

Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Het wetsvoorstel (Kamerstuk 34 453) voor de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen is thans in behandeling bij de Eerste Kamer. Het wetsvoorstel beoogt op het terrein van – kort gezegd – Bouw- en Woningtoezicht en de wettelijke regeling van de aannemingsovereenkomst, verregaande veranderingen door te voeren.



TEKST: BARD VAN VEEN

Eén belangrijke verandering is, dat de toezichhoudende taak van Bouw- en Woningtoezicht van gemeentes voortaan aan gecertificeerde private partijen wordt overgelaten. De wet zal overigens aanvankelijk slechts van toepassing zijn op projecten met een laag risico. Toezicht vanuit de overheid vindt alleen nog achteraf en op basis van klachten plaats. De gedachte hierachter is deels één van de bezuinigingen en deels één van het aan de markt overlaten van haar eigen keuring.

Op grond van deze wet zal er een openbaar register in het leven geroepen worden. Dit register zal de namen bevatten van de zogenaamde kwaliteitsborgers, die toezicht mogen houden. Kwaliteitsborgers zijn privaatrechtelijke partijen, die aan een aantal voorwaarden voldoen; zij mogen niet organisatorisch, financieel of juridisch betrokken zijn bij het te realiseren bouwwerk waarop zijn toezicht gaan houden. Verder bevat het register de goedgekeurde instrumenten voor kwaliteitsborging die door de kwaliteitsborgers mogen worden gebruikt. Tot slot vermeldt het register de namen van partijen die deze instrumenten voor kwaliteitsborging aanbieden.

Uit dit register zullen de toekomstige opdrachtgevers die een bouwwerk willen (ver)bouwen een instrument voor kwaliteitsborging moeten kiezen, dat past bij het type bouwwerk dat zij voornemens zijn te (laten) realiseren. Hoe complexer het bouwwerk, hoe uitgebreider en strenger de regels. Ook kunnen opdrachtgevers de kwaliteitsborger kiezen.

Kwaliteitsborger

De kwaliteitsborger zal gedurende het werk toezicht houden of het project aan de bouwregelgeving voldoet, met als doel de faalkosten in de bouw terug te brengen. Ook kan de opdrachtgever aan de kwaliteitsborger vragen om toe te zien op privaot te stellen eisen. Belangrijk is verder te vermelden, dat de wet niet voorziet in sanctie- of corrigerende maatregelen voor de kwaliteitsborger. Het enige machtsmiddel van de kwaliteitsborger is dat hij bij de oplevering van het werk een verklaring dient af te geven of het bouwwerk al dan niet zijns inziens voldoet aan de daaraan te stellen regels. Komt er geen verklaring, dan mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.

Een aannemer dient in het kader van de oplevering een zogenaamd overdrachtsdossier aan de opdrachtgever

ter beschikking te stellen. Dit dossier biedt ten eerste het 'bewijs' dat de aannemer de contractuele afspraken met de opdrachtgever is nagekomen. Verder levert het dossier het 'bewijs' dat aan de wet- en regelgeving is voldaan. Een opdrachtgever moet op zijn beurt namelijk bij de gereedmelding van het bouwwerk ook een dossier ter beschikking te stellen aan Bouw- en Woningtoezicht, aan de hand waarvan zij achteraf haar controletaak kan uitoefenen.

Aansprakelijkheid

Een andere belangrijke wijziging wordt doorgevoerd bij de wettelijke regels voor aannemingsovereenkomsten. Het betreft de aanpassing van de waarschuwingsplicht van de aannemer, en de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering.

Aan artikel 7:754 BW wordt een (nieuw) lid 2 toegevoegd. Lid 2 bepaalt dat een aannemer voortaan schriftelijk en ondubbelzinnig moet waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht, waaronder begrepen de ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, ontwerpfouten, et cetera. Belangrijk is voorts dat van dit lid 2 niet ten nadele van de opdrachtgever kan worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Overigens definieert dit wetsartikel (noch de parlementaire stukken) niet wat een bouwwerk is. Is dit een viaduct, een brug, maar bijvoorbeeld ook een klimaatinstallatie? Wel duidelijk is dat het nieuw- en verbouw betreft, en renovaties.

Een andere belangrijke wijziging is die van artikel 7:758 BW. Dit artikel handelt over de aansprakelijkheid van een aannemer na oplevering. De huidige tekst bepaalt dat een aannemer niet meer aansprakelijk is voor gebreken, die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken. De nieuwe wettekst is dat de aannemer aansprakelijk is voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Met andere woorden, de aannemer dient te bewijzen dat een gebrek niet aan hem is toe te rekenen en dat het een gebrek is dat wel bij oplevering is ontdekt, maar niet ergens – bijvoorbeeld door een proces-verbaal van oplevering – is vastgelegd. Deze bewijspositie is voor een aannemer eigenlijk onmogelijk, zodat de wetswijziging er feitelijk op neerkomt dat een aannemer altijd aansprakelijk is voor

niet op het proces-verbaal vermelde gebreken. Het benadrukt nog maar eens hoe belangrijk het hebben van een gedetailleerd en uitgebreid (met beeldmateriaal ondersteund) proces-verbaal is.

Van dit nieuwe lid kan ook niet ten nadele van een particuliere persoon worden afgeweken. Indien men te maken heeft met contracten tussen een professionele partij en een aannemer zijn afwijkingen ten nadele van de opdrachtgever alleen maar toegestaan als deze uitdrukkelijk in de overeenkomst zelf zijn opgenomen. Let erop, dat dit betekent dat afwijkingen van deze aansprakelijkheid via algemene voorwaarden niet langer is toegestaan c.q. mogelijk is! Wat dit gaat betekenen voor de UAV-2012 en UAV-GC 2005, of anderszortige veel in de bouw gebruikte algemene voorwaarden, is zeer de vraag. Niet is uit te sluiten dat die bepalingen ofwel de opleverbepalingen in die algemene voorwaarden ofwel moeten worden gewijzigd, ofwel komen te vervallen.

In de literatuur is dit wetsvoorstel aan de nodige kritiek onderhevig. Gelet op de meest recente stukkenwisselingen in de Eerste Kamer, is ook zij (terecht) zeer kritisch. Het is de vraag of, en zo ja in welke vorm, het wetsvoorstel uiteindelijk wordt aangenomen. Het streven is om het wetsvoorstel in 2018 in werking te laten treden.

Het besproken arrest is:
ECLI:NL:GHSHE:2017:1549.

B.R. (Bard) van Veen is advocaat bij Severijn Hulshof Advocaten te Den Haag
Tel.: (070) 304 55 90
E-mail: b.veen@shadv.nl
www.severijnhulshof.nl

Voor vragen over dit artikel of een cursus UAV, UAV-gc, RAW en/of aanbestedingsrecht, kunt u mij bereiken via het genoemde mailadres.