

Aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering: nu toch echt anders?

28-11-2014 13:54

In het wetsvoorstel 'Kwaliteitsborging voor het bouwen' is de aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken na oplevering aanmerkelijk vergroot. De kritiek van o.a. Bouwend Nederland is niet mals. Die kritiek is deels terecht. Echter, hopen dat daarmee alles bij het oude blijft, brengt de bouw niets vreest advocaat Robert Jan Kwaak bij Poelmann van den Broek in zijn artikel.

In november 2013 berichtte mijn kantoorgenote Lenneke Muller reeds over de plannen van de regering om de aansprakelijkheid van de aannemer voor gebreken na oplevering te vergroten. Hoe die nieuwe regeling er precies uit zou komen te zien was toen nog niet bekend. Sinds 25 juni van dit jaar weten we dat de regering een ingrijpende wijziging wil doorvoeren.

De huidige regeling en het voorstel

De huidige regeling in het Burgerlijk Wetboek houdt in dat de aannemer niet aansprakelijk is voor gebreken die na oplevering worden ontdekt tenzij de opdrachtgever aantoont dat hij dat bewuste gebrek bij oplevering redelijkerwijs niet had kunnen ontdekken. De UAV 2012 kent een vergelijkbare verdeling van de aansprakelijkheid.

Als het aan de regering ligt, wordt de aannemer wel aansprakelijk voor gebreken die na oplevering worden ontdekt. Het wetsvoorstel luidt simpelweg: de aannemer is aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt. Aan die aansprakelijkheid ontsnapt de aannemer alleen door aan te tonen dat het gebrek niet aan hem toe te rekenen is. Van deze regeling mag niet worden afgeweken. Kortom, ook de UAV 2012 zou dan moeten worden aangepast.

Kritiek

Er is een storm van kritiek losgebarsten op het voorstel. Bouwend Nederland heeft erop gewezen dat de veronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer geen recht doet aan de veelheid van bouwmodellen die we in Nederland kennen. Wanneer de opdrachtgever verantwoordelijk is voor het ontwerp, is het niet juist de aannemer op voorhand aansprakelijk te houden voor bijvoorbeeld het lekkende dak. Die lekkage kan ook een gevolg zijn van een onjuist ontwerp van dat dak waarvoor de aannemer in beginsel niet verantwoordelijk is.

Voorts vraagt iedereen zich af hoe het moet met de oplevering. De opdrachtgever lijkt daarbij geen belang meer te hebben (de aannemer is toch aansprakelijk) maar de aannemer des te meer. Die moet immers kunnen bewijzen dat die kras op de ruit, waarover drie maanden na oplevering wordt geklaagd en waarvoor hij dus aansprakelijk is, niet aan hem is toe te rekenen.

Het voorstel gaat wat mij betreft ook te ver. Tenzij u als aannemer het hele werk bij oplevering fotografisch vastlegt, zal het toch verdomde lastig worden om aan te tonen dat die kras op de ruit niet aan u toe te rekenen is.

Lof

Het wetsvoorstel kan echter ook op veel bijval rekenen. De voorstanders wijzen op het onredelijke karakter van de huidige wet. Als de aannemer zijn werk niet goed doet, maar de opdrachtgever merkt dat zichtbare gebrek tijdens de uitvoering of bij oplevering per abuis niet op, dan is de aannemer daarvoor niet meer aansprakelijk. Bij menig opdrachtgever is de stoom uit de oren gekomen toen hij erachter kwam dat, als gevolg van deze

regeling, hij zelf de portemonnee moest trekken om een fout van de aannemer te herstellen.

Â

Hoe nu verder

Of de voorgestelde wijziging in stand blijft, laat zich nog bezien. Echter, bij het tot stand komen van de UAV 2012 hebben de toenmalige ministers van Infrastructuur en Milieu en Defensie laten weten de UAV 2012 niet te zullen ondertekenen. Reden: hun bezwaren tegen de daarin opgenomen aansprakelijkheidsregeling. Laat die regeling nu in grote lijnen vergelijkbaar zijn met ons huidig wettelijk stelsel. Drie keer raden wat de ministers daar dus van vinden.

De vraag is dan ook of de bouw er verstandig aan doet om in te zetten op handhaving van huidige regeling. Daarmee zegt de aannemer tegen de opdrachtgever: ik aannemer ga voor u iets bouwen maar als ik een zichtbare fout maak, die u per abuis niet opmerkt, dient u de herstelkosten zelf te dragen. Dit is natuurlijk niet echt een uithangbord voor de bouw. Uitgangspunt zou toch moeten zijn: ik aannemer ga mijn stinkende best doen en als ik een fout maak doe ik nog meer mijn stinkende best om die te herstellen.

Mijn ervaring is dat de bouw er ook zo in zit. De beroepseer is terecht hoog. Dan moet het ook niet moeilijk zijn om een aansprakelijkheidsregeling te bedenken en te aanvaarden die daarmee in overeenstemming is.

De bouw zou er mijns inziens goed aan doen om een dergelijke regeling zelf te ontwerpen in plaats de hakken in het zand te zetten. Als de bouw niet beweegt, doet de minister dat wel en dan weet je dat je aan de beurt bent. Kortom, bouw beweeg!

Robert Jan Kwaak is advocaat Bouwrecht bij Poelmann van den Broek advocaten in Nijmegen. Hij is bereikbaar op r.kwaak@pvdb.nl of op telefoonnummer 024 - 381 1478.Â