte staat verkeerde (scheuren, brokkelig, versleten, instabiel, zie rov. 3.9). In het midden kan blijven of [verzoeker] is gestruikeld over de losliggende steen of anderszins ten val is gekomen, nu de staat van de trap als geheel dusdanig ondeugdelijk was dat het risico op vallen groter was dan normaal gesproken verwacht mag worden. Daarbij is van belang dat de woning was bedoeld voor kortdurende verhuur. Inherent hieraan is dat de woning en trap werden gebruikt door mensen die daar maar kort verbleven en dus niet bekend waren met specifieke gebreken, zoals ongelijke traptreden. Dit maakt dat aan de constructie - en daarmee de veiligheid van de trap - hogere eisen mogen worden gesteld dan bijvoorbeeld aan een trap bij iemand thuis. De rechtbank gaat dan ook voorbij aan het standpunt van Waterparcs dat de deskundige behalve de loszittende steen geen gebreken heeft vastgesteld en ook overigens betwijfelt of de steen ten tijde van de val al loszat. Voor dat laatste geldt bovendien dat Waterparcs er zelf voor heeft gekozen de trap pas acht maanden na het ongeval te onderzoeken. Mogelijke veranderingen sinds de datum van het ongeval komen dan ook voor haar rekening.

5.12.

Daarnaast acht de rechtbank het plegen van onderhoud aan de trap voor Waterparcs niet bezwaarlijk, terwijl het risico dat iemand valt zoals hiervoor overwogen aanmerkelijk is. De trap leidt immers tot de toegangsdeur en wordt daarom frequent gebruikt. Waterparcs heeft de trap die naar het bordes leidde wel kort voor verhuur gerenoveerd, waarbij zij onder meer losliggende stenen heeft vervangen. De rechtbank gaat voorbij aan het verweer dat renovatie van de trap naar de toegangsdeur niet nodig was; Waterparcs had de woning kort voor verhuur laten renoveren en geen aanleiding gezien om de trap bij die deur aan te passen. Dit is gelet op de aard van de hiervoor vermelde gebreken niet goed voorstelbaar en ook niet controleerbaar, nu Waterparcs

geen stukken heeft overgelegd waaruit de staat van de trap voor aanvang van de verhuur kan worden afgeleid. Bovendien is niet in geschil dat [verzoeker] kort na aanvang van de verhuur van de trap is gevallen. Dat betekent dat de staat van de trap in de tussentijd niet veel veranderd kan zijn. Waterparcs had dus kunnen zien dat de trap gebrekkig was en hersteld had moeten worden en hier had zij - gelet op het feit dat ze de andere buitentrap wel heeft gerepareerd - ook de mogelijkheid toe. Dit heeft zij echter niet gedaan. Waterparcs c.s. heeft haar beroep op de tenzij-clausule van artikel 6:174 BW voor het overige onvoldoende onderbouwd, zodat de rechtbank hieraan voorbijgaat. Nu tussen partijen niet in geschil is dat Waterparcs bezitter is van de woning, is zij in beginsel aansprakelijk voor de gebrekkige trap.

Alleen Waterparcs (en niet E&E of WSSD) is aansprakelijk voor de gebrekkige trap

5.13.

Als verweer tegen de vordering op grond van artikel 6:174 BW heeft Waterparcs c.s. een beroep gedaan op artikel 6:181 BW. Volgens Waterparcs c.s. is E&E aan te merken als kwalitatief aansprakelijke partij, zodat Waterparcs niet aansprakelijk is uit hoofde van artikel 6:174 BW. Volgens [verzoeker] gaat dit niet op omdat tussen het bestaan of ontstaan van het gebrek en de bedrijfsuitoefening van E&E onvoldoende verband bestaat, zodat Waterparcs aansprakelijk is en blijft.

5.14.

Op het beginsel dat de bezitter aansprakelijk is voor een gebrekkige opstal maakt artikel 6:181 BW een uitzondering. Indien de opstal wordt gebruikt in de uitoefening van een bedrijf dan rust de aansprakelijkheid uit artikel 6:174 lid 1 BW op degene die het bedrijf uitoefent, tenzij het ontstaan van de schade niet met de uitoefening van het bedrijf in verband staat (artikel 6:181 lid 1 BW). Volgens lid 2 van artikel 6:181 BW wordt, wanneer de opstal in de uitoefening van een bedrijf wordt gebruikt door het ter beschikking te stellen voor gebruik in de uitoefening van het bedrijf van een ander, die ander als de aansprakelijke persoon aangemerkt. Voor het ontbreken van aansprakelijkheid van degene die in de opstal een bedrijf uitoefent is nodig en toereikend dat tussen het bestaan of ontstaan van het gebrek en de bedrijfsuitoefening geen verband bestaat (Hoge Raad 24 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:3016).

5.15.

Tussen partijen is niet in geschil dat Waterparcs de woning verhuurde aan E&E, die de woning (onder)verhuurde aan WSSD en dat WSSD de woning op haar beurt weer (onder)verhuurde aan [verzoeker]. Volgens Waterparcs c.s. is E&E aan te merken als de bedrijfsmatig gebruiker omdat het haar bedrijfsmodel is om de woning te verhuren. Uit overgelegde correspondentie blijkt dat Waterparcs c.s. eerder het standpunt innam dat WSSD (en niet E&E) de bedrijfsmatig gebruiker is, omdat WSSD de laatste in de keten is terwijl E&E alleen maar een 'doorverhuurder' was. Ter zitting heeft Waterparcs c.s. echter verklaard dat volgens haar WSSD (toch) niet is aan te merken als bedrijfsmatig gebruiker omdat haar bedrijfsmodel bestaat uit het leveren van arbeidskrachten. Daarmee gaat Waterparcs c.s. niet in op de omstandigheid dat ook WSSD de woning had verhuurd aan (onder meer) [verzoeker]. Wat van het voorgaande ook zij, de rechtbank is van oordeel dat E&E noch WSSD als bedrijfsmatig gebruiker aansprakelijk is gelet op het navolgende.

5.16.

Het ontstaan of bestaan van het gebrek aan de trap heeft naar het oordeel van de rechtbank niets te maken met de bedrijfsuitoefening van E&E of WSSD. [Verzoeker] heeft voldoende onderbouwd dat sprake is van een normaal gebrek dat niet samenhangt met de verhuur van de woning door E&E of WSSD. Zo is niet gebleken van een specifieke eigenschap die de trap gezien het bedrijfsmatige gebruik ervan gebrekkig of onveilig heeft gemaakt; de trap is bijvoorbeeld niet aangepast naar de bedrijfsmatige behoeftes van E&E of WSSD. Waterparcs hield daarnaast zeggenschap over de (trap bij) de woning. Zij heeft de woning immers kort voor verhuur aan E&E gerenoveerd. Uit het onderzoeksrapport blijkt daarnaast dat Waterparcs 'eindverantwoordelijk [is] voor de algehele staat en veiligheid van het pand' en 'zorgdraagt voor het herstellen c.q. oplossen van de vastgestelde gebreken c.q. beschadigingen'. Waterparcs heeft dit met zoveel woorden tijdens de mondelinge behandeling herhaald en daaraan toegevoegd dat de opstalverzekering op haar naam is afgesloten. Hieruit volgt dat Waterparcs zeggenschap had over het schadeveroorzakende gebrek in de opstal. De omstandigheid dat (mogelijk) door Waterparcs, E&E en/of WSSD afspraken zijn gemaakt over onderhoud en andere werkzaamheden aan de woning levert op zichzelf nog geen functioneel verband op als bedoeld in artikel 6:181 BW. Een dergelijke afspraak heeft immers slechts betrekking op de onderlinge relatie tussen

Waterparcs, E&E en/of WSSD en regaderen een derde (zoals [verzoeker]) niet.

Slotsom

5.17.

Gelet op het voorgaande is de slotsom dat de aansprakelijkheid van Waterparcs niet kan worden verlegd naar E&E of WSSD als bedrijfsmatige gebruikers en dat Waterparcs aansprakelijk is uit hoofde van artikel 6:174 BW voor het ongeval en de daardoor ontstane schade. Ten aanzien van Achmea komt [verzoeker] een beroep toe op artikel 7:954 BW (directe actie). Ter zitting heeft [verzoeker] toegelicht dat hij met zijn verzoek onder 1. (zie rov. 4.1) de rechtbank ook verzoekt om te bepalen dat Waterparcs aansprakelijk is voor de ongevalsgerelateerde schade in financiële zin en dat dit wellicht dubbelop is met zijn verzoek onder 2. Gelet op het voorgaande zal de rechtbank het verzoek tot vaststelling van aansprakelijkheid en tot vergoeding van de geleden en nog te lijden ongevalsgerelateerde schade toewijzen op de in de beslissing weergegeven wijze.

Kosten deelgeschil

5.18.

[Verzoeker] verzoekt om begroting van en veroordeling in de kosten op de voet van art. 1019aa Rv. Bij de begroting van de kosten moet de rechtbank de redelijke kosten als bedoeld in artikel 6:96 lid 2 BW in aanmerking nemen. Daarbij moet de rechtbank de dubbele redelijkheidstoets hanteren; zowel het invoeren van de rechtsbijstand als de daarvoor gemaakte kosten moeten redelijk zijn.

5.19.

[Verzoeker] stelt (zo begrijpt de rechtbank) dat hij kosten heeft gemaakt van (€ 3.747,98 plus € 4.104,93 is) € 7.852,91 inclusief btw, uitgaande van 22 uren tegen een uurtarief van € 295,00 per uur. Waterparcs c.s. heeft geen verweer hiertegen gevoerd en de rechtbank acht de verzochte kosten redelijk. De rechtbank begroot gezien het voorgaande het totaal aan kosten op (€ 7.852,91 plus griffierecht € 331,00 is) € 8.183,91. Waterparcs en Achmea zullen (hoofdelijk) tot betaling van dit bedrag worden veroordeeld.

6. De beslissing

De rechtbank

6.1.

verklaart voor recht dat Waterparcs aansprakelijk is op grond van artikel 6:174 BW voor het [verzoeker] op 3 juli 2022 overkomen ongeval,

6.2.

veroordeelt Waterparcs en Achmea hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, tot vergoeding van de materiële en immateriële schade als gevolg van het ongeval,

6.3.

begroot de kosten van deze deelgeschilprocedure aan de zijde van [verzoeker] op een bedrag van € 8.183,91 en veroordeelt Waterparcs en Achmea hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, tot vergoeding van dit bedrag,

6.4.

wijst het meer of anders verzochte af.

Deze beschikking is gegeven door mr. I.W.M. Olthof en in het openbaar uitgesproken op 4 februari 2026.