

Wet private kwaliteitsborging

De gewijzigde omgevingswet zal per 1 juli 2022 worden ingevoerd. Met deze operatie wordt tevens het burgerlijk wetboek, titel aanneming van werk aangepast. Een beknopt overzicht van wat de impact van de wijzigingen betekent voor een geïntegreerd contract op basis van de UAV GC.

Er komt een nieuw artikel 7:757a BW, waarbij het zogenoemde opleverdossier wordt geïntroduceerd, daar waar het om de aanneming van een bouwwerk handelt. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de realiserende partij. Daarnaast dienen tekeningen en berekeningen te worden overgelegd alsmede een beschrijving van de toegepaste materialen. Ook dienen gegevens te worden aangeleverd omtrent gebruik en onderhoud.

In ieder geval voor consumentenrelaties wordt de inhoud van het opleverdossier nader ingekleurd door de NPR 8092, waarvan op dit moment de teksten nog niet definitief zijn. De NPR spreekt ter invulling van het opleverdossier over een kwaliteitsmap, een contracten,- en garantiemap, informatie over het bouwwerk alsmede een proces-verbaal van oplevering. In de NPR zelf wordt ten slotte nog de handleiding goed en deugdelijk werk genoemd, waarvan de tekst vooralsnog niet bekend is. Alhoewel de praktijk van alledag is dat bij een GC-contract de vraagspecificatie proces, regels inhoudt hoe en onder welke omstandigheden een opdrachtgever het werk zal aanvaarden, worden opdrachtnemers aangeraden vroegtijdig te acteren op de wettelijke impact

IN 'T KORT - Kwaliteitsborging

Er komen wettelijke regels voor een opleverdossier

NPR 8092 geeft aan waaraan het opleverdossier moet voldoen

Er komt een wettelijke omkering van bewijslast

De regels gelden voor aanneming van een bouwwerk



van de nieuwe regels. Dat laatste zeker niet in de laatste plaats door de tendens het opleverdossier onderdeel van de aanvaarding te laten worden, waarbij contractueel veelal wordt bepaald dat het opleverdossier, via Annex III, als te accepteren document kwalificeert.

Gevolg hiervan kan zijn dat daar waar het opleverdossier niet compleet wordt aangeleverd, het werk wel op basis van paragraaf 26 GC vervroegd in gebruik kan worden genomen, echter onder het ingaan van een contractuele boete. Dat laatste uiteraard afhankelijk van de projectspecifieke situatie. Uit een vonnis van de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen d.d. 10 juli 2018; geschilnummer 35.706, rechtsoverweging 151, kan worden afgeleid dat een te geringe tekortkoming in een afleverdossier, impliceert dat een opdrachtgever in redelijkheid niet kan besluiten, de acceptatie van het dossier te weigeren.

Omkering bewijslast

Een tweede wettelijke noviteit wordt gevonden in artikel 7:758 BW, waaraan een vierde lid wordt toegevoegd. Het betreft een omkering van de bewijslast waarbij de aannemer van een bouwwerk aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering niet zijn ontdekt, tenzij die gebreken niet aan de aannemer zijn te rekenen. In de relatie tot een consument-opdrachtgever is sprake van dwingend recht, hetgeen wil zeggen dat niet rechtsgeldig van de regeling

kan worden afgeweken. Bij andere opdrachtgevers dan consumenten, kan ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dat uitdrukkelijk in de overeenkomst werd opgenomen.

Binnen de huidige UAV-GC 2005 wordt hetzelfde effect bereikt door artikel 13 basisovereenkomst te activeren. Indien artikel 13 wordt aangevinkt, heeft dat automatisch tot gevolg dat de bewijslast binnen paragraaf 28, handelend over de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer na de feitelijke datum van oplevering, wordt omgekeerd.

In de concepttekst voor de UAV-GC 2020 werd al voorgesorteerd op de aanpassing van het burgerlijk wetboek op dit punt. In het voorgestelde artikel 13a van de basisovereenkomst, handelend over de aansprakelijkheid voor gebreken na de feitelijke datum van oplevering, werden twee opties aangeboden, waaruit een keuze moet worden gemaakt. Bij optie 1 is de opdrachtnemer, aansprakelijk, tenzij die kan aantonen niet aansprakelijk te zijn. Deze optie komt feitelijk overeen met het huidige artikel 13 basisovereenkomst. Optie 2 betreft de invulling van artikel 7:758 lid 4 (nieuw) BW, waarbij in de overeenkomst zelf ten nadele van opdrachtgever, de bewijslast bij laatstgenoemde kan komen te liggen. Inhoudelijk sluit de regeling aan bij paragraaf 28 GC 2005. Het ligt voor de hand dat niet veel opdrachtgevers van deze optie gebruik zullen gaan maken.

Pieter de Vries is consultant bij Kpieto!