

Pas op met sommeren tot herstel

label: bouwbreed



Als een werk gebrekkig is, moet u de aannemer of onderaannemer sommeren om de gebreken binnen redelijke termijn te herstellen. Vaak verwijst zo'n sommatie naar een rapport van een deskundige waarin de gebreken en het herstel daarvan zijn toegelicht. Daarmee moet u echter oppassen, zo is gebleken.

Van de zomer oordeelde de rechtbank Oost-Brabant dat het aan de aannemer is om te bepalen op welke wijze gebreken moeten worden hersteld. Een sommatie waarin de wijze van herstel dwingend werd voorgeschreven (middels een eigen deskundigenrapport) is in strijd met dit uitgangspunt, aldus de rechtbank. Dit leidde ertoe dat de opdrachtgever de schade aan het dak niet kon verhalen op de aannemer.

De les die hieruit geleerd kan worden, is dat alleen gesommeerd moet worden om gebreken te herstellen. De wijze van herstel mag niet worden voorgeschreven. Enige uitzondering: wanneer het zonneklaar is dat de geplande wijze van herstel door de aannemer ondeugdelijk is.

Het oordeel van de opdrachtgever dat het werk gebrekkig is, zal vaak gebaseerd zijn op eigen waarneming of op een rapport van een zelf ingeschakelde deskundige. Ook daarmee moet u echter oppassen, zo is gebleken.

Het gerechtshof Amsterdam overwoog onlangs als volgt: de aannemer mag zich op het standpunt stellen dat alleen het rapport van een onafhankelijke deskundige antwoord geeft op de vraag of er gebreken zijn en zo ja, hoe die dan hersteld moeten worden. De sommatie van de opdrachtgever, die was gebaseerd op het rapport van een zelf ingeschakelde deskundige, voldeed daarom niet.

De aannemer in kwestie had, na gesommeerd te zijn, aangeboden om eventuele gebreken te herstellen als die gebreken (en de wijze van herstel) door een onafhankelijke deskundige werden vastgesteld. De opdrachtgever ging niet op dit aanbod in. Gevolg: de opdrachtgever kwam daardoor zelf in verzuim te verkeren, aldus het hof. Nu de aannemer niet in verzuim was en de opdrachtgever zelf wel, kon de opdrachtgever geen aanspraak maken op schadevergoeding.

Of het oordeel van het hof juist is, laat zich nog bezien. In ieder geval roept het vragen op. Wanneer er echter met de aannemer of onderaannemer discussie ontstaat over de kwaliteit van het werk of over de wijze van herstel, is het sowieso verstandig om gezamenlijk een deskundige te benoemen. Sommeren op basis van alleen een eigen deskundige of eigen bevindingen zou wel eens onvoldoende kunnen zijn.

Robert Jan Kwaak, advocaat bouwrecht bij Poelmann van den Broek Advocaten

Eerste publicatie door **Van een onzer auteurs** op 7 nov 2014

Laatste update: 6 nov 2014



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Gebruiksvoorwaarden** en **Privacy Statement**

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse.

Meer informatie over het gebruik van cookies