

# Wie niet behoedt, bloedt.

De wet kent voor aannemers een aantal waarschuwingsplichten. Het schenden van een waarschuwingsplicht kan een aannemer duur komen te staan. Schending van de waarschuwingsplicht kan leiden tot aansprakelijkheid en conflicten bij een bouwproject. Zaken die alle betrokkenen bij een bouwproject graag willen voorkomen. In dit artikel bespreekt Construct Advocaten een aantal waarschuwingsplichten.

## DE ALGEMENE WAARSCHUWINGSPLICHT

Uitgangspunt is dat een opdrachtgever verantwoordelijk is voor de opdracht. Fouten in van de opdrachtgever afkomstige bestekken, tekeningen of uitvoeringsvoorschriften komen daarom in beginsel voor rekening van de opdrachtgever. In beginsel, want de waarschuwingsplicht van de aannemer kan ervoor zorgen dat deze verantwoordelijkheidsverdeling naar hem verschuift.

De aannemer is namelijk verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor de hiervoor genoemde fouten, voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. De deskundigheid van de aannemer speelt hierbij een

belangrijke rol: hoe meer specialistische kennis de aannemer heeft, hoe sneller van hem mag worden verwacht dat hij een fout ontdekt.

Het schenden van de waarschuwingsplicht leidt ertoe dat de aannemer aansprakelijk wordt voor de schade die daardoor ontstaat. Een ander gevolg kan zijn dat eventueel meerwerk wordt afgewezen, als door een tijdige waarschuwing dat meerwerk had kunnen worden voorkomen.

## MEERWERK

Ook ingeval van meerwerk rust op de aannemer een waarschuwingsplicht. Er is sprake van meerwerk zodra de opdrachtgever toevoegingen of veranderingen in het overeengekomen werk wenst. Als sprake is van meerwerk, kan de aannemer in beginsel alleen aanspraak maken op verhoging van de prijs, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging.

*'Ons advies is om altijd schriftelijk te waarschuwen'*



Van links naar rechts: Edwin van Dijk, Lenneke Muller en Robert Jan Kwaak.



Het schenden van de waarschuwingsplicht leidt ertoe dat de aannemer aansprakelijk wordt voor de schade die daardoor ontstaat.

Uit rechtspraak blijkt dat aan deze waarschuwingsplicht vrij hoge eisen gesteld worden. De aannemer moet een opdrachtgever voor uitvoering van het meerwerk een zo reëel mogelijk inzicht verschaffen in de concreet te verwachten meerkosten. Doet hij dat niet dan kan de aannemer geen aanspraak maken op een verhoging van de prijs.

## RICHTPRIJS

Komen partijen een richtprijs overeen, dan bepaalt de wet dat die richtprijs met niet meer dan 10% overschreden mag worden. Ook hier weer: tenzij de aannemer voor zo'n overschrijding heeft gewaarschuwd. Doet hij dat niet, dan kan hij de overschrijding niet in rekening brengen. In de rechtspraak zijn geval-

len bekend waarbij de aannemer zelfs reeds ontvangen bedragen moest terugbetalen.

## KOSTENVERHOGENDE OMSTANDIGHEDEN

Na het sluiten van de overeenkomst kunnen zich kostenverhogende omstandigheden voordoen. Dit zijn omstandigheden die de aannemer niet heeft verdisconteerd in de prijs en die ook niet aan hem toerekenbaar zijn. Dergelijke omstandigheden kunnen leiden tot een prijsaanpassing van het werk, mits de aannemer bij het bepalen van de prijs geen rekening hoefde te houden met de kans hierop.

Ook nu weer geldt dat de aannemer alleen dan aanspraak kan maken op een prijsaanpassing,

als hij de opdrachtgever gewaarschuwd heeft. Ook bij deze prijsaanpassing moet de aannemer waarschuwen voordat de kostenverhogende omstandigheden uitgevoerd worden. Daarbij is het noodzakelijk om de omvang van de kostenverhoging bij de waarschuwing te specificeren.

## TOT SLOT

Ons advies is om altijd schriftelijk te waarschuwen. Zorg ook dat de waarschuwing voldoende concreet is en (dat deze) niet aan duidelijkheid te wensen overlaat. Benoem waarvoor u waarschuwt en wat de consequenties zijn van hetgeen u geconstateerd heeft. Want: wie behoedt, doet goed.

Meer informatie is te verkrijgen bij Construct Advocaten. ■