

# De aannemer heeft informatieplicht

**Wat verandert er, nu de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is aangenomen? Een uiteenzetting door Lenneke Muller van Construct Advocaten.**

*Lenneke Muller, partner bij Construct Advocaten*

Het heeft even geduurd, maar onlangs is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) goedgekeurd. Met de invoering van deze wet wordt de positie van de consument én de zakelijke opdrachtgever versterkt. De Wkb is een wet waar al veel over gezegd en geschreven is en lang niet alleen

maar positief. Het streven is dat de Wkb in 2021 ingevoerd wordt. De Wkb bevat een publiekrechtelijke en een privaatrechtelijke component. Omdat met de invoering van de Wkb een aantal belangrijke zaken verandert en er nu nog voldoende tijd is om u op deze veranderingen voor te bereiden, is dit een mooi moment om de privaatrechtelijke veranderingen voor u op een rij te zetten.

## Aansprakelijkheid van de aannemer

De eerste en de belangrijkste verandering is dat de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering van een werk wijzigt. Nu is het zo dat de aannemer na oplevering enkel nog aansprakelijk is voor verborgen gebreken. Anders gezegd: de aannemer is niet aansprakelijk voor gebreken die ten tijde van de oplevering redelijkerwijs voor een opdrachtgever te zien waren.

Als de Wkb in werking treedt, is de aannemer na oplevering aansprakelijk voor alle aan hem toerekenbare gebreken. Het doet er dan dus niet meer toe of een gebrek ten tijde van de oplevering zichtbaar of onzichtbaar is. De aannemer ontkomt alleen aan aansprakelijkheid op het moment dat het gebrek niet aan hem toerekenbaar is. De aannemer zal de niet toerekenbaarheid moeten bewijzen. Wat betekent dit nu voor de praktijk? Ik zal dat uitleggen aan de hand een voorbeeld. Een opdrachtgever meldt

drie weken na oplevering van een woning dat er krassen in het schilderwerk zitten en eist dat de aannemer herstel uitvoert. De opdrachtgever is inmiddels verhuisd en woont al een ruime week in de woning. Onder de nieuwe wet zal de aannemer moeten aantonen dat de krassen in het schilderwerk niet door hem veroorzaakt zijn. Slaagt hij daar niet in, dan is de aannemer aansprakelijk en zal hij het herstel van het schilderwerk moeten verrichten.

Uit voornoemd voorbeeld blijkt dat het belang van de oplevering verschuift van de opdrachtgever naar de aannemer. Onder de huidige wet is het vooral voor de opdrachtgever belangrijk om kritisch te zijn bij de oplevering. Immers: voor alles wat hij redelijkerwijs kon zien én niet gezien heeft, is de aannemer niet meer aansprakelijk. Als de Wkb in werking treedt, is het vooral de aannemer die belang heeft bij een goede oplevering. Immers: de aannemer moet in voornoemd voorbeeld aantonen dat de krassen in het schilderwerk er ten tijde van de oplevering niet zaten (en dus door de opdrachtgever veroorzaakt moeten zijn). Steeds meer aannemers kiezen vanwege de aanstaande inwerkingtreding van de Wkb voor een video- of foto vastlegging van het werk. Mijn advies is ook om middels een video of foto's vast te leggen wat de status van het werk is ten tijde van de oplevering. Ook is het in het belang van de aannemer om een rondgang te maken, waarvan een proces-verbaal wordt opgesteld met een vastlegging van de gebreken. Streef ernaar om de opdrachtgever 'aan de hand te nemen' bij de rondgang van het werk en samen te kijken of er bijvoorbeeld krassen, scheuren of andere beschadigingen in de aangebrachte dakbedekking aanwezig zijn. Zorg er daarbij wel voor dat het proces-verbaal ondertekend wordt door de opdrachtgever, zodat het als bewijsstuk kan dienen in geval van mogelijke discussies.

De regeling over de aansprakelijkheid van de aannemer in de Wkb is dwingend recht ingeval van consumenten. Oftewel: bij consumenten kan geen van de wet afwijkende aansprakelijkheid overeengekomen worden. Bij zakelijke

opdrachtgevers mag wel van de wet afgeweken worden. Zakelijke opdrachtgevers zullen hier echter niet snel toe over gaan, omdat het nieuwe aansprakelijkheidsregime deze opdrachtgevers goed zal passen. Indien de aannemer de aannemingsovereenkomst opstelt, is het belangrijk dat in de overeenkomst zelf afgeweken moet worden van de wet (ervan uitgaande dat de aannemer wil afwijken). Er kan niet volstaan worden met een afwijking van de wet in de algemene voorwaarden (denk aan de UAV 2012 of de AVA 2013).

## Waarschuwingsplicht aannemer

In de huidige wet is bepaald dat de aannemer een opdrachtgever bij het aangaan of uitvoeren van een overeenkomst moet waarschuwen voor fouten aan de zijde van de opdrachtgever, voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Dit kunnen fouten zijn in de opdracht, in het ontwerp, in uitvoeringsvoorschriften, etc. Indien de aannemer nalaat te waarschuwen, kan de aannemer aansprakelijk zijn voor de schade die dan ontstaat. Deze waarschuwingplicht verandert niet als de Wkb in werking treedt. Wat wel verandert, is dat er een vormvoorschrift gaat gelden voor waarschuwingen door de aannemer. Vanaf de inwerkingtreding van de Wkb moet de waarschuwing door de aannemer schriftelijk en ondubbelzinnig gebeuren. Momenteel is dat natuurlijk ook al verstandig, om te kunnen bewijzen dat een opdrachtgever gewaarschuwd is, maar straks geldt een mondelinge waarschuwing niet meer als een waarschuwing. De aannemer moet de opdrachtgever schriftelijk wijzen op de fout en deze waarschuwing moet expliciet zijn. Geef dus zo duidelijk mogelijk aan wat de fout van de opdrachtgever is. Blijf niet in vaagheid hangen.

## Opleverdossier

Nieuw in de Wkb is de verplichting om vóór oplevering een opleverdossier te verstrekken. De aannemer wordt verplicht een dossier aan de opdrachtgever te verstrekken met gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst. In ieder geval behoort het opleverdossier tekeningen en berekeningen betreffende het bouwwerk te bevatten en gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk. Dit opleverdossier moet verstrekt worden bij gereedmelding van het werk aan de opdrachtgever.

Momenteel zijn de gevolgen van het overleggen van een niet volledig dossier onbekend. Wellicht is de consequentie dat dan niet is opgeleverd? De praktijk zal dit uit moeten wijzen.

## Informatieverplichting verzekeringen

De aannemer moet een consument schriftelijk en ondubbelzinnig informeren of, en zo ja, op welke wijze de nakoming van zijn verplichtingen en zijn aansprakelijkheid voor gebreken door een verzekering (dan wel een andere financiële zekerheid) is of zal worden gedekt (denk hierbij bijvoorbeeld aan een Woningborg-garantie).



Foto: Nieman Kwaliteitsborging.

De wet eist dat de aannemer de opdrachtgever in ieder geval moet informeren over de omvang van de verzekering dan wel de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de verzekerde som.

Het hebben van een verzekering is echter geen verplichting en deze informatieplicht geldt niet jegens zakelijke opdrachtgevers

## 5% regeling

De 5%-regeling voor de consument gaat veranderen. Nu is het zo dat een consument maximaal 5% van de aanneemsom kan inhouden op de laatste termijn(en). In plaats daarvan kan 5% van de aanneemsom in depot worden gestort bij een notaris (de 5%-regel).

Opnieuw wordt er een informatieverplichting geïntroduceerd. De aannemer moet de consument op zijn vroegst één maand na oplevering, maar uiterlijk twee maanden na oplevering, wijzen op zijn recht tot (verdere) opschorting. De aannemer moet van deze melding een afschrift sturen aan de notaris. Dit laatste is belangrijk omdat de notaris het depot pas mag uitbetalen aan de aannemer als hij schriftelijk bewijs van de aannemer heeft ontvangen, waaruit blijkt dat de aannemer de consument heeft gewezen op zijn opschortingsrecht en de consument niet heeft aangegeven het depot te willen aanhouden.

## Tot slot

De Wkb bevat een aantal belangrijke privaatrechtelijke wijzigingen die vooral een verzwaring van de verplichtingen van de aannemer tot gevolg hebben. Maakt u gebruik van algemene voorwaarden en bijvoorbeeld een standaard opdrachtbevestiging, dan is het verstandig deze eens tegen het licht te houden en deze goed aan te laten sluiten bij de nieuwe wet. Naast de privaatrechtelijke wijzigingen kent de Wkb ook een aantal belangrijke publiekrechtelijke wijzigingen. In de volgende uitgave zal Zypp Advocaten hier een bijdrage aan wijden. ●

*Dit artikel kunt u lezen op [www.steildak.nl](http://www.steildak.nl)*