

Asbestinventarisatie als machtsmiddel?

Het rapport hoort bij de eigenaar — en die moet het altijd kunnen krijgen.

In de praktijk blijkt een asbestinventarisatierapport soms te functioneren als een feitelijk machtsmiddel: wie het rapport "heeft", bepaalt wie mag saneren.

Maar juridisch klopt dat beeld niet. Een asbestinventarisatie bevat informatie over **het eigendom, de gezondheidsrisico's en de wettelijke verplichtingen van de gebouweigenaar**. Daarom kan het rapport nooit exclusief toebehoren aan de saneerder of inventariseerder die het heeft laten opstellen. Evenmin mogen zij de eigenaar de toegang weigeren.

Het rapport is functioneel van de eigenaar, en de eigenaar heeft recht op inzage en redelijke beschikbaarstelling.

Toch loopt de praktijk soms vast door ketenregels, projectregistraties en commerciële belangen. Dit artikel laat zien hoe die blokkade ontstaat — en waarom die juridisch niet houdbaar is.

De praktijkcase

Een gebouweigenaar wil volledig ontzorgd worden bij het verwijderen van asbest uit zijn woning. Hij neemt contact op met een asbestsaneerder. Die saneerder geeft aan dat eerst een inventarisatie nodig is om een serieuze offerte te kunnen maken. Vervolgens schakelt de saneerder een gecertificeerd inventarisatiebedrijf in.

De inventarisatie wordt uitgevoerd en de saneerder brengt een offerte uit.

De gebouweigenaar vindt de prijs echter te hoog en besluit een tweede saneerder te benaderen.

Saneerder nummer twee geeft aan de werkzaamheden ook te kunnen uitvoeren. De gebouweigenaar vraagt daarom het inventarisatierapport op, zodat de nieuwe saneerder een offerte kan maken.

Dan ontstaat **het probleem**:

De eerste saneerder weigert het rapport af te geven:
"U krijgt het rapport niet, u gunt mij de opdracht niet."

De gebouweigenaar stapt vervolgens naar het inventarisatiebureau zelf. Ook daar krijgt hij nul op het rekest:

"U bent onze opdrachtgever niet."

Tot slot probeert de gebouweigenaar een nieuwe inventarisatie te laten uitvoeren door een tweede inventarisatiebureau. Maar ook dat loopt vast:

"Er staat al een project geregistreerd op dit adres. Volgens het certificatieschema moeten wij eerst het bestaande rapport hebben."

En zo zit de eigenaar van de woning ineens klem in een systeem dat juist bedoeld was om veiligheid en onafhankelijkheid te waarborgen.

De centrale juridische vraag luidt dan:

1. **Van wie is een asbestinventarisatie-rapport eigenlijk?**
2. **En mag een saneerder of inventariseerder een eigenaar de toegang daartoe weigeren?**

ASBESTRAPPORT IN GEVANGENIS? WIE BESLIST ER EIGENLIJK OVER DE KEUZE VAN DE EIGENAAR?



1. Juridische structuur van de casus

Er bestaan in feite drie afzonderlijke rechtsverhoudingen:

A. Gebouweigenaar ↔ Saneerder 1

De gebouweigenaar vraagt: inventarisatie; offerte; en totaalontzorging.

Deze relatie kwalificeert juridisch doorgaans als een overeenkomst van opdracht ex artikel 7:400 BW. Op de saneerder rust daarbij een zorgplicht als opdrachtnemer ex artikel 7:401 BW. Daarnaast worden overeenkomsten beheerst door de redelijkheid en billijkheid van artikel 6:248 BW.

Relevante rechtspraak: HR 19 mei 1967, NJ 1967/261 (Saladin/HBU); HR 23 juni 1995, NJ 1996/566 (Briljant Schreuders/ABP).

B. Saneerder 1 ↔ Inventariseerder 1

Dit is meestal de formele opdrachtrelatie. De inventariseerder factureert doorgaans aan de saneerder. De inventariseerder opereert echter niet uitsluitend privaatrechtelijk, maar tevens binnen een publiekrechtelijk certificatiestelsel.

Relevante regelgeving: Arbeidsomstandighedenbesluit; Arbeidsomstandighedenregeling; Certificatieschema Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering (Stcrt. 2024, 34077).

C. Gebouweigenaar ↔ Saneerder 2

Na ontvangst van een te hoge offerte vraagt de gebouweigenaar elders een nieuwe prijsopgave aan. Het beginsel van contractsvrijheid brengt mee dat een consument in beginsel vrij is een andere opdrachtnemer te kiezen.

Relevante bepalingen: artikel 3:13 BW; artikel 6:248 BW; artikel 6:162 BW.

2. Van wie is het inventarisatierapport juridisch?

Hier ontstaat het werkelijke conflict.

Er bestaan namelijk verschillende juridische perspectieven op het "eigenaarschap" van het rapport.

a. Economische opdrachtgever

Dat is degene die betaalt.
Vaak is dat: saneerder 1.

b. Belanghebbende eigenaar van het pand

Dat is: de gebouweigenaar/woningeigenaar.
Het rapport bevat informatie over diens eigendom en gezondheidsrisico's. *Relevante bepaling: artikel 5:1 BW.*

c. Wettelijk vereiste gebruiker

Het rapport is noodzakelijk voor: asbestverwijdering; meldingen; toezicht; certificering; handhaving.

Relevante regelgeving: artikel 4.54a Arbeidsomstandighedenbesluit; artikel 17 en 22 Certificatieschema Asbestinventarisatie (Stcrt. 2024, 34077).

d. Auteursrechtelijke positie

Een inventarisatierapport kan auteursrechtelijke bescherming genieten.

Maar auteursrecht betekent niet automatisch dat noodzakelijke veiligheidsinformatie exclusief mag worden afgeschermd.

Relevante bepaling: artikel 1 Auteurswet.



3. Heeft de gebouweigenaar recht op inzage of afschrift?

Contractueel is dat vaak onvoldoende geregeld. Juridisch bestaat echter een sterke grondslag voor ten minste inzage.

Waarom?

Omdat het rapport betrekking heeft op: zijn woning; zijn eigendom; zijn gezondheidsrisico; zijn wettelijke verplichtingen; en noodzakelijke saneringswerkzaamheden.

Een rechter zal aannemen dat de eigenaar een zwaarwegend belang heeft bij toegang tot de informatie.

Relevante bepalingen: artikel 6:248 BW; artikel 6:162 BW; artikel 843a Rv; artikel 15 AVG.

Relevante rechtspraak: HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ9958 (843a Rv – inzagerecht); HR 25 juni 1999, NJ 1999/707 (Kelderluik-achtige zorgplichtbenadering in veiligheidscontexten wordt regelmatig analoog meegewogen).

4. Het argument van saneerder 1

“U krijgt het rapport niet omdat u mij de opdracht niet gunt.”

Dat standpunt is juridisch kwetsbaar.

11. Auteursrecht biedt geen blokkaderecht

Een inventarisatierapport kan auteursrechtelijk beschermd zijn.

Maar auteursrecht betekent niet automatisch: het recht om noodzakelijke veiligheidsinformatie volledig af te schermen.

De eigenaar wil het rapport doorgaans niet commercieel exploiteren, maar uitsluitend gebruiken voor sanering van zijn woning.

Relevante bepaling: artikel 1 Auteurswet.

12. De fundamentele spanning in het asbeststelsel

Het systeem probeert tegelijk:

A. Onafhankelijkheid te waarborgen

Inventarisatie en sanering mogen niet binnen één onderneming plaatsvinden.

Relevante bepaling: artikel 7 en 25 Certificatieschema Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering (Stcr. 2024, 34077).

B. Ketencontrole en fraudepreventie mogelijk te maken

Daarom bestaan: LAVS-registraties; meldplichten; vaste dossierstructuren.

Maar juist daardoor kan in de praktijk een lock-in-effect ontstaan.



13. Mag inventariseerder 2 weigeren?

Dat hangt af van:

- de status van het bestaande dossier;
- de reden van weigering;
- en de mogelijkheden binnen (nu nog) LAVS.

Het certificatieschema bevat echter geen expliciete regel die bepaalt dat een consument rechteloos wordt zodra een eerdere inventarisatie bestaat.

Een tweede inventariseerder kan:

- een eerdere melding laten afsluiten;
- een nieuwe projectregistratie aanmaken;
- verschillen motiveren;
- of aanvullend onderzoek verrichten.

Een absolute weigering is juridisch dus niet vanzelfsprekend verplicht.

14. Juridische rechten van de gebouweigenaar

De gebouweigenaar kan:

a. Afgifte vorderen

Op grond van: artikel 843a Rv; artikel 6:248 BW; artikel 6:162 BW.

b. Een klacht indienen

Bij: certificerende instellingen; Ascet; de NLA.

c. Een AVG-inzageverzoek doen

Relevante bepaling: artikel 15 AVG.

d. Een civiele procedure starten

Bijvoorbeeld wegens: onrechtmatige daad; misbruik van bevoegdheid; strijd met redelijkheid en billijkheid.

15. Consumentenrechtelijk perspectief

Bij consumenten geldt een verhoogde beschermingsgedachte.

Een rechter kijkt dan sneller naar: informatie-asymmetrie; afhankelijkheidspositie; professionele zorgplicht; feitelijke machtsongelijkheid.

Een volledige blokkade van keuzevrijheid zal daarom kritisch worden beoordeeld.

Relevante bepalingen: artikel 6:193a BW e.v.; Richtlijn oneerlijke handelspraktijken 2005/29/EG.

16. Eigendom van het document versus gebruiksrecht

Een cruciaal onderscheid is:

eigendom van het document \neq exclusieve controle over de informatie.

Zelfs wanneer:

- saneerder 1 eigenaar van het fysieke rapport is,

heeft de gebouweigenaar nog steeds:

- recht hebben op inzage;
- recht hebben op gebruik;
- of recht hebben op overdraagbaarheid voor vervolwerkzaamheden.

Relevante bepalingen: artikel 5:1 BW; artikel 6:248 BW; artikel 843a Rv.

17. Waarschijnlijk oordeel van een rechter

Een Nederlandse rechter zal zwaar tillen aan: de afhankelijkheidspositie van de consument; de veiligheidsfunctie van het rapport; de feitelijke marktblokkade; en de redelijkheid van het handelen.

Een plausibele lijn zou zijn: de eigenaar moet redelijke toegang krijgen tot de inventarisatiegegevens; het certificatiesysteem mag niet leiden tot feitelijke gedwongen winkelnering; een saneerder mag investeringen beschermen, maar niet via blokkering van noodzakelijke veiligheidsinformatie.

Relevante bepalingen: artikel 3:13 BW; artikel 6:162 BW; artikel 6:248 BW; artikel 843a Rv.

18. Een structureel systeemvraagstuk

De beschreven situatie lijkt geen incidenteel probleem. Het raakt aan een fundamentele spanning binnen het asbeststelsel: onafhankelijkheid; ketencontrole; fraudepreventie; marktwerking.

Juist die combinatie kan ertoe leiden dat consumenten hun feitelijke keuzevrijheid verliezen.

Dan verandert een veiligheidsdocument in de praktijk in een economisch machtsmiddel.

19. Hoe zou het systeem transparanter kunnen?

Een evenwichtiger model zou kunnen zijn:

- inventarisatie standaard op naam van de eigenaar;
- rechtstreekse verstrekking aan de eigenaar;
- afzonderlijke specificatie van inventarisatiekosten;
- overdraagbaarheid tussen saneerders.

Daarmee blijven:

- onafhankelijkheid;
- controleerbaarheid;
- én keuzevrijheid behouden.

Een dergelijke benadering sluit beter aan bij:

- consumentenbescherming;
- proportionaliteit;
- en transparantieverplichtingen.

20. Tijd voor debat binnen de sector

De asbestsector heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in kwaliteit en veiligheid.

Juist daarom is het belangrijk kritisch te blijven kijken naar onbedoelde neveneffecten.

Een certificatiestelsel mag niet leiden tot:

- feitelijke gedwongen winkelnering;
- blokkering van keuzevrijheid;
- of disproportionele afhankelijkheid van één marktpartij.

De gebouweigenaar moet uiteindelijk centraal blijven staan.

Want het gaat om:

- zijn woning;
- zijn gezondheidsrisico's;
- zijn wettelijke verantwoordelijkheid;
- en zijn keuzevrijheid.

En juist daarom verdient hij ook toegang tot de informatie die daarvoor noodzakelijk is.

Opm. Voor enkele specifieke vragen — met name over eigendom en afgifte van asbestinventarisatierapporten — bestaat op dit moment nog geen expliciete vaste lijn in de jurisprudentie van de Hoge Raad. De analyse in dit artikel betreft daarom deels een juridisch-systematische verwachting op basis van bestaande civielrechtelijke beginselen.



De publicatie is naar eer en geweten opgesteld en gebaseerd op de best beschikbare informatie. Desondanks kunnen fouten of onvolledigheden voorkomen en kan informatie verouderen. De inhoud is niet bedoeld als vervanging van professioneel advies. Gebruik van de informatie is volledig op eigen risico. Ik aanvaard geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade voortvloeiend uit het gebruik van deze informatie, noch voor de inhoud van externe websites waarnaar wordt verwezen.

Deze inhoud is copyright-free en valt in het publiek domein (CCO)