MR. J (JOOST) HAEST *is advocaat/partner bij Severijn Hulshof Advocaten in Den Haag.*
Zijn vakgebieden: Bouwrecht, Aanbestedingsrecht en Vastgoed.

UAV 2012, versie 2025



De UAV 2012 zijn in de aannemerij nog steeds de meest gebruikte set algemene voorwaarden. Op 17 februari 2025 was er opvallend nieuws toen bleek dat de Minister eenzijdig – dus zonder instemming met andere marktpartijen – en voor velen vrij onverwachts een nieuwe versie van de UAV 2012 heeft vastgesteld. Er is per saldo 1 wijziging doorgevoerd ten opzichte van de oude versie, maar dat is wel een belangrijke wijziging die toeziet op de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering.

De officiële werktitel is "UAV 2012, versie 2025". Dat betekent dus dat er nu twee verschillende UAV versies zijn en dat maakt het ingewikkeld. In de praktijk wordt doorgaans immers veelal verwezen naar de 'UAV' of de 'UAV 2012'. Maar de vraag is dan welke versie bedoeld is. Het zou zomaar kunnen zijn dat bedoeld is de UAV 2012, versie 2025 overeen te komen. En het verschil tussen de oude en nieuwe versie is van groot belang gezien het aanzienlijke verschil ten aanzien van de aansprakelijkheid na oplevering.

Vóór de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) per 1 januari 2024 gold 'gewoon' de oude tekst van de UAV 2012. Onder de UAV 2012 (oude tekst) gold - kort gezegd - dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk was voor gebreken tenzij het verborgen gebreken betrof. Onder de UAV 2012 (versie 2025) is de aannemer na oplevering onverkort aansprakelijk voor alle gebreken die aan hem zijn toe te rekenen en die bij oplevering niet daadwerkelijk zijn ontdekt.

Met de invoering van de Wkb werd ook het Burgerlijk Wetboek aangepast. Op grond van die aanpassing mocht niet langer in algemene voorwaarden van de aansprakelijkheidsregeling uit de wet worden afgeweken. De UAV 2012 (oude tekst) week af van het aansprakelijkheidsregime uit de wet en werd daarmee dus strijdig met de wet. Toch werd deze tekst na 1 januari 2024 nog veel gecontracteerd. Dat liet contractpartijen ruimte om te betogen dat er in hun overeenkomst een afwijking op de wettelijke regeling was beoogd.

Met de UAV 2012 (versie 2025) is die ruimte eigenlijk verdwenen, tenzij contractpartijen in hun onderhandelingen heel uitdrukkelijk afwijken van het wettelijk systeem en bijvoorbeeld kiezen voor de oude tekst van de UAV 2012.
Omdat bouwprojecten (en onderhandelingstrajecten) vaak een lange doorlooptijd hebben, kunnen zich momenteel per saldo drie verschillende situaties voordoen:

Datum overeenkomst	Toepasselijk	Complicaties
Voor 1/1/2024	UAV 2012 (oude tekst)	Geen
Tussen 1/1/2024 en 17/2/2025	UAV 2012 (oude tekst)	Strijdig met art. 7:758 BW (dus discussie mogelijk of de regeling wel gecontracteerd mocht worden)
Na 17/2/2025	UAV 2012 (versie 2025) tenzij anders overeengkom	Het kan onduidelijk zijn welke versie tussen partijen geldt omdat de benaming van de voorwaarden hetzelfde is gebleven.

Van belang is in ieder geval dat een enkele verwijzing naar de UAV 2012 kan leiden tot discussies over de toepasselijkheid van het aansprakelijkheidsregime na oplevering. Contractpartijen dienen zich daarvan bewust te zijn.

Joost Haest & Leendert van den Berg

Volg BouwBelang ook digitaal

Lees vier keer per jaar het vakblad en kom in de tussentijd naar bouwbelang.com voor nieuws, reacties, achtergronden en updates in actuele dossiers die nu spelen in de sector. Ook Gazet, arbeidszakenkrant voor de gespecialiseerde aannemer, is terug te vinden op bouwbelang.com

BOUW BELANG

KIJK OP WWW.BOUWBELANG.COM

SCHRIJF U OOK IN VOOR DE NIEUWSBRIEF!

Nieuwsbrief
Naast de website heeft BouwBelang een maandelijkse nieuwsbrief.
De nieuwsbrief wordt elke laatste vrijdag van de maand verstuurd.
Ga naar bouwbelang.com/nieuwsbrief en meld u gratis aan of scan de QR-code.