

"Wkb betekent enorme verandering voor aansprakelijkheid aannemer"

Home > Nieuws > "Wkb betekent enorme verandering voor aansprakelijkheid aannemer"

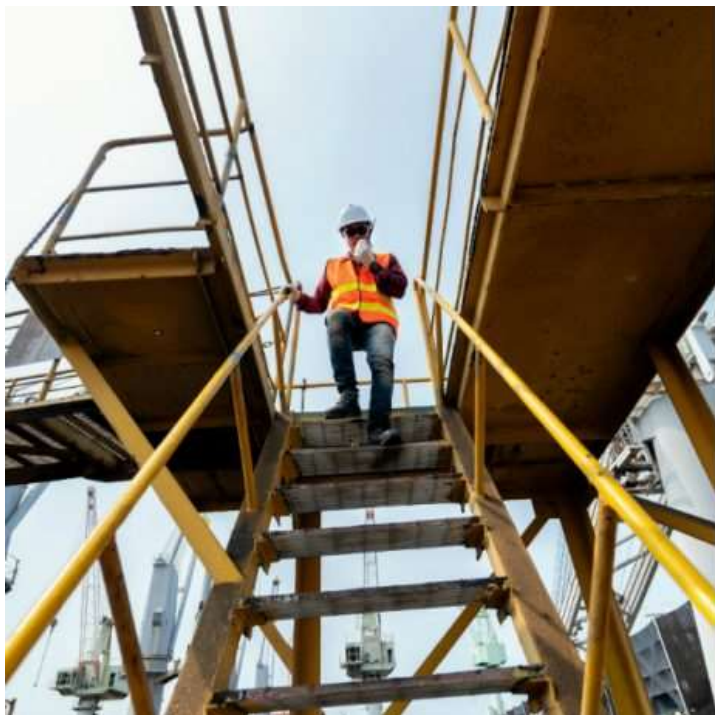
Links op de foto: Robert Jan Kwaak

19-12-2019

"Tot nu toe kwamen aannemers vaak weg met alles wat bij oplevering van een project niet werd opgemerkt. Tenzij het verborgen gebreken betrof. Dat leidde in de praktijk vaak tot vreemde situaties. Opdrachtgevers moesten soms uit eigen zak herstelwerkzaamheden betalen terwijl de aannemer een fout had gemaakt. Met de komst van de Wkb eindigt dat: de aannemer is na oplevering volledig aansprakelijk, tot wel 20 jaar na oplevering. Een enorme verandering in de positie van bouwers – die belangrijke consequenties heeft."

Dat zegt Robert Jan Kwaak, advocaat bij [Construct Advocaten](#) in Elst (Gelderland) en gespecialiseerd in het bouwrecht. Hij adviseert al bijna 20 jaar aannemers, opdrachtgevers en adviseurs bij de realisatie van bouwwerken, zowel utiliteitsbouw als GWW.

Privacy - Voorwaarden



Zorgvuldig documenteren

"Onder de Wkb is het voor bouwbedrijven essentieel heel zorgvuldig te documenteren welke producten zij gebruiken en hoe ze die producten in het project toepassen. Op die manier kunnen zij hun aansprakelijkheid managen, door aan te tonen dat ze de juiste producten op de juiste wijze hebben verwerkt. De kwaliteitsborger let daar ook op, maar ontstaan er achteraf problemen, dan wordt de bouwer aangesproken. Kan hij aantonen wel degelijk goed werk te hebben geleverd, dan kan hem dat vrijpleiten in een eventueel conflict met zijn opdrachtgever."

Onder certificaat uitvoeren

Robert Jan Kwaak: "Het lijkt mij niet onwaarschijnlijk dat onder de Wkb opdrachtgevers gaan eisen dat het werk wordt uitgevoerd met producten en volgens bouwprocessen waar een officieel keurmerk aan hangt. Immers, als gecertificeerde kwaliteit wordt toegepast, is het bewijs dat er goed is gebouwd veel gemakkelijker te leveren. En dat is in ieders belang, van opdrachtgever en aannemer tot en met Bouw- en Woningtoezicht. Daarnaast zijn de kosten voor de kwaliteitsborger lager: wat al objectief getoetst is, hoeft hij niet ook nog een keer te controleren. Opdrachtgever en bouwer kunnen zo geld uitsparen."

Gebreken na oplevering

"Wat, onder de Wkb, lastig kan gaan worden zijn gebreken aan bouwwerken die na de oplevering worden gemeld. Denk aan de legendarische 'kras in het raam' of beschadigd stucwerk. Is dat gebrek nu te wijten aan een slechte uitvoering, of is de schade bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of ingebruikname ontstaan? Onder Wkb zal de aannemer dit laatste moeten bewijzen. Dat is heel lastig, tenzij hij het bouwwerk volledig fotografisch vastlegt. Dat is een situatie waar de bouwkolom aan zal moeten wennen, juist omdat het zo lang anders is geweest," aldus Robert Jan Kwaak. "Ik kan bouwbedrijven aanraden zich goed voor te bereiden. Want de nieuwe regelgeving heeft verdergaande gevolgen dan misschien wordt gedacht."

Overigens verwacht Robert Jan Kwaak wel dat in de praktijk dit soort gebreken binnen een bepaalde termijn gemeld moeten gaan worden. Maar binnen welke termijn, dat moet de toekomst leren.

Praktijk en de rechtspraak zal zijn dat bij een ontdekt gebrek de opdrachtgever binnen 2 jaar een vordering moet indienen. In theorie kan dat zelfs nog na 10 jaar – terwijl de aansprakelijkheid van de aannemer tot en met het 20e jaar na oplevering doorloopt.
