

Voor mijn eigen beroepsgroep  
– de advocatuur – voorzie ik  
gouden tijden

REGELGEVING

# Echte bouwconsument al genoeg beschermd

**Minister Blok werkt aan de bouwkwaliteit. De internet-consultatie over het ontwerp van het wetsvoorstel 'Kwaliteitsborging voor het bouwen' is afgesloten. Dit voorstel voorziet in wijzigingen in voornamelijk publiek-rechtelijke wetgeving en systemen.**

Er zit een – in mijn ogen – verraderlijk staartje aan het ontwerp. Dat staartje zit op een aanpassing van de titel Aanneming van Werk van het Burgerlijk Wetboek in de verborgen gebrekenregeling. Als het aan de wetgever ligt, gaat die regeling inhouden dat de aannemer aansprakelijk wordt voor gebreken die aan hem zijn toe te rekenen en die bij oplevering niet zijn ontdekt. Deze aanpassing wordt doorgevoerd in 7:758 lid 3 BW. Een artikel dat niet specifiek ziet op consumententransacties en waarvan dus in de regel bij overeenkomst afgeweken kan worden. De wetgever stelt echter een dwingende regeling voor, zodat niet ten nadele van de opdrachtgever mag worden afgeweken.

Daarmee kan paragraaf 12 UAV 2012 (en ook 28 UAV-GC) grotendeels de prullenbak in. Deze contractuele regeling wijkt immers af van de komende regel. Deze paragraaf houdt in dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk is tenzij er sprake is van verborgen gebreken. Daaronder verstaan de UAV een gebrek dat ondanks nauwlettend toezicht redelijkerwijs niet door de directie onderkend had kunnen worden. Dit is echter in strijd met de het voorgenoemen wetsvoorstel. Die afwijking

strekt ten nadele van de opdrachtgever (die immers onder de UAV(-GC) ook zelf nog moet opletten) en is daarmee in de toekomst wettelijk verboden. Dit alles zou nodig zijn om de 'bouwconsument' te beschermen. Deze benaming is echter misleidend. De aanpassing wordt namelijk niet doorgevoerd in de 'consumentenafdeling' voor Aanneming van Werk. Die afdeling regelt de situatie waarin een natuurlijke persoon een huis wil laten bouwen. In Nederland worden weinig huizen gebouwd zonder dat de toepasselijkheid van garantievoorwaarden overeen wordt gekomen. De echte bouwconsument wordt door dergelijke voorwaarden al vergaand beschermd. Zou er toch iets aanvullends nodig zijn voor deze consument, zou een regeling in deze afdeling voor de hand hebben gelegen. Bijvoorbeeld: 'Bij toepasselijkheid van deze Afdeling wordt onder een verborgen gebrek verstaan een gebrek dat bij oplevering niet is opgemerkt'. De bescherming zou dan daar terecht komen waar die mogelijk nodig is en zou dan ook best dwingend kunnen zijn. De UAV en de UAV-GC worden doorgaans toch al niet gebruikt voor echte consumententransacties. Zou dat toch gebeuren, dan zou de door de wetgever beoogde bescherming van de consument daarmee keurig geregeld zijn.

## Overheidsopdrachtgevers

Maar nee, de bouwconsumenten die straks nader beschermd gaan worden zijn bijvoorbeeld grote overheidsopdrachtgevers zoals Rijkswaterstaat en Defensie. Of grote zakelijke particuliere opdrachtgevers zoals projectontwikkelaars. Die opdrachtgevers hebben immers doorgaans geen aanspraak op garantie- en waarborg-

regelingen en zijn nu gewoon verantwoordelijk voor de kwaliteit van het namens hen gehouden toezicht. Dat is naar mijn mening ook terecht omdat dergelijke opdrachtgevers vaak uiterst terzake kundig zijn en directievoerders mobiliseren die zo mogelijk nog deskundiger zijn. Waarom juist die partijen een nadere bescherming zouden behoeven is mij een raadsel. Dat wordt ook niet duidelijk uit het voorstel of de toelichting daarop. In verschillende publicaties is beargumenteerd waarom dit ronduit een slecht plan is maar toch lijkt de wetgever als een stoomwals door te gaan op de ingezette koers. Hetgeen ertoe zal leiden dat zorgvuldig opgebouwde en evenwichtige regelingen als de UAV ingrijpend gewijzigd zullen moeten worden. Want waarom zou een bouwdirectie bij een oplevering nieuwe stijl nog uitgebreid het werk gaan opnemen? Voor alles wat niet gezien is moet de aannemer immers toch na oplevering terugkomen, tenzij hij aantoonde dat het niet zijn fout was. Voor mijn eigen beroepsgroep – de advocatuur – voorzie ik gouden tijden omdat het vaststellen van die toerekenbaarheid aan de aannemer lang na oplevering geen sinecure zal zijn. Juridische geschillen zullen het gevolg zijn. Het is daarmee ook maar de vraag of de wens tot nadere bescherming van de wetgever met dit voorstel dichterbij zal komen. Een vraag die retorisch is nu het antwoord naar mijn mening voluit 'neen' moet zijn. Ik hoop dan ook dat de wal het schip nog keert.

Mr. Leendert van den Berg  
Severijn Hulshof Advocaten

