

Diner Private kwaliteitsborging: de stand van zaken

1 november 2016

Stibbe



Privaatrechtelijke aspecten van het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen
Ingmar de Groot (advocaat bij Stibbe)

Inleiding

RvA 11 juli 1989, nr. 13680 (BR 1990, p. 58)

Levering door bouwonderneemster van een roosterdeur van gefineerd hout in plaats van hardhout.

- Is sprake van een tekortkoming van de bouwonderneemster?
- Vindt u dat de bouwonderneemster hiervoor aansprakelijk is jegens de opdrachtgever?



Doelstellingen van de privaatrechtelijke aspecten van het wetsvoorstel

Wat zijn de doelstellingen van de voorgestelde wijzigingen?

Primaire doel van het wetsvoorstel: het verbeteren van de bouw kwaliteit

Volgens de opsteller van het wetsvoorstel kan dit doel (mede) worden bereikt door:

- het verruimen van de mogelijkheden van de opdrachtgever om de aannemer aan te spreken; en
- opdrachtgevers beter te informeren.

Voorgestelde wijzigingen van het BW

Wat zijn de voorgestelde wijzigingen van het BW?

- Wettelijke onderhoudstermijn; 5% regeling (art. 7:768 BW)
- Informatieplicht aannemer (7:765a BW)
- **Verborgene gebreken (art. 7:758 BW)**

Voorgestelde wijzigingen van het BW

Wettelijke onderhoudstermijn - 5% regeling

Voorstel tot wijziging van het huidige artikel 7:768 BW

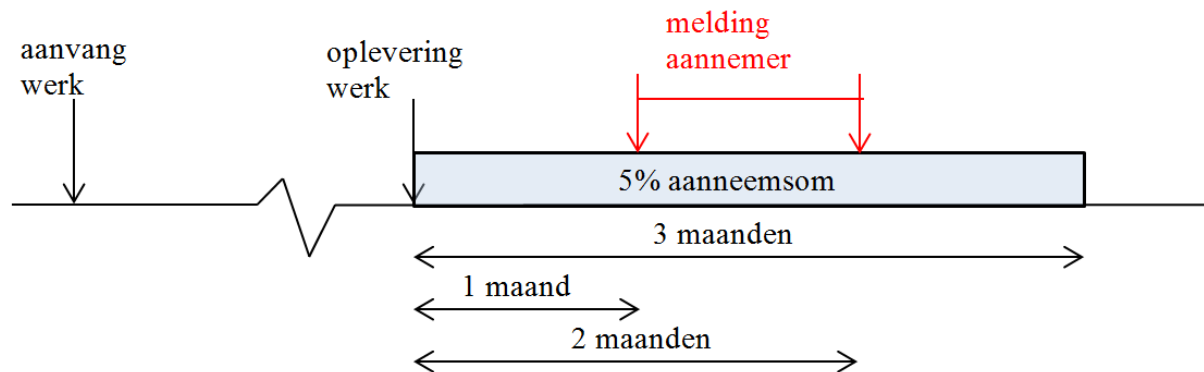
Boek 7 van het **Burgerlijk Wetboek** wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 768 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot derde tot en met vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
2. De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.

Voorgestelde wijzigingen van het BW

Informatieplicht aannemer



Voorgestelde wijzigingen van het BW

Informatieplicht aannemer

Voorstel tot invoering van een nieuw artikel 7:765a BW

Boek 7 van het **Burgerlijk Wetboek** wordt als volgt gewijzigd:

Na artikel 765 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 765a

1. Voordat de opdrachtgever gebonden is aan een overeenkomst als bedoeld in artikel 765 dan wel aan een daartoe strekkend aanbod, informeert de aannemer de opdrachtgever schriftelijk en ondubbelzinnig of en, zo ja, op welke wijze de nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van het werk en zijn aansprakelijkheid voor gebreken die aan hem zijn toe te rekenen door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid is of zal worden gedekt. Deze informatie ziet in ieder geval op de omvang van de verzekering of de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de som waarvoor de verzekering is afgesloten dan wel de financiële zekerheid is verstrekt.
2. De in het eerste lid bedoelde informatie vormt een integraal onderdeel van de overeenkomst.

Voorgestelde wijzigingen van het BW

Verborgen gebreken

De huidige regeling inzake verborgen gebreken

“Artikel 7:758 BW

- 1. Indien de aannemer te kennen heeft gegeven dat het werk klaar is om te worden opgeleverd en de opdrachtgever het werk niet binnen een redelijke termijn keurt en al dan niet onder voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert, wordt de opdrachtgever geacht het werk stilzwijgend te hebben aanvaard. Na de aanvaarding wordt het werk als opgeleverd beschouwd.*
- 2. Na oplevering is het werk voor risico van de opdrachtgever. Derhalve blijft hij de prijs verschuldigd, ongeacht tenietgaan of achteruitgang van het werk door een oorzaak die niet aan de aannemer kan worden toegerekend.*
- 3. De aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken.”*

Voorgestelde wijzigingen van het BW

Verborgen gebreken

De voorgestelde wijziging van de verborgen-gebreken-regeling

Boek 7 van het **Burgerlijk Wetboek** wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 758 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

Voorgestelde wijzigingen van het BW

Verborgene gebreken

RvA 11 juli 1989, nr. 13680 (BR 1990, p. 58) (vervolg)

Levering door bouwondernemster van een roosterdeur van gefineerd hout in plaats van hardhout.

- Is sprake van een tekortkoming van de bouwondernemster?
- Kan de bouwondernemster voor deze tekortkoming aansprakelijk worden gehouden onder de huidige regeling?
- En onder de voorgestelde (gewijzigde) regeling?



Voorgestelde wijzigingen van het BW

Verborgten gebreken

De (mogelijke) gevolgen van de gewijzigde regeling inzake verborgen gebreken?

- Hoe verhoudt het voorgesteld artikel 7:758 lid 4 BW zich tot de klachtplicht van art. 6:89 BW?
- Hoe relevant is het houden van (deskundig) toezicht namens de opdrachtgever?
- Verandert het belang en het karakter van de opleveringprocedure?
- Welke gevolgen heeft het wetsvoorstel voor standaard voorwaarden zoals de UAV-2012 en de UAV-GC-2005?

Conclusie

Kritiek vanuit de markt op de privaatrechtelijke aspecten van het wetsvoorstel

- Is het nodig om de positie van de opdrachtgever te verbeteren?
- Leidt het voorstel tot een verbetering van de bouwkwaliteit?
- Wordt de (juridische) positie van de opdrachtgever met het wetsvoorstel verbeterd?

Privaatrechtelijke aspecten van het wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen

Ingmar de Groot, advocaat Stibbe

T: +31 20 546 01 64

E: ingmar.degroot@stibbe.com





Stibbe

[Stibbe.com](https://www.stibbe.com)