

ABC van het bouwrecht voor installateurs

In het bijzonder voor UAV-overeenkomsten



Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis

Directeur van het Instituut voor Bouwrecht, hoogleraar bouwrecht TU Delft

ABC van het bouwrecht voor installateurs

Met dank aan de Stichting Promotie Installatietechniek

De Stichting Promotie Installatietechniek (PIT), voorheen bekend onder de naam Stichting Centraal Bureau voor de Verwarmingsindustrie (CBVI), bepaalt de bestemming van het batig saldo van het nog resterend vermogen van het CBVI. De doelstelling van PIT is in het bijzonder gericht op het bevorderen van het kennisniveau en de aantrekkingskracht van de installatiebranche, waarbij promotie en innovatie kenmerkende trefwoorden zijn. Speerpunten zijn vooral de technische, economische en wetenschappelijke ontwikkelingen die er plaatsvinden.

PIT tracht haar doel in het bijzonder te bereiken door het verstrekken van financiële middelen aan toonaangevende overkoepelende organisaties in de installatiebranche. Ook voor deze publicatie van UNETO-VNI heeft PIT graag een aanzienlijke financiële bijdrage ter beschikking gesteld.



Stichting PIT
Postbus 179
2700 AD Zoetermeer
www.stichtingpit.info

Colofon

Dit is een uitgave van UNETO-VNI, Zoetermeer. Deze publicatie is mede tot stand gekomen door een financiële bijdrage van de Stichting PIT.

Auteur

Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis

(Eind)redactie

Mr. M.C.A. van Deurzen

Ontwerp

Force451

Fotografie

Dreamstime
E&B engineering en
bouwbegeleiding
Force451
iStockphoto

Tekstbewerking

en opmaak
CommSa BV

Druk

Drukkerij Zoeterhage BV

Meer informatie

Mr. M.C.A. van Deurzen
UNETO-VNI
Bredewater 20
2715 CA ZOETERMEER
T 079 323 77 62
F 079 325 26 06
E info@smiweb.nl



ABC van het bouwrecht voor installateurs

In het bijzonder voor UAV-overeenkomsten

Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis

Directeur van het Instituut voor Bouwrecht, hoogleraar bouwrecht TU Delft

Inleiding

De installateur houdt zich het liefst bezig met de kern van zijn werk: het zo goed mogelijk aanleggen van installaties en daarmee de klant zo goed mogelijk van dienst zijn. Hoe klantgericht installateurs ook zijn ingesteld, de installateur onderhoudt met de opdrachtgever een juridische relatie. Deze relatie staat centraal in deze uitgave. Het onderwerp van dit boek is dan ook de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de installateur. Wat uitdrukkelijk niet aan de orde komt, is het aanbestedingsrecht.

Deze uitgave is speciaal geschreven voor en tot stand gekomen met medewerking van installateurs. Daarmee willen de auteurs de brug slaan tussen de regels en de installatiepraktijk van alledag. Het biedt allereerst inzicht in de regels. Daarnaast worden de regels verduidelijkt aan de hand van vele praktijkvoorbeelden, adviezen en tips. Om het de lezer gemakkelijk te maken is meestal de vraag-en-antwoord vorm gebruikt.

De juridische relatie tussen installateur en opdrachtgever is vorm gegeven in de veel gebruikte algemene voorwaarden, zoals de UAV 2012 en de ALIB 2007. Deze uitgave gaat vooral in op overeenkomsten waarbij de UAV 2012 van toepassing zijn. Wat staat er in die algemene voorwaarden? En hoe zorgt de installateur er voor dat de algemene voorwaarden ook echt wel een onderdeel van de juridische relatie met de opdrachtgever zijn? In deze publicatie worden de belangrijkste onderwerpen beschreven.

De opzet van dit boek volgt de chronologie van het werkproces. Eerst wordt stil gestaan bij de totstandkoming van de overeenkomst. Welke stukken horen bij een overeenkomst? Hoe zit het met de waarschuwingsplicht: bestaat die ook al vóór er een overeenkomst tot stand komt? Vervolgens wordt ingegaan op de bouwtijd, beproeving, meer- en minderwerk en aansprakelijkheid vóór en na oplevering.

Voor de volledigheid wordt in een apart katern aandacht besteed aan de 'Algemene Voorwaarden'. Het is vooral bedoeld als naslagwerk. De bijlagen zijn praktisch van aard: zij bevatten voorbeeldbrieven en een gedetailleerd overzicht van kostensoorten die bij vertraging van belang kunnen zijn.

Mocht u na het lezen van dit boek vragen of opmerkingen hebben, laat het weten aan UNETO-VNI via info@smiweb.nl. Mogelijk kunnen deze verwerkt worden in een volgende druk.

Inhoudsopgave

Inleiding	7
1 Communicatie	11
1.1 Bouwvergadering	12
1.2 Directievoering	13
1.3 Communicatie: administratie	14
2 Contractvorming	17
2.1 Precontractuele fase	18
2.2 Contract- en bestekstukken	19
2.2.1 Regels	19
2.3 Fabricaten/bouwstoffen	23
2.3.1 De regel	23
2.3.2 Praktijkvoorbeelden	23
2.4 Waarschuwingsplicht	26
2.4.1 De regel	26
2.4.2 Praktijkvoorbeelden	26
2.5 Verhouding opdrachtgever/hoofdaannemer - onderaannemer/installateur	30
2.5.1 Regels	30
2.5.2 Praktijkvoorbeelden	31
Katern: Algemene voorwaarden	34
1 Regels	34
2 Regels in de praktijk	37
3 Bouwtijd, termijnverlenging en gevolgen van vertraging	43
3.1 Regels	44
3.1.1 Bouwtijd	44
3.1.2 Termijnverlenging	47
3.1.3 Gevolgen van vertraging	48
3.2 Praktijkvoorbeelden	50
3.2.1 Bouwtijd en termijnverlenging	50
3.2.2 Korting en schadevergoeding	52
3.2.3 Varia	56

4	Beproeving	59
4.1	Regels	60
4.2	Praktijkvoorbeelden	62
5	Opneming, goedkeuring en oplevering	65
5.1	Regels	66
5.2	Praktijkvoorbeelden	69
6	Meer- en minderwerk	73
6.1	Regels	74
6.2	Praktijkvoorbeelden	78
7	Aansprakelijkheid: schade in de uitvoeringsperiode	89
7.1	Regels	90
7.2	Praktijkvoorbeelden	93
8	Aansprakelijkheid na oplevering	95
8.1	Regels	96
8.2	Praktijkvoorbeelden	99
	Bijlagen en trefwoordenregister	105
Bijlage 1:	Lijst kostenconsequenties 'Verstoring en vertraging in projecten'	106
Bijlage 2:	Voorbeeldbrief in verband met verstoring/inefficiëntie	108
Bijlage 3:	Voorbeeldbrief betreffende melding vertraging	110
Bijlage 4:	Voorbeeldbrief Ingebrekestelling opdrachtgever	112
Bijlage 5:	Voorbeeldbrief inzake meerwerk	114
Bijlage 6:	Voorbeeldbrieven inzake betalingsachterstand	115
	Trefwoordenregister	118

Let op!



Tip



1. Communicatie

Waarom beginnen we dit handboek met het hoofdstuk Communicatie?

Omdat goede communicatie zeer bepalend is voor het welslagen van een project. Dat kan niet genoeg benadrukt worden.

Drie onderwerpen worden behandeld:

1. Bouwvergadering;
2. Directievoering;
3. Administratie van de communicatie.

1.1 Bouwvergadering

Staan in de UAV 2012 regels over de bouwvergadering?

Ja, in par. 27 lid 9 UAV 2012 is een bepaling opgenomen over de bouwvergadering.

bouwvergadering

De essentie van deze bepaling komt op het volgende neer:

- Partijen moeten overeenkomen dat er bouwvergaderingen worden gehouden. Zonder overeenkomst is men daartoe niet verplicht.
- De directie maakt het verslag op van de bouwvergadering.
- Het verslag wordt zo spoedig mogelijk aan de aannemer ter ondertekening voorgelegd.
- Als de aannemer het niet eens is met de inhoud van het verslag, wordt aan het verslag een aantekening toegevoegd, waaruit blijkt tegen welke gedeelten de aannemer bezwaar heeft en waarom.
- Het verslag wordt in de daarop volgende bouwvergadering vastgesteld.

verslag

bouwvergadering

1.2 Directievoering

directievoering

Wat is het belang van de directievoering?

Directievoering is voor de opdrachtgever een belangrijke manier om direct contact te hebben met de uitvoerende partijen. Directievoeren is bovendien één van de vele manieren om te weten te komen of, en zekerheid te verkrijgen dat het werk goed verloopt.

Namens wie treedt de directie op?

De directie vertegenwoordigt de opdrachtgever.



Let op:

- *Bij een werk dienen alle betrokken partijen exact te weten waartoe de directie bevoegd is. Als de directie iets doet of ergens mee instemt waarvoor zij geen bevoegdheid heeft, kunnen er juridisch ingewikkelde situaties ontstaan.*
- *Bewijstukken van gemaakte afspraken met de directie kunnen achteraf zeer belangrijk zijn. Zorg er dus voor dat deze afspraken zoveel mogelijk in geschrift zijn vastgelegd.*
- *In het geval de directie verplicht is deze afspraken vast te leggen en zij laat dat na, wacht dan niet af, maar neem actie en leg desnoods zelf de afspraken vast.*



1.3 Communicatie: administratie

e-mails
bewijs

Is het voldoende als er met e-mails wordt gecommuniceerd?

Ja. E-mailen is in principe een goede en snelle manier van communiceren. E-mails kunnen geprint worden en gelden als bewijs voor de afspraken die per e-mail zijn gemaakt.

Wat zijn de risico's van e-mailen?

Er zijn nogal wat risico's:

- Een e-mail kan lang onderweg zijn.
- Bij het opschonen van de e-mailbox kan een e-mail verwijderd worden. Als er in dat geval geen print is gemaakt van de e-mail, dan is deze communicatie niet meer te bewijzen.
- De inhoud of de verzenddatum kan gemanipuleerd worden.
- De computer kan crashen met als gevolg dat e-mails niet meer terug te halen zijn.



Tips:

- *Maak altijd meteen een print van e-mails die belangrijk zijn of belangrijk kunnen worden.*
- *Bewaar dit bewijs goed en geordend.*
- *Als het gewenst is om vast te leggen dat de boodschap in een e-mail aan een andere partij is overgebracht, breng dan de uitgeprinte e-mail als ingekomen stuk in bij bijvoorbeeld de bouwvergadering.*

Wanneer is het versturen van een aangetekende brief met ontvangstbevestiging nodig?

Als de ontvangst van de boodschap zeker gesteld moet worden. Denk bijvoorbeeld aan situaties waarbij in verband met aansprakelijkheidstelling de aanvang van een termijn dient te worden bepaald.



Let op: Zorg ervoor dat een bewijs van ontvangst door de postbezorging wordt verstrekt. Vraag bij de postbezorging zo nodig eerst vooraf informatie op over de voorwaarden van het aangetekend versturen van documenten.

Handvatten voor de communicatie

1. Persoonlijke communicatie:

- Neem vóór het begin van de werkzaamheden de moeite om met elkaar het contract door te nemen, zodat iedereen zoveel mogelijk de tekst op dezelfde manier begrijpt.
- Wacht hiermee niet tot er een verschil van mening ontstaat.
- Ga er vanuit dat de ander niet automatisch begrijpt wat wordt gezegd of geschreven. Neem de moeite de ander iets uit te leggen.
- Bejegen elkaar met respect, ook al is de ander traag van begrip.
- Overleg bij onduidelijkheden.
- Leg vast wat de uitkomst van het overleg is.

2. Schriftelijke communicatie

- Zorg ervoor dat wat geschreven wordt niet voor tweëerlei uitleg vatbaar is.
- Gebruik korte zinnen.
- Probeer het geschrevene te begrijpen vanuit de positie van de geadresseerde. Die geadresseerde is misschien niet zo goed ingevoerd als de schrijver.
- Gebruik woorden die voor iedereen te begrijpen zijn en niet alleen voor insiders.
- Formuleer in behoorlijk Nederlands en vermijd taalfouten. Ook dat kan leiden tot onduidelijkheid over wat bedoeld is.



Let op: Als een stuk onduidelijk is opgesteld, wordt het uitgelegd in het nadeel van diegene die het stuk heeft geschreven.

2

Contractvorming

2. Contractvorming

2.1 Precontractuele fase

Wat is de precontractuele fase?

overeenkomst De precontractuele fase is de fase vóór de totstandkoming van de overeenkomst.

Is de precontractuele fase altijd vrijblijvend?

contract In de precontractuele fase is er nog geen overeenkomst, nog geen contract. In deze fase gebeurt er wel vaak veel op het gebied van informatie-uitwisseling en onderhandelingen. Dit is niet allemaal vrijblijvend. Stel: de opdrachtgever geeft informatie over de loop van bepaalde leidingen. Dan mag de aannemer daarop vertrouwen en daarop zijn aanbieding baseren. Als later, nadat de aannemer aan het werk is gegaan, blijkt dat die loop niet klopt, kan de opdrachtgever daarvoor aansprakelijk worden gehouden. Een vorm van aansprakelijkheid kan zijn dat de opdrachtgever meerwerk verschuldigd is. Hierbij speelt wel de vraag of de aannemer had moeten waarschuwen voor de informatie. Ook precontractueel bestaat de waarschuwingsplicht (zie par. 2.4 van dit hoofdstuk).

onder-
handelingen

Een andere situatie is die van de onderhandelingen. Als partijen onderhandelen kan er een moment komen waarop zij niet zomaar meer van elkaar af kunnen. Stel: de aannemer maakt tijdens de al ver gevorderde onderhandelingen aan de opdrachtgever kenbaar dat hij vast wat materiaal zal bestellen met het oog op de opdracht. De opdracht is nog niet verstrekt, maar de onderhandelingen verlopen voorspoedig. Als de onderhandelingen daarna toch nog afspringen, kan op de opdrachtgever de verplichting rusten de kosten van de aannemer te vergoeden.



Let op:

- *Het woord overeenkomst betekent precies hetzelfde als contract.*
- *Een overeenkomst kan tot stand komen op iedere manier; een geschrift is niet noodzakelijk.*
- *Een geschrift is wél van het grootste belang voor het bewijs dat er een overeenkomst is!*

2.2 Contract- en bestekstukken

2.2.1 Regels

Welke stukken behoren tot de contractstukken?

bestek

Tot de contractstukken behoort allereerst het bestek. Het bestek bestaat volgens de UAV 2012 uit de volgende stukken:

- de beschrijving van het werk en de daarbij behorende tekeningen;
- de voor het werk geldende voorwaarden (bijvoorbeeld de UAV 2012 of de ALIB 2007);
- de nota van inlichtingen;
- het proces-verbaal van aanwijzing.



Let op:

- *Niet bij iedere overeenkomst is er sprake van een aanbestedings-procedure. Een nota van inlichtingen en een proces-verbaal van aanwijzing zullen dus heel vaak niet voorkomen.*
- *Op grond van par. 2 lid 2 UAV 2012 behoren tot het bestek ook de in het bestek opgesomde technische normen.*

coördinatie-
overeenkomst

Tot de contractstukken kunnen ook de volgende stukken behoren:

- de coördinatieovereenkomst: als partijen dat zijn overeengekomen (zie pagina 22);

ALIB 2007

- in plaats van de UAV 2012 of de ALIB 2007: de inkoopvoorwaarden van de opdrachtgever of eventueel andere algemene voorwaarden van de installateur;

open begroting

- als partijen dat met elkaar zijn overeengekomen: de open begroting van de installateur;

calculatieschema

- als partijen dat met elkaar zijn overeengekomen: een calculatieschema opgesteld door de installateur.

Belang van een zorgvuldige offerte

precontractuele
fase

In de precontractuele fase is er nog geen overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer. De fase waarin partijen verkeren, is die van het maken van een offerte door de aannemer (situatie a). Indien het om een aanbesteding gaat, gaat het om de inschrijvingsfase bij een aanbestedingsprocedure (situatie b). Een praktijkvoorbeeld maakt duidelijk wat in beide situaties van de aannemer verlangd mag worden.

Bij een zeer uitgewerkt W-bestek worden geen diameters opgegeven van de diverse pijpleidingen. Om een zorgvuldige calculatie te maken zijn deze gegevens wel nodig. Daarvoor dient eerst al het leidingwerk in het bestek beoordeeld te worden en dienen de vermogens van de diverse installaties doorgerekend te worden. Mag dit verlangd worden van de installateur tijdens de aanbestedingsfase?

offerte

Situatie a, de aannemer maakt een offerte:

De aannemer kan kiezen:

- De aannemer kan zeggen dat het maken van een zorgvuldige calculatie door het ontbreken van de informatie niet kan en hij slechts een schatting kan maken, en dat rekening gehouden moet worden met een meerwerk vordering tijdens de uitvoering. Bij zijn offerte houdt de aannemer dan een slag om de arm en dat heeft hij uitdrukkelijk kenbaar gemaakt.
- De aannemer kan een vergoeding vragen voor dit deel van de calculatie.
- De aannemer kan het risico nemen dat er sprake van meerwerk zal zijn.
- De aannemer kan weigeren op basis van deze gebrekkige informatie een calculatie te maken, indien de opdrachtgever hem geen vergoeding wil geven voor deze inspanning en ook een mogelijke meerwerk vordering op voorhand niet accepteert.



Let op:

- *De aannemer kan de opdrachtgever niet dwingen tot het vergoeden van calculatiekosten.*
- *De aannemer moet bij het maken van de offerte de*

calculatiekosten

aanbesteding

opdrachtgever waarschuwen als hij ziet aankomen dat zijn calculatie door het gebrek aan informatie niet zorgvuldig zal zijn en hij de mogelijkheid van het indienen van een meerwerk vordering open wil houden. Waarschuwt hij niet, terwijl hij kan vermoeden of weet dat er meerwerk zal komen, dan verspeelt hij mogelijk het recht op de meerwerk vergoeding.

- *Het is essentieel dat de aannemer communiceert over dit gebrek aan informatie en de opdrachtgever duidelijk maakt wat de gevolgen zijn.*

Situatie b, de inschrijvingsfase bij een aanbestedingsprocedure:

De aannemer heeft twee keuzes:

- Hij kan middels de inlichtingenmogelijkheden de aanbestedende dienst informeren over het gebrek in de verstrekte informatie en vervolgens vragen om een aanvulling van de informatie.
- Hij kan afzien van inschrijving indien de aanbestedende dienst deze informatie niet geeft.



Let op: In een aanbestedingsprocedure kan de aannemer niet zeggen dat hij inschrijft voor bedrag X en dat rekening gehouden moet worden met een meerwerk vordering vanwege de gebrekkige informatie. Dat is een - verboden - inschrijving onder een voorwaarde.

Tot het bestek behoren een tekening en een beschrijving. Die zijn tegenstrijdig aan elkaar. Hoe moet dit opgelost worden?

In par. 2 lid 4 UAV 2012 is een rangorde tussen de verschillende onderdelen van het bestek bepaald indien er sprake is van tegenstrijdigheid. De volgorde ziet er als volgt uit:

1. een nieuw geschreven of getekend document gaat voor een oud geschreven of getekend document;
2. de beschrijving gaat voor een tekening;
3. een bijzondere regeling gaat voor een algemene regeling; met dien verstande dat regel a gaat voor de regels b en c, en regel b voor regel c.



Let op: Als deze regels geen oplossing bieden in een concreet geval, wordt de oplossing gezocht met behulp van redelijkheid en billijkheid. In zo'n geval zal de uitleg van het bestek plaatsvinden ten nadele van degene die het bestek opstelde of daartoe opdracht gaf (de opdrachtgever).

Is het algemene tijdschema een contractstuk?

algemeen
tijdschema

Dat hangt er van af. Op grond van par. 26 lid 1 UAV 2012 is de aannemer verplicht een algemeen tijdschema op te stellen. Dit stuk is een leidraad en verzwaart de verplichtingen van de aannemer niet, aldus de UAV 2012 in par. 26 lid 5. Dat wil zeggen dat als de opdrachtgever wil dat dit harde afspraken inhoudt, hij dit uitdrukkelijk moet overeenkomen met de aannemer. Zonder die uitdrukkelijke afspraak is het tijdschema niet bindend en dus geen afdwingbaar contractstuk.

Oprachtgever en installateur sluiten een overeenkomst met elkaar. Daarna legt de opdrachtgever de installateur een coördinatieovereenkomst voor. Maakt deze deel uit van de overeenkomst tussen de opdrachtgever en de installateur?

coördinatie-
overeenkomst

Nee. Bij de oorspronkelijke overeenkomst is van deze coördinatieovereenkomst - zijnde een tweede overeenkomst - niet gesproken en de installateur heeft daarmee dus ook niet ingestemd. Als de opdrachtgever wil dat de installateur ook deze tweede overeenkomst accepteert, moet hij dat vragen aan de installateur. Het staat de installateur vrij om daarmee wel of niet in te stemmen.

De kaarten kunnen wel anders liggen indien de opdrachtgever al op voorhand in zijn algemene inkoopvoorwaarden (die aanvaard zijn door de installateur) had opgenomen dat de installateur zich zou moeten onderwerpen aan de coördinatie door hoofdaannemer X. Als de installateur met de opdrachtgever heeft gecontracteerd op grond van de algemene inkoopvoorwaarden, is hij gehouden zich te onderwerpen aan de coördinatie.

Mogen offertes van onderaannemers/leveranciers geëist worden?

onderaannemers
leveranciers

De opdrachtgever kan overeenkomen met de hoofdaannemer/hoofdinstallateur dat hij een open begroting overlegt. In dat geval heeft hij recht op inzage in de offertes van onderaannemers en leveranciers. Als dat niet overeengekomen is, heeft de opdrachtgever geen recht op deze inzage.

2.3 Fabricaten/bouwstoffen

2.3.1 De regel

bouwstoffen
fabricaten

Mag de aannemer andere dan door de opdrachtgever met de fabrieksnaam aangeduide bouwstoffen leveren?

De UAV 2012, par. 17 lid 5 bepaalt dat de aannemer in plaats van met fabrieksnaam aangeduide bouwstoffen andere mag leveren op voorwaarde dat:

1. de directie dit goed vindt;
 2. de andere bouwstoffen van overeenkomstige hoedanigheid zijn;
- Voorts bepaalt lid 5 van par. 17 UAV 2012 dat de directie de goedkeuring niet op onredelijke gronden mag onthouden.



Let op: In de UAV 2012 wordt de term 'bouwstoffen' gebruikt. Met deze term kan ook fabricaten worden bedoeld.

2.3.2 Praktijkvoorbeelden

1. **In de overeenkomst is het installeren van cv-installatie X voorgeschreven. Dat staat vast. De installateur installeert zonder overleg cv-installatie Y die goedkoper is en een beter rendement heeft. Na ontdekking hiervan legt de directie het werk stil. Na overleg besluit de directie met deze wijziging akkoord te gaan. Wel vordert zij de stagnatieschade. Terecht?**

Ja. Op grond van par. 17 lid 5 UAV 2012 heeft de installateur niet het recht om zelfstandig wijzigingen aan te brengen. Wil hij een deel van de overeenkomst anders uitvoeren - in dit geval: het deel dat betrekking heeft op de cv-installatie - dan moet hij in overleg treden met de directie. De installateur heeft dat nagelaten en daarmee in strijd met de overeenkomst gehandeld. Het stilleggen was een handeling die in de rede lag. De gevolgen zijn dan ook voor de installateur.



Let op: Als de installateur tijdig toestemming had gevraagd, had de directie deze niet zomaar mogen weigeren. De directie mag namelijk niet op onredelijke gronden de toestemming weigeren.

2. **In het bestek is opgenomen dat het op diepte brengen van een installatie met behulp van bouwstof X moet gebeuren. De installateur vindt dit 'geen makkelijke manier' van werken en wil zonder de voorgeschreven bouwstof de installatie aanbrengen. Heeft hij hier recht op?**

Nee. Het staat de bestekschrijver vrij om bouwstoffen voor te schrijven, waardoor de uitvoering van het werk minder makkelijk of moeilijker wordt. Dit kan anders zijn als door deze voorgeschreven bouwstof sprake is van functionele ongeschiktheid.

3. **In het bestek is voorgeschreven dat installaties met een KOMO-keur geleverd moeten worden. De installateur levert installaties die niet voorzien zijn van een KOMO-keur, maar wel dezelfde kwaliteit hebben. De opdrachtgever eist schadevergoeding. Terecht?**

KOMO-keur

Ja. Het niet leveren van installaties met het gevraagde keurmerk is een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst en daarvoor is de installateur aansprakelijk. Indien de installaties al aangebracht zijn, kan het soms niet in verhouding staan om de installaties te vervangen door installaties die wel van een keurmerk zijn voorzien (disproportioneel). Maar ook in dat geval kan de opdrachtgever wel schadevergoeding vorderen.

4. **In het bestek is voorgeschreven dat een installatie van het type X geleverd moet worden en dat de installaties moeten worden gekeurd. Dit type wordt ook aangebracht. De installateur stelt nu dat de aangebrachte installaties zijn goedgekeurd (zie par. 17 en 18 UAV 2012). Terecht?**

Nee. Het feit dat een type installatie is goedgekeurd, wil niet zeggen dat ook de daadwerkelijke aangebrachte installatie is goedgekeurd. Iedere afzonderlijk aangebrachte installatie moet gekeurd worden als dat in het bestek is overeengekomen. Dat is wat in het bestek is opgenomen.

5. **Mag de directievoerder verlangen dat ondanks dat met gelijkwaardige fabricaten is ingeschreven, toch de in het bestek genoemde fabricaten moeten worden toegepast?**

Nee. Uit de vraag blijkt dat:

gelijkwaardige
fabricaten

- a. de installateur heeft ingeschreven met gelijkwaardige fabricaten;
- b. de opdracht aan hem gegund is.

Dit betekent dat in de overeenkomst tussen installateur en opdrachtgever de gelijkwaardige fabricaten geaccepteerd zijn door de opdrachtgever. Iets dat onderdeel van de overeenkomst is geworden, mag niet meer eenzijdig gewijzigd worden. Het niet toepassen van gelijkwaardige fabricaten kan de directievoerder dus niet meer verlangen. De directievoerder moet het toepassen van gelijkwaardige fabricaten dus toestaan.



2.4 Waarschuwingsplicht

2.4.1 De regel

Waar is de waarschuwingsplicht geregeld?

In de UAV 2012 is in par. 6 lid 14 een waarschuwingsplicht opgenomen.

Wat houdt deze plicht in?

Samengevat luidt deze: als de installateur een fout of een tekortkoming in het ontwerp van de opdrachtgever had behoren te onderkennen, moet hij de opdrachtgever waarschuwen. Als hij dat niet doet, maar het ontwerp zonder meer uitvoert en er schade optreedt, is de installateur aansprakelijk voor de gevolgen van zijn niet waarschuwen.

2.4.2 Praktijkvoorbeelden

1. Moet de waarschuwing schriftelijk plaatsvinden?

Nee. Maar als de installateur niet in bewijsproblemen wil komen, doet hij er goed aan te zorgen dat er wel schriftelijk bewijs is dat hij heeft gewaarschuwd.

2. Een installateur heeft gewaarschuwd tegen een fout in het ontwerp, maar heeft niet het woord waarschuwing gebruikt. De opdrachtgever stelt nu dat er niet gewaarschuwd is. Terecht?

Nee. Als duidelijk is dat er gewaarschuwd is, mag dat in alle bevoordingen. Voor de zekerheid doet men er wel goed aan het woord 'waarschuwing' te gebruiken.

3. Bestaat de waarschuwingsplicht ook voordat er een overeenkomst is?

precontractuele
waarschuwings-
plicht

Ja. De installateur die een bestek krijgt met het verzoek daarvoor een prijs af te geven en in het bestek een fout ziet, moet daarvoor waarschuwen. Als hij zonder te waarschuwen een offerte uitbrengt én er vervolgens een overeenkomst wordt gesloten, dan is hij aansprakelijk voor de gevolgen van zijn niet waarschuwen.

Stel dat in een bestek een verkeerde installatie wordt voorgeschreven, een fout die de installateur van tevoren had behoren te zien. De installateur denkt echter: als ik nu waarschuw voor die fout moet mijn offerte omhoog en krijg ik misschien de opdracht niet. Ik waarschuw dus maar niet. Vervolgens krijgt de installateur het werk en aangekomen bij de uitvoering van het bestek waarin de fout zich bevindt, meldt hij zich bij de directie en vraagt om een meerwerkopdracht. De directie kan nu stellen dat de installateur vooraf had moeten waarschuwen. Doordat hij nu pas waarschuwt, treedt vertraging op en voor die vertragingskosten is hij aansprakelijk. Dit standpunt van de directie is juist.

4. In een precontractuele situatie is veel minder tijd om goed naar het ontwerp te kijken. Houdt de rechter of houden arbiters daar wel rekening mee?

marginaal

Ja. Rechters of arbiters kijken heel goed naar de omstandigheden van ieder geval. De hoofdregel is dat het ontwerp *marginaal* door de aannemer/installateur beoordeeld moet worden. Daarmee wordt bedoeld dat het ontwerp niet nog eens doorgerekend moet worden, maar wel met verstand bekeken moet worden alvorens een prijs wordt afgegeven of alvorens men het ontwerp gaat uitvoeren.

Andere factoren die meespelen:

- de beschikbare tijd die er is om het ontwerp te bekijken (voor een inschrijving vaak heel weinig, maar in de uitvoeringsfase weer meer);
- de deskundigheid van de installateur;
- de kennelijkheid van de fout: een fout in een bijlage ziet men minder snel;
- de omvang of ernst van de fout;
- de opdrachtgever heeft bewust gekozen voor een bepaald riskant ontwerp.

5. De opdrachtgever is heel deskundig of heeft een bijstand van een deskundige. Hoeft er dan minder snel gewaarschuwd te worden?

deskundigheid
opdrachtgever

Dit is een lastige vraag. De rechter is in het algemeen van oordeel dat de deskundigheid van de opdrachtgever geen rol speelt bij de vraag of er gewaarschuwd moet worden. De Raad van Arbitrage oordeelt soms dat dit van belang is en soms dat dit niet van belang is.

6. Een installateur heeft gewaarschuwd tegen een fout in het ontwerp. De opdrachtgever slaat deze waarschuwing in de wind.

Wat nu?

De hoofdregel is dat de installateur de aanwijzingen en bevelen van de opdrachtgever moet uitvoeren. Als er echter lichamelijk letsel dreigt of wettelijke normen worden overtreden door het uitvoeren van dit foute ontwerp, dan moet de installateur zich terugtrekken en weigeren het ontwerp uit te voeren. Hij heeft dan eventueel recht op schadevergoeding.

7. De installateur heeft gewaarschuwd en de opdrachtgever heeft de waarschuwing opgevolgd. De opdrachtgever heeft een nieuw ontwerp laten maken. Is de installateur nu verantwoordelijk voor dit nieuwe ontwerp?

Nee. Alleen als de installateur het nieuwe ontwerp heeft gemaakt, is hij daarvoor verantwoordelijk.



- 8. De installateur heeft niet gewaarschuwd tegen een fout in het ontwerp. De opdrachtgever ziet zich daardoor geconfronteerd met veel hogere kosten dan hij kwijt zou zijn geweest, als de installateur tijdig zou hebben gewaarschuwd. Hij vordert alle kosten die hij nu kwijt is met het herstel van de ontwerpfout. Is dat terecht?**

De opdrachtgever heeft alleen recht op de kosten die zijn veroorzaakt door het niet waarschuwen. Kosten die hij kwijt zou zijn geweest als tijdig gewaarschuwd zou zijn, blijven voor zijn eigen rekening. Dit worden ook wel 'Sowiesokosten' genoemd.

Sowiesokosten

- 9. Maakt de deskundigheid van de opdrachtgever iets uit voor de omvang van de schadeplichtigheid van de installateur?**

Ja. De rechter heeft bepaald dat de deskundigheid van de opdrachtgever een rol kan spelen bij het bepalen van de omvang van de schadeplichtigheid van de persoon die zijn waarschuwingsplicht schond.



Let op: Houd twee verschillende aspecten goed uit elkaar:

- 1. Bij de vraag wanneer er gewaarschuwd moet worden, maakt de deskundigheid van de opdrachtgever niet uit (dus: altijd waarschuwen hoe deskundig de opdrachtgever ook is).*
- 2. Bij de vraag hoeveel schade vergoed moet worden door de installateur die zijn waarschuwingsplicht schond, speelt de deskundigheid wel een rol.*



Tip: bij twijfel altijd waarschuwen!

2.5 Verhouding opdrachtgever/hoofdaannemer - onderaannemer/installateur

2.5.1 Regels

hoofdaannemer

Mogen delen van het werk worden uitbesteed?

Een hoofdaannemer mag delen van het werk door een onderaannemer of leverancier laten uitvoeren. Voorwaarde daarvoor is wel dat hij schriftelijk goedkeuring heeft van de directie. De directie mag deze goedkeuring niet zomaar onthouden: zij mag dat alleen weigeren als zij daartoe goede gronden heeft (zie par. 6 lid 26 UAV 2012).

Wie is aansprakelijk voor het werk dat aan een onderaannemer of leverancier is uitbesteed?

De hoofdaannemer is ten opzichte van de opdrachtgever aansprakelijk voor het werk van zijn onderaannemer/installateur. De goedkeuring van de directie voor een onderaannemer/installateur brengt hier geen verandering in.

Wat is de regel als een onderaannemer wordt voorgeschreven?

Een hoofdaannemer die een onderaannemer of installateur voorgeschreven krijgt met wie hij moet contracteren, heeft in de relatie met de opdrachtgever de volgende bescherming:

- Bij wanprestatie door de voorgeschreven onderaannemer of voorgeschreven installateur is de hoofdaannemer jegens de opdrachtgever tot hetzelfde gehouden als waartoe de hoofdaannemer de voorgeschreven onderaannemer of voorgeschreven installateur kan houden. Stel dat de voorgeschreven installateur zijn aansprakelijkheid tot € 10.000,- heeft beperkt. De installateur veroorzaakt schade ten bedrage van € 12.000,-, dan is de hoofdaannemer jegens de opdrachtgever slechts aansprakelijk voor € 10.000,-. Voor dit bedrag houdt hij de voorgeschreven installateur aansprakelijk en de overige € 2.000,- draagt de opdrachtgever zelf. Zonder deze bescherming zou de hoofdaannemer voor het volle pond aansprakelijk zijn.

Voorwaarde voor deze bescherming is dat de hoofdaannemer de

voorwaarden van de voorgeschreven installateur heeft laten goedkeuren en aanvaarden door de opdrachtgever.

- Stel dat de hoofdaannemer zelf schade heeft door het optreden van de installateur. Hoewel dat wel van hem verlangd wordt door de hoofdaannemer, weigert de installateur deze te vergoeden: dan kan de hoofdaannemer de opdrachtgever aanspreken voor deze schade. Voorwaarde is wel dat de hoofdaannemer zijn vordering op de voorgeschreven installateur met betrekking tot deze schade overdraagt aan de opdrachtgever.

2.5.2 Praktijkvoorbeelden

1. **Installateur X is voorgeschreven en hoofdaannemer Y heeft een garantie voor het werk van X afgegeven. De hoofdaannemer wordt aangesproken vanwege een tekortkoming van het werk van X en verweert zich door te wijzen naar par. 6 lid 27 UAV 2012. Doet hij dat terecht?**

garantie

Dat is nog de vraag. Onder de UAV 1989 hebben arbiters in zo'n geval uitgemaakt dat de garantie van par. 22 voorgaat boven de beperking van de aansprakelijkheid van par. 6. Het is geen uitgemaakte zaak of dit ook opgaat ingeval de UAV 2012 van toepassing zijn.

2. **De installateur die is ingeschakeld door de hoofdaannemer is te laat met de oplevering van zijn werkzaamheden. De hoofdaannemer spreekt hem daarom aan voor vertragingsschade. Vast staat dat de vertraging van de installateur is veroorzaakt door de hoofdaannemer. Heeft de installateur recht op termijnverlenging en/of schadevergoeding?**

Ja. De hoofdaannemer is, net als iedere opdrachtgever, aansprakelijk voor de door hem veroorzaakte vertraging. Dat hij zelf ook aannemer is, maakt niet uit.

3. **De hoofdaannemer heeft toestemming van de opdrachtgever om met een installateur in zee te gaan die een deel van het werk zal uitvoeren. De installateur pleegt wanprestatie en roept zijn aansprakelijkheidsbeperking in. De hoofdaannemer wil de gevolgen van deze beperking aan de opdrachtgever doorgeven. Kan dat?**

wanprestatie

Nee. De hoofdaannemer is jegens de opdrachtgever aansprakelijk voor

het werk dat hij laat uitvoeren door een installateur. Dat de opdrachtgever of diens directie ingestemd heeft met het laten uitvoeren door een installateur van een deel van het werk is niet relevant voor de aansprakelijkheid van de hoofdaannemer jegens de opdrachtgever.

4. Een installateur in dienst van de hoofdaannemer heeft schade aan het werk veroorzaakt. De opdrachtgever spreekt de hoofdaannemer hierop aan, maar die wijst naar de installateur. Terecht?

schade aan
het werk

Nee. Schade aan het werk wordt op grond van par. 44 lid 1 UAV 2012 toegerekend aan de aannemer. Dat wil zeggen dat als personen voor wie de aannemer aansprakelijk is schade veroorzaken, hij daarvoor aansprakelijk is. De aannemer is op grond van par. 6 lid 26 UAV 2012 aansprakelijk voor de door hem ingeschakelde installateur en dus is hij ook aansprakelijk voor de door deze installateur veroorzaakte schade aan het werk.

5. Een installateur die met goedkeuring van de opdrachtgever is ingeschakeld door de hoofdaannemer heeft schade veroorzaakt. Daardoor is lekkage in het pand van de opdrachtgever ontstaan die tot schade leidt bij de buurman van de opdrachtgever. De opdrachtgever wordt door de buurman hierop aangesproken en roept de hoofdaannemer in vrijwaring op. (Vrijwaren wil zeggen dat de hoofdaannemer in staat voor hetgeen waartoe de opdrachtgever veroordeeld zal worden.) De hoofdaannemer weigert daar gehoor aan te geven en wijst naar de installateur. Terecht?

vrijwaring

Nee. Op grond van par. 6 lid 9 UAV 2012 vrijwaart de aannemer de opdrachtgever tegen aanspraken van de buurman voor zover het gaat om schade veroorzaakt door diegenen voor wie de aannemer aansprakelijk is.

6. Vast staat dat de opdrachtgever de installateur heeft aangeraden aan de hoofdaannemer. Na uitvoering van het werk blijkt een mechanische ventilatie niet goed te werken. De opdrachtgever spreekt de hoofdaannemer aan tot herstel, maar de hoofdaannemer verweert zich en zegt dat de voorgeschreven installateur het werk niet goed heeft gedaan. Heeft de hoofdaannemer gelijk?

Nee. Enkel aanraden van een installateur is nog niet hetzelfde als deze voorschrijven.

7. **De opdrachtgever heeft een installateur voorgeschreven. De hoofdaannemer heeft met deze gecontracteerd. Vast staat dat de voorwaarden van de installateur nooit aan de opdrachtgever zijn voorgelegd en hij deze dan ook niet aanvaard heeft. De installateur veroorzaakt vertraging voor de hoofdaannemer en weigert vervolgens de daardoor opgelopen schade te voldoen. De hoofdaannemer spreekt de opdrachtgever aan, omdat er sprake is van een voorgeschreven onderaannemer. De opdrachtgever weigert de schade te vergoeden. Wie heeft gelijk?**

voorgeschreven
onderaannemer
/ installateur

De opdrachtgever. Voorwaarde voor de bescherming van de hoofdaannemer tegen voorgeschreven installateurs is dat de voorwaarden van de installateur zijn aanvaard door de opdrachtgever. Dat is hier niet gebeurd.

Algemene voorwaarden

1. Regels

Wat zijn algemene voorwaarden?

Algemene voorwaarden zijn bedingen (afspraken) die bedoeld zijn om vaker in overeenkomsten gebruikt te worden. Voorbeelden zijn afspraken over de betalingstermijn, de aansprakelijkheid, de dag van aanvang, e.d.

Het gaat dus om voorwaarden die de gebruiker van de algemene voorwaarden steeds weer op dezelfde manier opneemt in de overeenkomst. Het voordeel is dat hij niet steeds bij iedere nieuwe overeenkomst over deze onderwerpen moet nadenken.

Zijn afspraken omtrent de prijs en levertijd ook algemene voorwaarden?

Nee. Afspraken betreffende de prijs of de levertijd zijn geen algemene voorwaarden. Dit zijn, in de wettelijke terminologie, zogenaamde kernbedingen, die projectafhankelijk zijn; bij iedere overeenkomst zal daar weer een nieuwe, andere afspraak over gemaakt worden. Deze kernafspraken vallen buiten het wettelijke begrip algemene voorwaarden.

Wie is de gebruiker van de algemene voorwaarden?

De partij die bedingt dat zijn algemene voorwaarden gebruikt worden en onderdeel van de overeenkomst worden, is de gebruiker van de algemene voorwaarden.

Dit is van belang, omdat de wet de andere partij (de wederpartij) verschillende rechten geeft, waar de gebruiker geen aanspraak op heeft. Wanneer de algemene voorwaarden bijvoorbeeld niet ter beschikking zijn gesteld aan de wederpartij, mag die wederpartij zich beroepen op dit feit en de algemene voorwaarden vernietigen, zodat ze niet langer gelding hebben. Dat beroep mag niet door de gebruiker van de algemene voorwaarden worden gevoerd.

Wie is de wederpartij van de gebruiker van de algemene voorwaarden?

Dat is de persoon die de algemene voorwaarden, voorgesteld door de gebruiker, heeft geaccepteerd.



Let op: De gebruiker van de algemene voorwaarden kan dus de ene keer de installateur zijn en de andere keer de opdrachtgever. Wanneer de opdrachtgever/klant bedingt dat zijn algemene voorwaarden van toepassing zijn, dan is hij de gebruiker van de algemene voorwaarden en is de installateur de wederpartij. En omgekeerd: wanneer de installateur bedingt dat zijn algemene voorwaarden van toepassing zijn, is hij de gebruiker en is de opdrachtgever/klant de wederpartij.

Moeten algemene voorwaarden schriftelijk zijn opgesteld?

Nee. De wet stelt geen eisen aan de vorm van de algemene voorwaarden. Een installateur die bijvoorbeeld mondeling afsprekt met zijn opdrachtgevers dat hij iedere maand betaald wenst te worden, gebruikt hiermee een algemene voorwaarde. Deze voorwaarde is bedoeld om vaker dan één keer gebruikt te worden en betreft geen kernbeding. Dit is voldoende om van een algemene voorwaarde te spreken.



Tip: Het is natuurlijk wel aan te raden om algemene voorwaarden op schrift te stellen. Anders is het moeilijk om te bewijzen wat de algemene voorwaarden inhielden.

Moet het voorstel om algemene voorwaarden tot onderdeel van de overeenkomst te maken op een bepaalde manier gedaan worden?

Nee. De wet zegt daar niets over. Het voorstel om algemene voorwaarden tot onderdeel van de overeenkomst te maken (het aanbod) kan op iedere manier gedaan worden. Veel voorkomende manieren zijn:

- de installateur stuurt de algemene voorwaarden met de offerte en in de offerte vermeldt hij: 'Op onze werkzaamheden zijn de ALIB 2007 (of welke andere algemene voorwaarden dan ook) van toepassing'.

- de installateur heeft voorgedrukt briefpapier en onderaan dat briefpapier is opgenomen: 'Op al onze overeenkomsten zijn de ALIB 2007 (of welke andere algemene voorwaarden dan ook) van toepassing'.



Let op:

- *Deze verwijzing heeft alleen werking als in uitnodiging of bestek geen verwijzing naar voorwaarden van de opdrachtgever is opgenomen.*
 - *Het beste is in de offertetekst zelf uitdrukkelijk op te nemen dat de eigen algemene voorwaarden van de installateur van toepassing zijn.*
- de installateur deelt mondeling mee dat op de overeenkomst de ALIB 2007 (of welke andere algemene voorwaarden dan ook) van toepassing zijn en vervolgens e-mailt hij de voorwaarden.



Tip: Om achteraf te kunnen bewijzen dat de algemene voorwaarden voorgesteld waren, is het uiteraard heel verstandig om een schriftelijke stuk te hebben waaruit blijkt dat er sprake was van een voorstel.

Moet het voorstel om algemene voorwaarden tot onderdeel van de overeenkomst te maken op een bepaalde manier aanvaard worden?

Nee. De wet zegt daar niets over. Het voorstel om algemene voorwaarden (bij het aanbod) te aanvaarden, kan op iedere manier gedaan worden. Veel voorkomende manieren zijn:

- de wederpartij maakt mondeling kenbaar dat de toepasselijkheid van de voorgestelde algemene voorwaarden wordt aanvaard;
- de offerte, waarin verwezen wordt naar de algemene voorwaarden, wordt voor akkoord ondertekend;
- de voorgedrukte brief die aan de onderkant de verwijzing naar de algemene voorwaarden bevat, wordt voor akkoord ondertekend.

2. Regels in de praktijk

- 1. De installateur heeft in zijn offerte naar zijn algemene voorwaarden verwezen. De opdrachtgever stuurt een reactie terug, waarin hij de offerte aanvaardt, maar verwijst tevens naar zijn eigen algemene voorwaarden. Zijn dan de algemene voorwaarden van de opdrachtgever van toepassing?**

Nee. In dat geval komt aan de verwijzing door de opdrachtgever naar zijn algemene voorwaarden geen werking toe. De opdrachtgever moet volgens de wet de algemene voorwaarden van de installateur (de eerste verwijzing) uitdrukkelijk afwijzen. Uitdrukkelijk betekent dat hij heel expliciet duidelijk maakt dat hij de algemene voorwaarden van de installateur niet accepteert. Daarnaast moet de opdrachtgever zijn algemene voorwaarden (als nieuw aanbod) voorstellen aan de installateur met het verzoek die te aanvaarden. De installateur kan op zijn beurt de algemene voorwaarden van de opdrachtgever aanvaarden of uitdrukkelijk afwijzen.

- 2. De installateur heeft in de offerte naar zijn algemene voorwaarden verwezen. De opdrachtgever stuurt de offerte ondertekend terug, maar heeft de verwijzing naar de algemene voorwaarden van de installateur doorgestreept en vervangen door een verwijzing naar zijn eigen algemene voorwaarden. Zijn dan de algemene voorwaarden van de opdrachtgever van toepassing?**

Ja. Het doorstrepen van de verwijzing en het verwijzen naar de eigen voorwaarden worden gezien als een uitdrukkelijk afwijzen en het voorstellen van nieuwe algemene voorwaarden. De installateur kan vervolgens de nieuwe algemene voorwaarden van de opdrachtgever:

- of aanvaarden. Hij kan dit doen door op basis van de getekende offerte het werk te starten of door een opdrachtbevestiging te sturen;
- of op zijn beurt afwijzen door deze door te strepen en opnieuw zijn eigen algemene voorwaarden van toepassing te verklaren.



Let op: In dit steekspel is consequent blijven handelen van groot belang. Want als het afwijzen van de algemene voorwaarden niet uitdrukkelijk gebeurt, loopt men het risico dat de algemene voorwaarden van de andere partij van toepassing zijn. Dat risico bestaat ook wanneer de algemene voorwaarden wel uitdrukkelijk worden afgewezen, maar de eigen voorwaarden niet worden voorgesteld.

3. De opdrachtgever nodigt een installateur uit een offerte te maken en vermeldt hierbij dat de inkoopvoorwaarden van de opdrachtgever van toepassing zijn. De installateur wil echter zijn algemene verkoopvoorwaarden toepassen. Wat kan hij dan doen?

De installateur dient in de offerte de inkoopvoorwaarden uitdrukkelijk af te wijzen en zijn voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing te verklaren. Hij kan er ook voor kiezen of de ALIB 2007 of de UAV 2012 van toepassing te verklaren.

Voorbeeld tekst in de offerte waarbij de bedrijfsvoorwaarden van toepassing worden verklaard: "Bij deze wijs ik uw inkoopvoorwaarden uitdrukkelijk af. Bij deze verklaar ik mijn algemene voorwaarden met vermelding van de betreffende voorwaarden van toepassing."

4. De opdrachtgever vermeldt in de offerte-uitnodiging letterlijk dat de verkoopvoorwaarden van de installateur niet geaccepteerd worden. Wat kan de installateur dan doen?

Er zijn verschillende mogelijkheden:

- De installateur kan op basis van de algemene voorwaarden van de opdrachtgever de offerte uitbrengen.
- De installateur kan weigeren onder die voorwaarden een overeenkomst te sluiten.
- De installateur kan in overleg treden met de opdrachtgever met als doel hem over te halen een overeenkomst te sluiten op basis van de algemene voorwaarden van de installateur. Als de opdrachtgever vasthoudt aan zijn eigen voorwaarden, dan kan de installateur in het gesprek melden dat hij geen offerte zal uitbrengen.

5. De installateur heeft in de uitgebrachte offerte verwezen naar zijn algemene voorwaarden. De opdrachtgever stuurt een reactie terug waarin hij de offerte aanvaardt én verwijst naar zijn eigen algemene voorwaarden. In deze algemene voorwaarden is de volgende bepaling opgenomen: 'Algemene voorwaarden van anderen wijs ik hierbij uitdrukkelijk af'. Geldt deze bepaling als een afwijzing?

Nee. Deze bepaling in de algemene voorwaarden van de opdrachtgever is geen afwijzing. De wetgever heeft namelijk bepaald dat een afwijzing opgenomen in algemene voorwaarden niet wordt gezien als een uitdrukkelijke afwijzing. Aangezien de opdrachtgever de offerte heeft aanvaard, heeft hij daarmee ook de algemene voorwaarden van de installateur aanvaard.

6. De wederpartij heeft algemene voorwaarden aanvaard, maar kent de inhoud niet. Is de wederpartij dan gebonden aan de algemene voorwaarden?

Ja. De wet stelt uitdrukkelijk dat na aanvaarding de wederpartij aan algemene voorwaarden gebonden is, ook al kent hij de inhoud niet. Daarbij is het niet relevant of de installateur die de algemene voorwaarden van toepassing verklaart, weet of had kunnen weten dat de wederpartij de inhoud van de algemene voorwaarden niet kent.

7. De algemene voorwaarden zijn voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst niet aan de andere partij gegeven, maar zijn wel vermeld in de door de opdrachtgever geaccepteerde offerte. Zijn deze voorwaarden dan onderdeel van de overeenkomst?

Ja. Algemene voorwaarden die geaccepteerd zijn, zijn door die acceptatie onderdeel van de overeenkomst. Of deze wel of niet ter hand gesteld zijn, is niet relevant.

8. Zijn er uitzonderingen op de regel dat de algemene voorwaarden ter hand gesteld moeten worden?

Ja. Er zijn verschillende uitzonderingen:

- Als de wederpartij de algemene voorwaarden kent, hoeven ze niet meegestuurd te worden. De wederpartij gebruikt bijvoorbeeld zelf ook de UAV 2012.
- Als met deze wederpartij al vaker zaken is gedaan en in een eerdere overeenkomst zijn de algemene voorwaarden al eens meegestuurd.
- Als de wederpartij zelf dezelfde voorwaarden gebruikt. Voorbeeld: installateur X gebruikt de UAV 2012 en installateur Y gebruikt ook de UAV 2012 en zij gaan nu met elkaar een overeenkomst aan.
- Als de wederpartij een 'grote onderneming' is. Een grote onderneming is een rechtspersoon, bijvoorbeeld een BV die de jaarrekening openbaar heeft gemaakt, of is een onderneming met meer dan vijftig werknemers.



Let op: Als de opdrachtgever ontkent dat hij kennis heeft van de algemene voorwaarden, moet in alle gevallen de gebruiker van de algemene voorwaarden bewijzen dat de opdrachtgever wel over deze kennis beschikte. Bewijs leveren is vaak moeilijk.



Tips:

- *Stuur de algemene voorwaarden altijd mee met de offerte;*
- *Vermeld dat deze meegezonden zijn in de offerte;*
- *Zorg voor bewijs dat de algemene voorwaarden zijn meegestuurd en ontvangen door de wederpartij (handtekening van de wederpartij voor ontvangst)!*

9. De ALIB 2007 zijn van toepassing op een overeenkomst, maar zijn niet vóór of bij de totstandkoming van de overeenkomst ter hand gesteld aan de opdrachtgever. De opdrachtgever wil vervolgens af van het arbitrale beding. Kan dat?

Ja. De installateur heeft - door het niet ter hand stellen aan de opdrachtgever van de algemene voorwaarden vóór of bij het tot stand komen van de overeenkomst - foutief gehandeld. De installateur is de gebruiker van de algemene voorwaarden en dat betekent dat hij een informatieplicht heeft. Als hij deze schendt, mag de opdrachtgever de vernietiging inroepen van één of meer (zelfs alle) bedingen voorkomend in de algemene voorwaarden.



Tips voor de offerte en de aanvaarding:

- *Zorg voor bewijs van het feitelijk ter hand stellen. Neem in de offerte die de opdrachtgever voor akkoord moet ondertekenen, het volgende op:*
 - *‘Onze algemene voorwaarden zijn van toepassing.’*
 - *‘Onze algemene voorwaarden zijn meegestuurd met deze offerte.’*
- *Wanneer de opdrachtgever voor akkoord de offerte of de opdrachtbevestiging terugstuurt, controleer dan of hij iets heeft doorgestreept!*



Let op: Indien de overeenkomst niet elektronisch tot stand komt en de installateur wil de algemene voorwaarden per e-mail verzenden, dan moet de wederpartij daar uitdrukkelijk mee instemmen. Dat gaat bijvoorbeeld als volgt:

- 1. de installateur stelt zijn algemene voorwaarden voor;*
- 2. hij stelt deze niet ter hand, maar hij stelt voor deze per e-mail te verzenden;*
- 3. de klant gaat daarmee akkoord;*
- 4. van dat voorstel (stap 2) en het aanvaarden daarvan (stap 3) wordt een aantekening gemaakt, die door de klant wordt ondertekend.*

Vernietigen

Vernietigen van de algemene voorwaarden betekent dat deze geheel of gedeeltelijk worden geschrapt uit de overeenkomst. Vernietigen gebeurt met terugwerkende kracht, dat wil zeggen dat de vernietigde bedingen nooit onderdeel van de overeenkomst zijn geweest.

Het is belangrijk de algemene voorwaarden feitelijk ter hand stellen aan de opdrachtgever/klant. Onderstaand voorbeeld maakt dit duidelijk.

Praktijkvoorbeeld

De installateur heeft de ALIB 2007 van toepassing verklaard op de overeenkomst met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft dit aanvaard. Daarmee is de ALIB 2007 onderdeel van de overeenkomst. De ALIB 2007 zijn niet aan de opdrachtgever gegeven.

Na de uitvoering van de overeenkomst krijgen partijen onenigheid. De opdrachtgever vindt dat de installateur slecht werk heeft geleverd en wil dit voorleggen aan de rechter. Volgens de van toepassing zijnde ALIB 2007 moet dit geschil aan de Raad van Arbitrage worden voorgelegd. De opdrachtgever wil echter naar de rechter. Omdat de ALIB 2007 niet aan de opdrachtgever zijn gegeven, roept de opdrachtgever de vernietiging in van het beding, waarin staat dat geschillen aan de Raad van Arbitrage worden voorgelegd. Het gevolg hiervan is dat de Raad van Arbitrage niet over dit geschil mag beslechten en dat het geschil aan de rechter moet worden voorgelegd.

De opdrachtgever kan ook nog verder gaan en eventueel de ALIB 2007 in zijn geheel vernietigen.

3

Bouwtijd, termijnverlenging en gevolgen van vertraging

3. Bouwtijd, termijnverlenging en gevolgen van vertraging

3.1 Regels

3.1.1 Bouwtijd

Waar is de bouwtijd geregeld?

bouwtijd

Voorop staat dat hetgeen tussen partijen is afgesproken, ook tussen hen geldt. De bouwtijd is verder geregeld in par. 8 UAV 2012.

Hoeveel tijd heeft de installateur om het werk uit te voeren?

Conform par. 8 UAV 2012 moeten de partijen met elkaar afspreken hoeveel dagen de uitvoering van het werk mag kosten. Daarbij moeten zij kiezen uit:

- a. een aantal werkbare werkdagen;
- b. een aantal kalenderdagen, -weken of -maanden;
- c. het noemen van een bepaalde dag waarop het werk opgeleverd dient te worden.

Wat is de definitie van een dag volgens de UAV 2012?

kalenderdag

In par. 1 UAV 2012 wordt een dag als een kalenderdag gedefinieerd.

Als een kalenderdag op een algemeen erkende feestdag valt, moet er dan gewerkt worden?

Ja. Als de duur van het werk in kalenderdagen is bepaald, moet er ook op die feestdagen doorgewerkt worden. Dat is bijvoorbeeld het geval als de installateur en de opdrachtgever afspreken dat het werk zal aanvangen op 18 december en twintig kalenderdagen in beslag zal nemen. Daarbij is het niet van belang dat in de bouwtijd de algemeen erkende feestdagen van de kerstperiode vallen en er zal dus op die dagen doorgewerkt moeten worden.

werkdag **Wat is een werkdag?**

Een werkdag is volgens par. 1 UAV 2012 een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag.

Als een werkdag op een algemeen erkende feestdag valt, moet er dan gewerkt worden?

Nee. Als de duur van de bouwtijd is bepaald in werkdagen, dient er op feestdagen niet gewerkt te worden. Als de installateur en de opdrachtgever bijvoorbeeld afspreken dat het werk zal aanvangen op 18 december en twintig werkdagen in beslag zal nemen, dan tellen de feestdagen in de kerstperiode niet mee voor het berekenen van het aantal werkdagen.

niet-werkbare werkdag **Wat is een niet-werkbare werkdag?**

De UAV 2012 definiëren niet wat onder niet-werkbare werkdag moet worden verstaan. Met niet-werkbare dagen wordt bedoeld: dagen waarop niet gewerkt kan worden. Dat kan veroorzaakt zijn door slechte weersomstandigheden. Als een oorzaak ertoe leidt dat tenminste vijf uren niet kan worden gewerkt, dan is dat volgens par. 8 lid 2 UAV 2012 een onwerkbare werkdag.

Wanneer moet de installateur met het werk beginnen?

De aanvangsdatum van het werk is de vijfde werkdag na de dag waarop het werk is opgedragen. Dat staat in par. 7 lid 1 UAV 2012.



Let op: In onderling overleg kunnen de installateur en de opdrachtgever een andere aanvangsdatum afspreken. Dat gebeurt meestal door een aanvangsdatum in de overeenkomst, het bestek of de opdrachtverlening op te nemen.

Mag, nadat het werk is opgedragen, de installateur eerder dan op de vijfde werkdag met het werk beginnen?

Ja. Er zijn op deze hoofdregel twee uitzonderingen. De installateur mag niet eerder beginnen:

- als in het bestek is bepaald dat de installateur op een bepaalde dag moet beginnen;

- als de directie bezwaar maakt tegen eerdere aanvang van het werk.

Niet-werkbare werkdagen versus kalenderdagen waarop niet gewerkt kan worden

De installateur en de opdrachtgever spreken af dat het werk zal aanvangen op 2 januari en twintig *werkbare werkdagen* in beslag zal nemen. Zij spreken ook af dat het werk uiterlijk op 1 februari daaropvolgend wordt opgeleverd. De hele maand januari regent het echter onophoudelijk, waardoor er niet gewerkt kan worden.

In dit geval:

- draagt de opdrachtgever het risico dat de afgesproken opleverdatum van 1 februari niet kan worden gehaald;
- kan de installateur mogelijk recht hebben op vergoeding van vertragingsschade en termijnverlenging.

Als de installateur en de opdrachtgever echter een bouwtijd van twintig *kalenderdagen* afspreken, dan:

- komt het risico van het niet op tijd kunnen opleveren voor rekening van de installateur;
- is het mogelijk dat de installateur een vertragingskorting aan de opdrachtgever moet betalen.



Tips:

- *Zorg voor bewijs dat er op bepaalde dagen niet gewerkt kon worden, bijvoorbeeld rapporten van meteorologische diensten.*
- *Zet deze niet-werkbare werkdagen op de agenda van de bouwvergadering en zorg ervoor dat deze ook worden vastgelegd tijdens de bouwvergadering.*
- *Leg zo nodig vast op welke werkzaamheden de niet-werkbare werkdagen van invloed zijn, zodat mogelijke consequenties voor de planning inzichtelijk kunnen worden gemaakt.*

De precieze datum van de dag waarop het werk is opgedragen is onduidelijk, terwijl duidelijk is afgesproken dat op dag X een eerste bouwvergadering plaatsvindt. Welke datum is in deze situatie de aanvangsdatum van het werk?

In zo'n situatie kunnen arbiters oordelen dat de dag waarop de eerste bouwvergadering plaatsvindt, beschouwd moet worden als de aanvangsdatum in de zin van par. 7 lid 1 UAV 2012.



Tip: Zorg ervoor dat duidelijk is wanneer de overeenkomst tot stand komt. Als de opdrachtgever de werkzaamheden niet formeel opdraagt, spreek hem daarop aan. Vraag om een schriftelijk bewijs dat de overeenkomst tot stand is gekomen. Of stuur zelf een opdrachtbevestiging en zorg voor een schriftelijk bewijs dat de opdrachtbevestiging is verzonden. Wees daarin actief!

3.1.2 Termijnverlenging

Waar is de termijnverlenging geregeld?

De termijnverlenging is geregeld in par. 8 UAV 2012.

Wanneer kan de termijn, waarbinnen opgeleverd moet worden, verlengd worden?

termijnverlenging

Termijnverlenging is in de volgende gevallen mogelijk:

- De opdrachtgever wil verlenging.
- De installateur vraagt om termijnverlenging en de opdrachtgever stemt daarmee in.
- De installateur heeft recht op termijnverlenging als er sprake is van:
 - overmacht;
 - omstandigheden die voor rekening van de opdrachtgever komen, waardoor termijnverlenging nodig is;
 - bestekwijzigingen, waardoor van de installateur niet gevergd kan worden dat binnen de overeengekomen tijd wordt opgeleverd;
 - wijzigingen in de uitvoering van het werk, waardoor van de installateur niet gevergd kan worden dat binnen de overeengekomen tijd wordt opgeleverd.

Aan wie moet de termijnverlenging worden gevraagd en wie is bevoegd om termijnverlenging toe te staan?

De opdrachtgever is diegene aan wie de termijnverlenging gevraagd moet worden en is ook diegene die deze kan toestaan.

Als de directie heeft ingestemd met de termijnverlenging, is de opdrachtgever dan hieraan gebonden?

Nee. De opdrachtgever kan achteraf uiteraard wel instemmen met de onbevoegde termijnverlenging door de directie, maar hij is daartoe niet verplicht.



Let op: Als de opdrachtgever de schijn heeft gewekt dat de directie bevoegd was om de verlenging toe te staan, is hij wel gebonden aan de termijnverlenging die door de directie is toegestaan.



Tip: Vraag de termijnverlenging dus altijd aan de opdrachtgever en niet aan de directie.

Door toedoen van de nevenaannemer is er vertraging opgetreden. Daardoor kan de installateur niet meer op tijd opleveren. Volgens welke regel heeft de installateur recht op termijnverlenging?

Volgens par. 8 lid 4 UAV 2012, omstandigheid voor rekening van de opdrachtgever. De opdrachtgever is namelijk verantwoordelijk voor de werkzaamheden van de nevenaannemers. Zie in dit verband ook par. 31 lid 2 UAV 2012, die bepaalt dat de coördinatie door de directie geschiedt. Ook in de gevallen waarin contractueel is bepaald dat de bouwkundig aannemer coördineert, blijft de opdrachtgever uiteindelijk verantwoordelijk als de nevenaannemer voor vertraging zorgt.

3.1.3 De gevolgen van vertraging

vertraging

Waar zijn de gevolgen van vertraging geregeld?

De financiële gevolgen van vertraging zijn geregeld:

- voor de opdrachtgever: in par. 42 UAV 2012;
- voor de installateur: in het Burgerlijk Wetboek.

Welke regels zijn van toepassing als er sprake is van vertraging die voor rekening is van de installateur?

De regels:

- De opdrachtgever heeft recht op vergoeding door de installateur van de vertragingsschade (korting of boete).
- Het bedrag is in de UAV 2012 in par. 42 lid 2 bepaald op € 60,- per dag.
- Daar kan in het bestek van afgeweken worden.
- De korting moet zo snel mogelijk worden opgelegd.
- Als door het overschrijden van één termijn ook nog een andere termijn wordt overschreden, wordt maar één korting opgelegd. Cumulatie van kortingen is niet toegestaan, behalve wanneer de overschrijdingen niets met elkaar te maken hebben, zie par. 8 lid 4 UAV 2012.
- De opdrachtgever mag de korting toepassen, zodra de termijn overschreden is. Hij hoeft daarvoor geen ingebrekestelling uit te brengen.

Welke regels zijn van toepassing als er sprake is van vertraging die voor rekening van de opdrachtgever komt?

De regels:

- De installateur heeft recht op vergoeding van de werkelijk geleden schade.
- De installateur heeft recht op termijnverlenging.
- De installateur moet zijn aanspraak op schadevergoeding zo spoedig mogelijk schriftelijk melden bij de directie.
- De directie of de opdrachtgever mag verlangen dat de installateur meewerkt aan het verzamelen van informatie.
- De installateur doet er verstandig aan met betrekking tot zijn aanspraken een schriftelijke ingebrekestelling aan de directie of de opdrachtgever te doen toekomen.

3.2 Praktijkvoorbeelden

3.2.1 Bouwtijd en termijnverlenging

1. **De opdrachtgever diende te zorgen voor de noodzakelijke vergunningen, maar heeft dat niet gedaan. Daardoor kan het werk niet op tijd beginnen. Wie is aansprakelijk?**

vergunningen

De opdrachtgever. Het was zijn taak om tijdig voor de verlening van de vergunningen te zorgen. Hij stond daarvoor in. Als daardoor het werk op de aanvangsdatum niet kan starten en vertraging optreedt, zijn de gevolgen voor rekening van de opdrachtgever.

2. **Het raadgevend ingenieursbureau heeft de tekeningen die de installateur nodig heeft om met het werk te kunnen beginnen, nog niet af. Wie is aansprakelijk?**

tekeningen

In de relatie opdrachtgever - installateur is de opdrachtgever aansprakelijk voor de fouten van zijn adviseurs, in dit geval het raadgevend ingenieursbureau (zie par. 8 lid 4 UAV 2012). Het te laat aanleveren van benodigde tekeningen door het bureau is geen excuus voor de opdrachtgever jegens de installateur.

3. **De opdrachtgever heeft een paar meerwerkopdrachten opgegeven, die nog geen 3% van de aanneemsom bedragen en eenvoudig van aard zijn. De installateur verlangt termijnverlenging. Moet de opdrachtgever deze toestaan?**

meerwerk

Nee. Het is standaard om gedurende een opdracht met enig meerwerk rekening te houden. Maar als het meerwerk omvangrijk of ingewikkeld is, kan de installateur volgens de regels wel recht hebben op termijnverlenging. Soms wordt in dit verband een percentage van 10% genoemd, maar dat is geen harde regel.

4. **Tijdens de werkzaamheden wordt het werk stilgelegd door de Arbeidsinspectie in verband met onverwacht aangetroffen asbest. De installateur vraagt termijnverlenging, maar de opdrachtgever stelt dat dit voor rekening van de installateur komt. Wie heeft gelijk?**

asbest

De installateur. Omdat er sprake is van onverwacht aangetroffen asbest, komt het risico voor rekening van de opdrachtgever en heeft de installateur recht op termijnverlenging.

opleverdatum

5. **In onderling overleg besluiten de opdrachtgever en de installateur om de opleverdatum uit te stellen. De opdrachtgever zal de boeteclausule die in het bestek is opgenomen, niet inroepen voor deze periode. Echter, wanneer de nieuwe opleverdatum ook niet gehaald wordt, dreigt de opdrachtgever de boeteclausule op te leggen met terugwerkende kracht inclusief de periode tussen de oorspronkelijke opleverdatum en het eerste uitstel. Kan dit?**

Nee. Eerdere afspraken dienen te worden nagekomen. De eerdere afspraak over de periode tussen de oorspronkelijke opleverdatum en de nieuwe opleverdatum blijft van kracht en hierover is geen boete verschuldigd.



Tip: Leg afspraken over de verschuiving van de opleverdatum, waarbij geen aanspraak op boete kan worden gemaakt, schriftelijk en helder vast!

6. **Er is een landelijke staking in de bouw. Daardoor levert de installateur zijn werk te laat op. De opdrachtgever legt de installateur de overeengekomen korting op, terwijl de installateur om termijnverlenging vraagt. Hoe moet dit opgelost worden?**

De staking komt niet voor rekening van de installateur. De opdrachtgever heeft daarom niet het recht een korting op te leggen. De installateur heeft recht op termijnverlenging.



Tip: Kijk ook onder 3.2.2.; daar wordt ingegaan op de vraag of hij in zo'n geval recht heeft op schadevergoeding.

7. **In de bouwvergadering vraagt de installateur om termijnverlenging. De directie legt dit in het verslag vast. Iedere partij krijgt hiervan een kopie. Bij het naderen van de opleverdatum laat de opdrachtgever weten dat hij de kortingsclausule zal inroepen als de datum niet wordt gehaald. De installateur beroept zich op het feit dat hij termijnverlenging heeft gekregen. Klopt dat?**

Nee, termijnverlenging moet expliciet aan de opdrachtgever gevraagd worden. De installateur had in een apart schrijven aan de opdrachtgever expliciet om termijnverlenging moeten vragen en dat van hem moeten krijgen. Het vastleggen van de vraag in het verslag van de bouwvergadering is niet voldoende.

3.2.2 Korting en schadevergoeding

1. **De bouwkundig nevenaannemer is te laat met zijn werkzaamheden en daardoor kan de installateur niet op tijd beginnen met de werkzaamheden. De opdrachtgever legt de installateur een korting op vanwege het te laat beginnen. Terecht?**

Nee. De aanvang van het werk is vertraagd door omstandigheden die voor rekening van de opdrachtgever komen (zie par. 8 lid 4 UAV 2012). Het is juist de installateur die recht heeft op schadevergoeding in het geval hij schade heeft geleden.

2. **De W-installateur heeft een E-installateur in onderaanneming gecontracteerd. De W-installateur is door werkzaamheden bij een ander werk vertraagd in de aanvang van het werk. De E-installateur kan daardoor pas een week na de overeengekomen aanvangsdag aan het werk beginnen. De E-installateur heeft daardoor extra bouwplaatskosten. Heeft hij recht op vergoeding van deze kosten?**

Ja. De E-installateur heeft recht op vergoeding van de geleden schade, in dit geval de extra bouwplaatskosten. Hij moet wel door middel van een schriftelijke ingebrekestelling deze schade zo snel mogelijk verhalen bij zijn opdrachtgever, de W-installateur.

3. **De opdrachtgever legt een korting op aan de installateur, omdat deze te laat oplevert. De korting bedraagt € 300,- per dag. De schade van de opdrachtgever bedroeg € 100,- per dag. De opdrachtgever vordert het volle pond. Terecht?**

korting

Ja. Het kortingsbedrag wordt vooraf gefixeerd om te voorkomen dat er op het moment van de schade discussies ontstaan. Dat betekent dat het schadebedrag mogelijk hoger of lager is dan het afgesproken bedrag. In beginsel heeft de installateur dus geen recht op matiging van het bedrag. Echter, als de opdrachtgever helemaal geen schade heeft geleden, heeft hij ook geen recht op de korting.

matiging

4. **In de overeenkomst is een kortingsbedrag van € 300,- per dag bij te late oplevering bepaald. De installateur is te laat met het werk begonnen en is aansprakelijk voor de overschrijding van de oplevertermijn. De werkelijke schade voor de opdrachtgever bedraagt echter geen € 300,- per dag, maar € 500,- per dag.**

De opdrachtgever vordert van de installateur zijn volledige schade. Terecht?

Nee. Het kortingsbedrag is vooraf gefixeerd om te voorkomen dat er op het moment van de schade discussies ontstaan. Dat betekent dat het schadebedrag mogelijk hoger of lager is dan het afgesproken bedrag. In beginsel mag de opdrachtgever niet meer vorderen dan het kortingsbedrag dat is afgesproken.

5. De bouwtijd omvat 200 werkbare werkdagen. De installateur levert door eigen toedoen 30 kalenderdagen te laat op. Er was daarbij geen sprake van onwerkbaar dagen van ongewoon lange duur (overmacht). De opdrachtgever roept de bedongen kortingsclausule van € 500,- per werkdag in. Welk bedrag is installateur verschuldigd?

De korting wordt alleen berekend over werkdagen en niet over weekenden en feestdagen. Uitgaande van een termijn van 30 dagen, waarin vier weekenden vallen en geen feestdagen, is de installateur een totaal bedrag van € 11.000,- (22 dagen x € 500,-) verschuldigd.

6. Het werk is zes maanden te laat opgeleverd door schuld van de installateur. De opdrachtgever doet een beroep op de korting een jaar nadat het werk is opgeleverd. De installateur wijst de vordering af en zegt dat de opdrachtgever zijn recht heeft verspeeld door zo lang te wachten met het indienen van zijn vordering. Terecht?

De korting moet zo spoedig mogelijk worden opgelegd, omdat de installateur zich tegen de aanspraak moet kunnen verweren. Dat wil echter niet zeggen dat, omdat de opdrachtgever te lang heeft gewacht, de installateur voldoende grond heeft om te beweren dat hij zijn recht verloren heeft.

Er moet bijvoorbeeld ook sprake zijn van het volgende:

- de opdrachtgever heeft de indruk gewekt dat hij de korting niet meer zou opleggen;
- de opdrachtgever legt zijn vordering pas voor aan de arbiters in een andere procedure betreffende een ander geschil dat hij met dezelfde installateur heeft.

- 7. De installateur en de opdrachtgever hebben het werk in delen opgedeeld, waarbij deel II van het werk voortbouwt op dat van deel I. In onderdeel I ontstaat vertraging die voor rekening komt van de installateur. Daardoor wordt ook onderdeel II te laat opgeleverd. De opdrachtgever legt een korting op voor de vertraging van onderdeel I. Afzonderlijk legt hij ook voor onderdeel II een korting op waarin hij ook de korting voor onderdeel I berekent. Mag dit?**

Nee. De opdrachtgever mag de kortingen niet cumulatief opleggen als het gaat om overschrijding van opleveringstermijnen die met elkaar in verband staan.

- 8. Er is een landelijke staking in de bouw. Daardoor levert de installateur zijn werk te laat op. De opdrachtgever legt de installateur de overeengekomen korting op, terwijl de installateur om schadevergoeding vraagt. Hoe moet dit opgelost worden?**

De staking komt niet voor rekening van de installateur en ook niet voor rekening van de opdrachtgever. Beiden zijn niet schadeplichtig. Daarom heeft de opdrachtgever niet het recht een korting op te leggen en heeft de installateur geen recht op schadevergoeding.



Tip: Onder 3.2.1. werd alleen het recht op termijnverlenging van de installateur behandeld.

- 9. De installateur kan pas later beginnen met het werk door een fout van de opdrachtgever. Intussen zijn de prijzen van de installaties die de installateur zou verzorgen, gestegen. Hij vordert bij de opdrachtgever het verschil tussen de oorspronkelijke prijzen en de gestegen prijzen. Terecht?**

Ja, deze vorm van schade wordt in de rechtspraak toegewezen. Aan par. 47 UAV 2012, kostenverhogende omstandigheden, zal in deze casus niet snel toegekomen worden. Want de feiten in deze casus wijzen er niet op dat aan alle voorwaarden in die bepaling is voldaan.

- 10. Partijen zijn overeengekomen dat de prijs vast is tot het einde van de overeenkomst. De installateur kan pas later beginnen met het werk door een fout van de opdrachtgever. Intussen zijn de prijzen van de installaties die de installateur zou verzorgen, gestegen. Kan de installateur bij de opdrachtgever het verschil tussen de oorspronkelijke prijzen en de gestegen prijzen vorderen?**

prijsvastbeding Ja, want het 'prijsvastbeding' heeft in de normale betekenis van het woord geen betrekking op stijgingen van kosten die veroorzaakt worden door de opdrachtgever. Uiteraard kunnen partijen andere prijsafspraken maken, maar dat moet dan wel duidelijk zijn.

11. De installateur heeft in het goedgekeurde plan van aanpak aangegeven dat hij zes weken nodig heeft voor het opgeven van de bouwkundige voorzieningen. Na aanvang stelt de bouwkundig coördinator echter een tijdschema vast, waarin de installateur daarvoor maar een week de tijd krijgt. Kan dat?

Nee. De coördinator kan geen wijzigingen aanbrengen in afspraken die eerder door de opdrachtgever of directie zijn gemaakt met de installateur. Hij is daartoe niet bevoegd. Hij kan de installateur alleen houden aan een verkorte termijn als de installateur en de opdrachtgever, of zijn vertegenwoordiger, een wijziging zijn overeengekomen. Als zo'n wijziging wordt voorgesteld, kan de installateur zich onthouden van instemming of er voorwaarden aan verbinden.



3.2.3 Varia

1. **Bij aanvang van het werk blijkt uit de planning van de hoofdaannemer dat de installateur de opleverdatum van de werkzaamheden niet kan halen. Wat nu?**

planning

De installateur mag afgaan op de informatie die bij het aangaan van de overeenkomst is verstrekt. In dit geval een normaal te verwachten planning. Hij hoeft dus een veel te strakke planning niet zonder meer te accepteren.

Als hij deze niet accepteert, dan dient hij dit meteen (schriftelijk) te melden aan de hoofdaannemer. Daarbij dient hij ook te motiveren waarom de opleverdatum niet haalbaar is. Hij dient ook in overleg te treden met als doel te komen tot een haalbare planning.

Als de installateur wacht en pas actie onderneemt op het moment dat hij met eigen werkzaamheden gaat beginnen, is hij te laat.

2. **De planning van de bouwkundig nevenaannemer loopt uit en daardoor verschuift de planning van de installateur. De installateur wordt wel gehouden aan een ongewijzigde opleverdatum. Moet hij daarmee akkoord gaan?**

Nee. Hij heeft recht op schadevergoeding en/of termijnverlenging.

3. **Door toedoen van de opdrachtgever kan de installateur de afgesproken opleverdatum niet halen. Is de installateur dan verplicht meer mensen in te zetten of in de weekenden te werken?**

Nee. De installateur heeft een contractuele termijn afgesproken met de opdrachtgever. Als door toedoen van de opdrachtgever de afgesproken termijnen niet gehaald kunnen worden, wordt de opdrachtgever schadeplichtig en moet hij mogelijk termijnverlenging toestaan.

4

Beproeving



4. Beproeving

4.1 Regels

beproeving

Waar is de beproeving geregeld?

In par. 8a UAV 2012.

Wat is het doel van de beproeving?

Het doel van de beproeving is vast te stellen of het installatiewerk voldoet aan de overeenkomst.

Hoe ziet de regeling er in hoofdlijnen uit?

De hoofdlijnen van par. 8a UAV 2012 zijn:

- Beproeving van het technische installatiewerk en/of één of meer onderdelen van de installatie moet overeengekomen worden en is dus geen automatisme.
- Het tijdstip van de beproeving wordt in onderling overleg tussen installateur en directie vastgesteld.
- Als er geen overeenstemming is over het tijdstip van de beproeving, dan bepaalt de installateur dit tijdstip.
- Het tijdstip van de beproeving wordt ten minste acht dagen voorafgaand aan de beproeving schriftelijk aan de directie meegedeeld.
- De installateur voert de beproeving uit.
- De directie is bij de beproeving aanwezig.
- De installateur stelt materieel en personeel ter beschikking.
- Kosten van energie en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- Uiterlijk binnen vijf dagen na de beproeving stelt de installateur een rapport en eventueel een meetstaat op.
- Het rapport en/of de meetstaat worden door de installateur en de directie ondertekend.
- Bij afwezigheid van de directie bij de beproeving staan de resultaten vast door de vermelding in het rapport.
- Als de installatie bij een beproeving niet voldoet, vindt herhaling

van de beproeving plaats.

- In het geval van herhaling van de beproeving zijn de kosten van energie en water voor rekening van de installateur.
- Als de installatie voldoet, dan vindt de opname van de installatie plaats zoals bedoeld in par. 9 UAV 2012.



4.2 Praktijkvoorbeelden

1. **In de overeenkomst tussen opdrachtgever en installateur is niets opgenomen over de beproeving van de installatie. De opdrachtgever stelt dat hij recht heeft op beproeving en dat de installateur zonder bijbetaling eraan moet meewerken. Terecht?**
Nee. De beproeving vindt alleen plaats indien dit is overeengekomen. Dit staat uitdrukkelijk vermeld in de regeling. Als de opdrachtgever wil dat er een beproeving plaatsvindt, moet hij dat in de overeenkomst of in het bestek opnemen. Als in dit voorbeeld de opdrachtgever toch beproeving wenst, zal hij de extra kosten die de installateur daarvoor moet maken, moeten vergoeden.



- 2. Bij de eerste beproeving is gebleken dat het werk niet voldoet aan het bestek; er volgt een tweede beproeving waarbij de installatie blijkt te voldoen. Vervolgens stuurt de installateur een factuur voor de kosten van personeel, materieel en energie. De opdrachtgever weigert deze kosten te betalen. Terecht?**

Ja. De kosten van ingezet personeel en materieel ten behoeve van een beproeving zijn altijd voor rekening van de installateur. Bij een eerste beproeving komen de energiekosten voor rekening van de opdrachtgever, maar bij een tweede beproeving zijn de energiekosten voor rekening van de installateur.

- 3. Wat is het gevolg van een beproeving die aantoont dat de installatie goed functioneert?**

Het gevolg is dat de installatie kan worden opgenomen in de zin van par. 9 UAV 2012.

- 4. De opdrachtgever stelt bij een latere opname nieuwe eisen aan de beproefde installatie. Wat zijn de gevolgen?**

De opdrachtgever heeft niet het recht om nieuwe eisen te stellen, tenzij hij daartoe een aanvullende overeenkomst met de installateur sluit. Als die aanvullende overeenkomst niet gesloten is, heeft het stellen van nieuwe eisen geen gevolgen.

5

Opneming, goedkeuring en oplevering



5. Opneming, goedkeuring en oplevering

5.1 Regels

goedkeuring	<p>Waar zijn de opneming en de goedkeuring geregeld?</p> <p>In par. 9 UAV 2012.</p>
opneming	<p>Hoe ziet de regeling er in hoofdlijnen uit?</p> <ul style="list-style-type: none"> • De installateur meldt schriftelijk aan de directie dat het werk op een bepaalde dag is voltooid. • De directie meldt vervolgens dat binnen acht dagen na de mededeling van de installateur de opneming plaatsvindt. De directie dient dit uiterlijk drie dagen vóór de opneming te melden. • De opneming mag ook eerder dan binnen acht dagen plaatsvinden. • Na de opneming van het werk wordt schriftelijk meegedeeld of het werk wel of niet is goedgekeurd. • Bij niet goedkeuring worden de gebreken opgegeven. • Wordt na de opneming niets aan de installateur gemeld, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opneming te zijn goedgekeurd. • Als de opneming niet plaatsvindt binnen vijftien dagen na de dag waarop de installateur aangaf dat het werk voltooid zou zijn, kan de installateur per aangetekende brief de directie verzoeken het werk binnen acht dagen op te nemen. • Voldoet de directie niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de verzending van die brief te zijn goedgekeurd (automatische goedkeuring). • Kleine gebreken die vóór een volgende betalingstermijn kunnen worden hersteld, zijn geen reden om niet goed te keuren. • De kleine gebreken moeten zo snel mogelijk hersteld worden.
automatische goedkeuring	
oplevering	<p>Waar is de oplevering geregeld?</p> <p>De oplevering is geregeld in par. 10 UAV 2012.</p>



Hoe ziet de oplevering er in hoofdlijnen uit?

- Het werk wordt gekeurd.
- De opleveringsdag is de dag waarop het werk is gekeurd.
- Uiterlijk op de dag van de oplevering worden de bedienings- en onderhoudsvoorschriften verstrekt, als dat in het bestek is bepaald.
- Revisietekeningen met betrekking tot het technisch installatiewerk worden uiterlijk verstrekt drie maanden na de opleveringsdag.
- Als de opdrachtgever het werk voltooid acht, kan hij dat aan de installateur schriftelijk mededelen.
- De vijfde dag na de verzending van deze mededeling is de opleveringsdag.

ingebruikneming

Het werk kan eerder in gebruik worden genomen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de voortgang van het werk komt niet in gevaar;
2. én dit is schriftelijk aan de installateur meegedeeld én deze is ook gehoord;

3. aanvullend voor een technisch installatiewerk heeft een beproeving plaatsgevonden van het in gebruik te nemen (onderdeel van) het werk.

Gevolgen van eerdere ingebruikneming:

- Schade ontstaan door de ingebruikneming van het werk is voor rekening van de opdrachtgever.
- Als er meer van de installateur wordt verlangd dan redelijk is, heeft hij recht op verrekening als meerwerk, bijvoorbeeld wanneer hij alleen nog buiten kantoortijden luidruchtige werkzaamheden mag verrichten.
- Voor technische installatiewerken: als er een onderhoudstermijn overeengekomen is, gaat deze in na de dag van ingebruikneming.
- Als er een garantie is overeengekomen, geldt deze vanaf het gereedkomen of de levering van het gegarandeerde onderdeel.

Wat zijn de juridische gevolgen van oplevering?

- De opdrachtgever dient de installateur te betalen.
- Indien later dan overeengekomen is opgeleverd, is de installateur aan de opdrachtgever een boete verschuldigd.
- De installateur draagt tot aan de (deel)oplevering het risico voor het werk.
- Indien de installateur contractueel verplicht is het werk te verzekeren, eindigt deze verplichting met de oplevering.
- Na de oplevering treedt een periode in waarin de installateur aansprakelijk kan worden gesteld voor aan het werk blijkende tekortkomingen.

5.2 Praktijkvoorbeelden

automatische
goedkeuring

1. **Na de opneming stuurt de opdrachtgever een brief aan de installateur, waarin hij stelt: "Ik ben niet helemaal tevreden." Verder meldt hij niets. Mag de installateur acht dagen na de opneming ervan uitgaan dat het werk (automatisch) is goedgekeurd?**

Ja. Als de opdrachtgever het werk niet wil goedkeuren, moet hij dat duidelijk kenbaar maken en met voldoende redenen onderbouwen.

2. **Er zijn meer dan 100 gebreken geconstateerd aan een werk. De opdrachtgever weigert het werk goed te keuren. Terecht?**

Dat hangt er vanaf. De hoeveelheid gebreken kan goedkeuring soms in de weg staan. Hierbij is de verhouding van het aantal gebreken tot het gehele werk mede bepalend. Als het bijvoorbeeld gaat om een appartementengebouw van 200 woningen, zouden 100 gebreken wel eens heel weinig kunnen zijn.

3. **Het is winter. Aan het werk van een kantoorpand is één gebrek aan de verwarmingsinstallatie, waardoor deze niet functioneert. De opdrachtgever weigert het werk goed te keuren. Terecht?**

Ja. Als door de aard van het gebrek het werk niet gebruikt kan worden of niet voor bewoning geschikt is, is het terecht om de goedkeuring te onthouden. Betreft het echter nog wat afwerkingshandelingen van de installateur, waarbij de opdrachtgever het kantoorpand wel in gebruik kan nemen en stoffeerders aan de gang kunnen, dan mag hij de goedkeuring niet onthouden.

4. **Bij oplevering van een bejaardenhuis moet de verwarmingsinstallatie nog worden ingeregeld. Mag de opdrachtgever de oplevering voor rekening van de installateur uitstellen?**

De opdrachtgever mag de oplevering voor rekening van de installateur uitstellen, indien met de installateur is overeengekomen dat de verwarmingsinstallatie ingeregeld diende te zijn op het moment van oplevering van de verwarmingsinstallatie en van het gebouw dat zonder de verwarmingsinstallatie niet te gebruiken is.

5. **De opneming van het werk heeft plaatsgevonden en het werk is goedgekeurd. Dat blijkt uit het opgemaakte proces-verbaal.**

De opdrachtgever stelt later dat hij door de installateur onder druk is gezet. Hoe hiermee om te gaan?

De opdrachtgever zal moeten bewijzen dat hij onder druk is gezet en het tekenen niet kon weigeren. Dat zal niet makkelijk zijn, want het proces-verbaal is een belangrijk bewijsrechtelijk stuk.

proces-verbaal

6. Na de opneming laat de opdrachtgever niets van zich horen. De installateur bericht de opdrachtgever na acht dagen dat er sprake is van een automatische goedkeuring. De opdrachtgever stelt echter dat de opneming een vooroplevering is geweest. Is dat terecht?

Nee. De UAV 2012 kennen maar één oplevering en kennen de term 'vooroplevering' niet. Het is een groot misverstand dat er in de UAV 2012 sprake zou zijn van een voorlopige en een definitieve oplevering en/of opneming.

vooroplevering

7. Bij een opneming zijn in het proces-verbaal zeer ernstige gebreken en ook veel kleinere gebreken genoteerd. De installateur heeft deze tijdens de opneming ook erkend. Na de opneming laat de opdrachtgever niets van zich horen. De installateur bericht de opdrachtgever na acht dagen dat er sprake is van een automatische goedkeuring. De opdrachtgever verzet zich hiertegen. Terecht?

In dit geval kunnen arbiters oordelen dat de installateur niet had mogen aannemen dat er na acht dagen sprake was van een automatische goedkeuring. Als zij dit oordeel vellen, is er sprake van een uitzondering op de hoofdregel. Dan zal de opdrachtgever redenen moeten aandragen die bewijzen dat er sprake is van een uitzondering. Waren er namelijk geen ernstige gebreken, maar wel veel kleinere gebreken die allemaal tijdig te verhelpen waren, dan had de installateur er wel van mogen uitgaan dat na acht dagen sprake was van automatische goedkeuring.

8. Het gebouw is niet voorzien van een werkende brandmeld-installatie, terwijl dat wel tot het aangenomen werk behoorde. De opdrachtgever weigert het werk goed te keuren. Terecht?

Ja. Aan het werk ontbreekt een wezenlijk onderdeel, dat bovendien dwingend door de overheid is voorgeschreven.

9. Bij de oplevering is een vrij algemene restpuntenlijst opgesteld. Er is afgesproken dat deze punten binnen enkele weken worden afgewerkt. Na de oplevering gaan interieurbouwers en andere

restpuntenlijst

opdrachtnemers van de opdrachtgever in het gebouw aan het werk. Al gauw blijkt dat de radiatoren en diverse verlichtingsarmaturen na de oplevering zijn beschadigd. Valt het herstel hiervan onder de verplichting van de installateur?

Als vast staat dat de beschadigingen zijn veroorzaakt door de interieur-bouwers en de andere opdrachtnemers van de opdrachtgever, dan valt het herstel van deze schade niet onder de verplichting van de installateur.



Tip: Zorg voor een goed proces-verbaal van oplevering. Dat kan van belang zijn wanneer bewezen moet worden wie verantwoordelijk is voor beschadigingen.

10. Na oplevering staat nog een aantal kleine restpunten open om te worden afgewerkt. De opdrachtgever wil pas tot betaling van de laatste termijn (20% van de aanneemsom) overgaan als alles is weggewerkt. Mag dat?

Nee. De aard van de verplichting van de installateur om een aantal kleine restpunten af te werken, staat niet in verhouding tot de opschorting van de betalingsverplichting van de opdrachtgever.

11. De opleverdatum is contractueel op 1 maart gesteld. Mag de installateur op 14 februari aangeven dat het werk voltooid is, zodat hij daadwerkelijk op de contractuele datum kan opleveren?

Ja. In par. 9 lid 1 UAV 2012 is alleen bepaald dat de aannemer schriftelijk aan de directie dient te melden op welke dag het werk voltooid zal zijn. Hierin is niet bepaald wanneer hij dit moet melden. In de volgende leden van par. 9 UAV 2012 staat hoe verder gehandeld dient te worden.

12. De opnemingsdatum was op 1 maart gepland, maar heeft niet plaatsgevonden. De installateur verzoekt per aangetekende brief nogmaals om opnemingsdatum binnen acht dagen na 1 maart. De directie stemt hiermee in. Deze tweede opnemingsdatum vindt ook niet plaats door toedoen van de opdrachtgever. Heeft de installateur dan recht op vergoeding van de stagnatieschade van acht dagen in verband met de overschrijding van de contractuele opleverdatum?

Ja. Want de directie heeft ingestemd met het tweede verzoek en de tweede opnemingsdatum is niet doorgedaan door toedoen van de opdrachtgever.



6

Meer- en minderwerk

6. Meer- en minderwerk

6.1 Regels

Waar worden het meer- en minderwerk geregeld?

De regels voor het meer- en minderwerk zijn opgenomen in par. 35 en 36 UAV 2012. In par. 35 worden algemene regels gegeven en in par. 36 wordt op bestekwijzigingen ingegaan.

Wat is meerwerk?

meerwerk

Meerwerk is werk dat uitgaat boven de in het bestek beschreven verplichting en door de installateur wordt uitgevoerd.

Wat is minderwerk?

minderwerk

Minderwerk is werk dat de installateur ten opzichte van het in het bestek omschreven werk niet hoeft uit te voeren.

Wat betekenen meer- en minderwerk financieel?

Bij meerwerk heeft de installateur recht op bijbetaling. Bij minderwerk heeft de opdrachtgever recht op inhouding op de aannemingsom.

Hoe wordt bepaald dat verrekening wegens meer- of minderwerk plaatsvindt?

verrekening

Opdrachtgever en installateur komen overeen hoe verrekening zal plaatsvinden: ineens of in gedeelten.

Wat als opdrachtgever en installateur niets overeenkomen over de verrekening van meerwerk?

Dan geschiedt verrekening ineens na voltooiing van het meerwerk.

Wat als opdrachtgever en installateur niets overeenkomen over de verrekening van minderwerk?

Dan geschiedt deze verrekening ineens bij de eindafrekening van het werk.

Bij een eindafrekening blijkt dat er veel meer minderwerk is dan meerwerk. Heeft de installateur dan nog recht op een extra betaling, omdat het werk minder was dan verwacht toen hij het werk aannam?

eindafrekening

Ja. Als het totaal van het minderwerk het totaal van het meerwerk overtreft, heeft de installateur recht op een bedrag dat 10% bedraagt van het verschil van de beide totalen. Dus stel dat het minderwerk € 500.000 bedraagt en het meerwerk € 300.000, dan heeft de installateur recht op 10% van € 200.000 = € 20.000 (zie par. 35 lid 5 UAV 2012).



Let op: Als de installateur om minderwerk vroeg, dan gaat deze regel niet op.

Wat zijn bestekswijzigingen?

bestekswijziging

Bestekswijzigingen zijn wijzigingen in het bestek, het werk of de voorwaarden van uitvoering van het werk.

Bestekwijziging, een voorbeeld

De kanalen voor zowel W- als E-leidingen zijn te laag ontworpen. Daarom wordt namens de opdrachtgever besloten om de E-bekabeling door een andere ruimte aan te leggen.

Wijziging voorwaarden van uitvoering, een voorbeeld

De directie besluit dat materialen in een aparte container, die 300 meter verderop op het bouwterrein staat, moeten worden opgeslagen.

Wat moet de installateur met bestekswijzigingen?

Bestekswijzigingen moeten opgevolgd worden.

Moeten bestekswijzigingen onbeperkt opgevolgd worden?

Nee. Er zit een grens aan deze verplichting. De bestekswijziging hoeft niet uitgevoerd te worden als:

- het totaal van de bijbetalingen wegens het meerwerk meer dan 15% van de aannemingsom bedraagt;
- of het totaal van de inhoudingen wegens het minderwerk meer dan 15% van de aannemingsom bedraagt;

- of als het saldo van de bijbetalingen en de inhoudingen meer dan 10% van de aannemingsom bedraagt.



Let op: Een verschil tussen meer- en minderwerk van meer dan 10% is mogelijk ook al bedraagt het meer - of minderwerk minder dan 15% van de aanneemsom.

Wat is de prijs die gerekend mag worden voor de bestekswijziging?

Dat is de prijs die de opdrachtgever en de installateur overeenkomen. Mogelijk is die in het bestek al opgenomen.

Wanneer moeten opdrachtgever en installateur de prijs voor een bestekswijziging overeengekomen?

Zij moeten die prijs overeenkomen vóór het meerwerk wordt uitgevoerd en als dat niet lukt, zo snel mogelijk nadat het meerwerk is uitgevoerd.

De directie wil een bestekswijziging aanbrenge. Heeft de installateur recht op vergoeding van de kosten die hij maakt in verband met het doen van een prijsaanbieding?

Dat hangt er vanaf. De directie en de installateur moeten overleg plegen over de vraag óf de installateur recht heeft op een redelijke vergoeding en zo ja, onder welke omstandigheden.



Let op: De installateur moet het initiatief nemen voor dit overleg.

De installateur heeft recht op vergoeding van de kosten voor het doen van de prijsaanbieding in verband met de bestekswijziging. Wat houdt die vergoeding in?

De installateur heeft recht op een redelijke vergoeding van de kosten.

Moet een bestekswijziging schriftelijk worden opgedragen?

schriftelijke
bestekswijziging

Ja, maar de installateur mag ook genoegen nemen met een aantekening in het verslag van de bouwvergadering. Als de directie een bestekswijziging mondeling opdraagt, mag de installateur verlangen dat dit op schrift wordt gesteld.

Een bestekswijziging is niet schriftelijk opgedragen, maar wel uitgevoerd. Heeft de installateur geen recht op bijbetaling?

Dat hangt ervan af. Als de installateur kan bewijzen, bijvoorbeeld door getuigen, dat voor de bestekswijziging opdracht was verleend, dan heeft hij wel recht op bijbetaling.

De opdrachtgever wil iets anders dan oorspronkelijk overeengekomen. Is de installateur verplicht de opdrachtgever te informeren over de verhoging van de prijs?

waarschuwen

Ja. Als de opdrachtgever iets aan het werk wil wijzigen of toevoegen, dan moet hij op grond van de wet gewaarschuwd worden over de prijs.

Er wordt aan het werk iets toegevoegd. De installateur waarschuwt de opdrachtgever niet over de prijsverhoging? Wat is het gevolg?

Dan verliest de installateur het recht op de prijsverhoging.

Mag van de waarschuwingsregel bij de prijsverhoging wegens toevoegingen of verandering van het werk worden afgeweken?

Nee. Het gaat hier om dwingend recht.

Wie moet bewijzen dat gewaarschuwd is over de prijsverhoging als gevolg van de toevoeging of verandering van het werk?

De installateur moet bewijzen dat hij heeft gewaarschuwd over de prijsverhoging.



Tips:

- 1. Zorg altijd voor schriftelijk bewijs van bestekswijzigingen om achteraf problemen te voorkomen.*
- 2. Zorg altijd voor bewijs dat gewaarschuwd is over prijsverhogingen!*

6.2 Praktijkvoorbeelden

1. **Ten opzichte van het oorspronkelijke werk heeft de installateur al meer dan 25% meerwerk uitgevoerd. De directie komt met een nieuwe bestekwijziging. Mag de installateur deze nu weigeren?**

Nee. Als er sprake is van meer dan 15% meerwerk, oordelen arbiters dat de installateur duidelijk had moet maken dat de grens, die de UAV 2012 aangeven, is overschreden. Als de installateur keer op keer bestekwijzigingen heeft aanvaard, heeft hij bovendien de indruk gewekt dat hij daartegen geen bezwaar heeft gemaakt. Ook dat nemen arbiters in hun oordeel mee.

2. **Na voltooiing van het werk vordert de installateur verrekening van het meerwerk. De opdrachtgever weigert betaling, omdat er nog gebreken in het werk zijn. Mag dat?**

Nee. De verplichting tot betaling van het meerwerk houdt in dat deze voldaan moet worden na voltooiing van het werk. De betaling mag niet opgehouden worden door een vordering inzake gebreken in het werk.

3. **Bij de eindafrekening van een niet voltooid bouwwerk blijkt dat het totaal van het minderwerk groter is dan het totaal van het meerwerk. De installateur vordert 10% van het verschil van beide totalen. Hij vordert eveneens de kosten veroorzaakt door het niet voltooiën van het werk op grond van par. 14 lid 10 UAV 2012. Mag dat?**

Nee. De installateur moet in zo'n situatie kiezen:

- of hij kiest voor de afrekening op grond van par. 35 lid 5 UAV 2012: 10% van de aannemersvergoeding over het verschil;
- of hij kiest voor de afrekening op grond van par. 14 lid 10 UAV 2012: de aanneemsom plus de kosten als gevolg van het niet voltooiën van het gehele werk minus de daarmee gemoeide besparingen.

4. **Heeft de installateur bij meerwerk ook altijd recht op termijnverlenging?**

Nee. Het recht op termijnverlenging bij meerwerk is afhankelijk van de hoeveelheid meerwerk. De installateur moet altijd met enig meerwerk rekening houden. Pas wanneer het meerwerk aanzienlijk wordt,

bijvoorbeeld meer dan 10% van de aannemingsom, kan er sprake zijn van recht op termijnverlenging.

5. Mag de installateur meerwerk weigeren omdat dat zijn planning verstoort?

De UAV 2012 zeggen daar niets over. Deze vraag moet dus in redelijkheid en billijkheid beantwoord worden. Als de planning op een onredelijke wijze wordt verstoord, dan heeft de installateur in ieder geval recht op termijnverlenging. Maar het is ook denkbaar dat hij in dit geval het meerwerk mag weigeren.

6. De installateur constateert dat het ontwerp een fout bevat. Vast staat dat deze fout kan leiden tot schade aan de gezondheid van de personen die zich in de buurt van de installatie zullen ophouden. Hij verlangt van de opdrachtgever een meerwerkopdracht. Heeft de installateur recht op deze meerwerkopdracht?

Ja. Onder deze omstandigheden heeft de installateur recht op een meerwerkopdracht.

7. De installateur en de opdrachtgever zijn het niet eens over de prijs van de bestekwijziging. De omvang van de bestekwijzigingen ligt beneden de 15% van de aannemingsom. Moet de installateur gehoor geven aan de bestekwijziging of mag hij het werk desnoods stilleggen tot er overeenstemming is?

De installateur mag het werk niet ophouden als in redelijkheid aangenomen moet worden dat er prijsovereenstemming bereikt zal worden en de opdrachtgever deze prijs ook zal betalen.



Let op:

- *Als de overheid de opdrachtgever is waarmee de installateur tot prijsovereenstemming is gekomen, dan mag verondersteld worden dat er ook betaald zal worden.*
- *In dit voorbeeld moet de opdrachtgever zich inspannen om zo spoedig mogelijk tot prijsovereenstemming te komen, zodat de installateur er in redelijkheid op mag vertrouwen dat er overeenstemming over de prijs zal worden bereikt. In deze situatie is het denkbaar dat een spoedgeschil wordt gestart, zodat arbiters (of eventueel een rechter) hieromtrent snel duidelijkheid kunnen geven.*

8. De opdrachtgever krijgt tijdig een offerte voor het meerwerk, maar reageert niet. Wat kan de installateur doen?

marktconforme
prijs

Indien de prijs marktconform is, mag de installateur de uitvoering van het meerwerk opschorten op voorwaarde dat zijn belang hierbij groot genoeg is.

9. Opdrachtgever meldt dat de prijs te hoog is. Wat kan de installateur doen?

Indien de prijs marktconform is, kan de installateur de uitvoering weigeren en de verplichting tot uitvoering van het opgedragen meerwerk opschorten. Het belang van de installateur dient het weigeren of opschorten wel te rechtvaardigen. Zo is een prijsverschil van 5% een te gering belang.

10. De opdrachtgever stelt dat de werkzaamheden onderdeel zijn van de opdracht en geen meerwerk zijn. Hoe daarmee om te gaan?

In de praktijk kan de aard van het werk met zich meebrengen dat meerwerk moet worden uitgevoerd, bijvoorbeeld omdat er anders schade ontstaat. In dat geval moet de installateur hiertegen (schriftelijk) bezwaar maken. Als hij de opdrachtgever vervolgens niet kan overtuigen van zijn gelijk, moet hij een procedure aanhangig maken, zodat arbiters kunnen bekijken of die werkzaamheden al dan niet onderdeel zijn van de overeenkomst.

11. Er is sprake van wettelijk hogere eisen of er is sprake van een ondeugdelijk ontwerp. Wat geldt er dan?

In deze gevallen heeft de installateur op grond van par. 5 lid 6 UAV 2012 recht op een (besteks)wijziging die verrekend wordt als meerwerk. Het is hierbij belangrijk dat de installateur niet verweten kan worden dat hij hiervoor eerder had moeten waarschuwen.

Als hij wel waarschuwt en de opdrachtgever slaat deze waarschuwing in de wind, dan kan het voorkomen dat de installateur het werk moet staken, bijvoorbeeld omdat het risico op fysiek letsel aanwezig is.

12. Opdrachtgever en installateur zijn er niet in geslaagd een prijs voor het meerwerk overeen te komen. Volgens de opdrachtgever is de prijs voor dit meerwerk veel hoger dan die voor het oorspronkelijke werk. Volgens de installateur heeft dit te maken met gestegen grondstofprijzen. Het meerwerk is uitgevoerd.

Hoe moet de prijs bepaald worden?

Als vooraf geen meerprijs is overeengekomen, is de opdrachtgever een redelijke prijs verschuldigd. De installateur kan daartoe een voorstel formuleren. Met behulp van onder andere tekeningen, omschrijvingen, foto's, offertes en prijsoverzichten is vast te stellen of dat een redelijke prijs is.

13. Mag de installateur over de prijs van het meerwerk een opslag berekenen voor algemene kosten, winst en risico?

Ja, op voorwaarde dat in de prijs van het meerwerk de opslag niet is meegenomen.



14. De opdrachtgever wil de installateur een meerwerk opdragen, waarvoor het bestek dient te worden aangepast. Het is de bedoeling dat de installateur ook de bestekswijziging voor zijn rekening neemt. In het kader van deze opdracht moet de installateur dus twee typen engineeringswerkzaamheden uitvoeren:

detail-engineeren

- zoals gebruikelijk moet hij 'door- of detail-engineeren'; de kosten daarvan worden geacht te zijn meegenomen in de aanneemsom;
- daaraan voorafgaand moet hij eerst het bestek aanpassen, hetgeen normaliter het werk van de adviseur is.

De opdrachtgever en de installateur verschillen van mening over de tarieven voor beide engineeringswerkzaamheden. De opdrachtgever stelt dat de betreffende kosten in de aannemingsom opgenomen zijn; anders gezegd hij stelt dat voor beide werkzaamheden hetzelfde opslagtarief geldt. Heeft de opdrachtgever gelijk?

engineeringskosten

Nee. Want in de aannemingsom wordt uitsluitend het opslagpercentage voor engineeringswerkzaamheden die de installateur normaliter verricht, meegenomen. In dit geval wordt aan de installateur aanvullend een ander type engineeringswerkzaamheden opgedragen, die eigenlijk door de adviseur dienen te worden uitgevoerd. Deze engineeringswerkzaamheden zijn anders van aard en dus is het gebruikelijk dat de installateur voor dit type werk een ander opslagpercentage in rekening brengt. Het enkele feit dat de installateur de engineeringswerkzaamheden verricht, betekent niet automatisch dat hij ook voor alle engineeringswerkzaamheden hetzelfde opslagpercentage moet hanteren. Ook de aard van de engineeringswerkzaamheden is van belang.



Tips:

- *Specificeer duidelijk welke engineeringswerkzaamheden de installateur zal verrichten.*
- *Vermeld per type werkzaamheden het opslagpercentage.*

15. Naast de prijs voor het meerwerk heeft de installateur ook om schadevergoeding gevraagd voor de vertraging veroorzaakt door het meerwerk. Terecht?

Nee. In de prijs van het meerwerk wordt een vergoeding voor de vertraging veroorzaakt door het meerwerk geacht te zijn opgenomen.



Let op:

- *Bij de opgave van de kosten voor meerwerk moet goed rekening gehouden worden met de kosten van de vertraging veroorzaakt door het meerwerk. Bereken bij meerwerk dus niet alleen de kosten van personeel en materiaal, maar ook de kosten voor de vertraging die het meerwerk veroorzaakt.*
- *Wie achteraf de kosten van de vertraging claimt, is te laat. De opdrachtgever mag er namelijk van uitgaan dat in de opgegeven meerwerkprijs rekening is gehouden met deze kosten. De installateur heeft dan geen recht op betaling van deze kosten.*
- *In bijlage 1 vindt u een overzicht van kosten die bij vertraging door meerwerk gemaakt kunnen worden.*

16. De prijs voor het meerwerk is goedgekeurd door de directie. De opdrachtgever stelt later dat de prijs veel te hoog is en dat hij niet aan de goedkeuring door de directie is gebonden. Terecht?

Ja. De installateur moet met de opdrachtgever tot overeenstemming over de prijs komen, tenzij eerdere meerwerkoffertes door de directie goedgekeurd en betaald zijn. In dit geval is de schijn gewekt dat de directievoerder hiervoor als vertegenwoordiger van de opdrachtgever optrad.

17. Op een werk dient zich meerwerk aan. De hoofdaannemer wil dit meerwerk niet aan de installateur (onderaannemer) opdragen, maar aan een andere installateur (derde). Kan de installateur (onderaannemer) daar bezwaar tegen maken en verlangen dat het meerwerk aan hem wordt opgedragen?

hinder

De installateur kan bezwaar hebben en maken tegen hinder die hij van de derde kan ondervinden. Als de te verwachten hinder de voortgang van het werk van de onderaannemer onredelijk verstoort, dan kan dat een reden zijn om het meerwerk toch aan hem op te dragen.



Let op: De opdrachtgever dient zich te realiseren dat het inschakelen van een derde gevolgen kan hebben voor de garantie die door de installateur die het oorspronkelijke werk uitvoert, is afgegeven.

18. In het bestek is geen noodstroomvoorziening opgenomen. De opdrachtgever vraagt de installateur om dit te offrenen. De opdrachtgever vindt de offerte te hoog en wil een andere

installateur (derde), die veel lager heeft geoffreerd, de aanvullende voorziening laten aanleggen. Tijdens het aanleggen van de aanvullende installatie dient deze installatie verbonden te worden met de installatie die door de installateur wordt aangelegd? Mag de installateur dit weigeren?

In par. 31 lid 4 UAV 2012 (verband met andere werken) wordt bepaald dat de aannemer moet gedogen dat er van zijn werk en hulpconstructies gebruik wordt gemaakt. Tegelijkertijd geldt echter ook de algemene regel dat partijen bij een overeenkomst zich overeenkomstig eisen van redelijkheid en billijkheid moeten gedragen. In de geschetste situatie kan er enerzijds van de installateur wel eens te veel gevraagd worden. Anderzijds kan de installateur ook onjuist handelen door van zijn relatieve machtspositie op dit deel van het werk misbruik te maken en een te hoge prijs te vragen.

19. Op het dak van het pand van de opdrachtgever staat een te slopen installatie. De loop van de leidingen is niet zichtbaar en achteraf blijkt dat de installatie in gebruik is bij de buurman. Daardoor kan de installatie niet gesloopt worden en dus moet het werk van de installateur aangepast worden. Is dit een geval van meerwerk?

Ja. Want in de begrotingsfase kan van de installateur niet verwacht worden dat hij meer dan visueel onderzoek doet.

20. De installateur krijgt opdracht om het lichtplan op te stellen. In de technische omschrijving wordt benadrukt dat het lichtplan dient te voldoen aan het Bouwbesluit. Het gebouw voldoet niet aan het Bouwbesluit, omdat de vereiste noodverlichting ontbreekt. De installateur vordert meerwerk, omdat hij in de aanneemsom de noodverlichting niet heeft opgenomen. Terecht?

Nee. Het lichtplan moet voldoen aan het Bouwbesluit. Het over het hoofd zien van de noodverlichting komt voor rekening van de installateur.

21. De installateur past een nieuwe verwarmingsketel toe. Deze ketel wijkt af van de ketel die in het ontwerp van de opdrachtgever is opgenomen. De toegepaste ketel is kwalitatief veel beter en ook een stuk duurder. De installateur vordert het verschil in prijs als meerwerk. Terecht?

Nee. De installateur mag het ontwerp van de opdrachtgever zonder

zijn instemming niet gewijzigd uitvoeren. Hij kan daarvoor ook geen hogere prijs vragen.

22. De opdrachtgever wil drie extra vertrekken aan het gebouw toevoegen. Hij geeft aan de installateur opdracht de daarvoor benodigde installaties te verzorgen. Is de installateur verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor de hogere prijs die hieruit zal voortvloeien?

Ja. In de wet wordt bepaald dat als de opdrachtgever toevoegingen of veranderingen wenst in het overeengekomen werk, de aannemer de opdrachtgever moet waarschuwen voor de hogere prijs die daar het gevolg van is. Als hij niet waarschuwt, of hij kan niet bewijzen dat hij heeft gewaarschuwd, dan heeft hij geen recht op verhoging van de prijs. Alleen als de opdrachtgever had moeten begrijpen dat een prijsverhoging het gevolg zou zijn van de verandering of toevoeging, kan die waarschuwing achterwege blijven.



Let op:

- *De waarschuwing is vormvrij. Het kan dus mondeling, schriftelijk of bijvoorbeeld via een aantekening in het 'opzichtersboek'.*
- *Bij een mondelinge waarschuwing kunnen later bewijsproblemen ontstaan.*
- *Wat voor een installateur vanzelfsprekend is, hoeft voor een opdrachtgever niet vanzelfsprekend te zijn. Daarom is het raadzaam altijd de opdrachtgever te wijzen op de prijsverhoging als hij iets anders wil dan overeengekomen.*



Tips:

- *Zorg ervoor dat achteraf bewezen kan worden dat er gewaarschuwd is voor de prijsverhoging.*
- *Laat het niet bij een mondelinge waarschuwing, maar bevestig die schriftelijk.*
- *Zorg ervoor dat de schriftelijke bevestiging helder en duidelijk is en niet voor tweëerlei uitleg vatbaar.*
- *Als door het meerwerk de planning (mogelijk) uitloopt, maak daar dan ook melding van.*

23. De opdrachtgever wil een wijziging in de uitvoering. De installateur heeft de opdrachtgever gewaarschuwd voor de

prijsverhoging. Aangesproken tot betaling van de hogere prijs stelt de opdrachtgever dat hij niets weet van een hogere prijs. De aannemer heeft niets op schrift gesteld en er zijn geen getuigen. Wat kan de installateur doen?

De installateur moet bewijzen dat hij de opdrachtgever heeft gewaarschuwd. Als hij dat niet kan, verliest hij zijn aanspraak op de hogere prijs.

24. De installateur stelt recht te hebben op betaling van € 6.500,- aan meerwerk. Het werk is opgeleverd in juni en het meerwerk is daarna in januari uitgevoerd. De installateur verstuurt zijn meerwerkvordering pas in augustus. De opdrachtgever zegt dat hij de facturen niet meer kan controleren. Terecht?

Vorderingen moeten binnen een redelijke tijd worden ingediend. Doordat er veel tijd zit tussen het uitvoeren van het werk en het meerwerk en het versturen van de meerwerkvordering, is het goed mogelijk dat de facturen moeilijk te controleren zijn. Het bezwaar van de opdrachtgever kan dus terecht zijn. Hier is sprake van een bewijsrechtelijk probleem: de juistheid van de facturen is mogelijk door de installateur niet meer hard te maken.

Toch kan alleen het tijdsverloop niet zonder meer leiden tot verlies van aanspraak. De opdrachtgever kan dus niet zomaar stellen dat de installateur te lang heeft gewacht. Maar wie iets vordert, moet wel bewijs kunnen leveren ook lang nadat het werk is verricht. Kan de installateur dat bewijs niet leveren, dan kan hij zijn aanspraak verliezen.



Tip: Dien tijdig rekeningen en facturen in.

25. Bij een aanbesteding is in het bestek noodstroomvoorziening opgenomen. In de aanbieding, waarbij open begroting wordt overgelegd, is deze voorziening echter niet opgenomen. De installateur krijgt de opdracht. Gedurende de uitvoering wil de opdrachtgever afzien van zijn wens om de noodstroomvoorziening aan te leggen. Hij wil dit als minderwerk inhouden. Terecht?

Bij de beantwoording spelen twee zaken:

1. De noodstroomvoorziening is onderdeel van de overeenkomst, want deze is opgenomen in het bestek, waarop de installateur heeft ingeschreven. Het is dus terecht dat de opdrachtgever de wijziging tot minderwerk kan opdragen.

open begroting

2. De noodstroomvoorziening is niet in de open begroting opgenomen. Dat heeft financieel geen consequenties, want aangenomen wordt dat het niet opnemen in de open begroting een kennelijke vergissing is geweest die de opdrachtgever had kunnen onderkennen, omdat het om een open begroting ging.



Let op: Als de vergissing in de open begroting niet door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden, kan de uitkomst anders zijn. De opdrachtgever heeft dan mogelijk gerechtvaardigd vertrouwd dat in de totale aannemingsom de noodstroomvoorziening wel opgenomen was. Als dat zo is, kan hij allereerst het minderwerk opdragen en kan hij bovendien ook de minderwerkopdracht financieel verrekenen.

7

Aansprakelijkheid: schade in de uitvoeringsperiode

7. Aansprakelijkheid: schade in de uitvoeringsperiode

7.1 Regels

Waar is de aansprakelijkheid van schade aan het (eigen) werk tijdens de uitvoeringsperiode geregeld?

aansprakelijkheid

Deze aansprakelijkheid is geregeld in par. 44 UAV 2012.

Waar is de aansprakelijkheid van schade aan andere werken en eigendommen van de opdrachtgever geregeld?

Dat is in par. 6 lid 8 UAV 2012 geregeld.

Op een werk zijn, naast de installateur, ook andere aannemers (nevenaannemers) aan het werk. De installateur maakt een fout bij de werkzaamheden aan de elektrische installaties, waardoor brand uitbreekt en de nevenaannemers schade lijden. Wie is verantwoordelijk voor deze schade?

Par. 6 lid 8 UAV 2012 bepaalt dat deze schade voor rekening van de installateur is.

De installateur verdedigt zich tegen de aanspraak van de nevenaannemers op vergoeding van de schade met de stelling dat niet hij, maar zijn leverancier de schade veroorzaakte. Kan dat?

Nee. Par. 6 lid 8 UAV 2012 bepaalt uitdrukkelijk dat de installateur aansprakelijk is voor zover de schade te wijten is aan zijn nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van hemzelf, maar ook van zijn personeel, onderaannemers en leveranciers.

Door toedoen van de installateur ontstaat schade aan het aangrenzende gebouw, waarvan de opdrachtgever ook eigenaar is. Valt deze schade ook onder de UAV 2012?

Ja. Deze schade is ook uitdrukkelijk geregeld in par. 6 lid 8 UAV 2012.

Tijdens het werk ontstaat schade aan het werk van de installateur. Wie is aansprakelijk?

Par. 44 lid 3 UAV 2012 bepaalt dat de installateur aansprakelijk is voor schade aan het werk.

Er is schade aan het werk ontstaan. De installateur had geen maatregelen kunnen treffen om de schade te voorkomen. Wat dan?

schade aan
het werk

Dan komt de schade aan het werk voor rekening van de opdrachtgever en is de installateur niet aansprakelijk.

De installateur is niet aansprakelijk voor het ontstaan van de schade. Is hij dan wel verplicht om de schade te beperken?

Ja. Hij is op grond van par. 44 lid 4 UAV 2012 verplicht om schade-beperkende maatregelen te treffen. Aangenomen wordt dat de installateur in dat geval recht heeft op bijbetaling of verrekening van meerwerk.



Let op: Als de installateur deze schadebeperkende maatregelen niet treft en daardoor ontstaat nog meer schade, dan is de installateur wel voor die schade aansprakelijk.

Wanneer moet de schade door de aannemer worden hersteld?

Als de schade voor rekening van de aannemer is, moet hij deze herstellen. Soms zijn de verhoudingen verstoord en dan kan de opdrachtgever er voor kiezen om een andere aannemer het herstel te laten verrichten. In dat laatste geval zal de aannemer schadevergoeding aan de opdrachtgever moeten betalen.

De schade is niet door de aannemer veroorzaakt. Moet hij deze dan ook herstellen?

Ja. Als de opdrachtgever hem daartoe een opdracht geeft en dit redelijkerwijs van de aannemer kan worden verlangd. In dat geval heeft hij recht op verrekening van het werk als meerwerk.

Het werk is nog niet af en er is schade ontstaan aan aangebrachte leidingen die door de manier van bevestiging eigendom van de opdrachtgever zijn geworden. Maakt dat uit?

Leidt het feit dat de leidingen eigendom van de opdrachtgever zijn

geworden ertoe dat de schade voor rekening van de opdrachtgever is, ook al is de installateur nog niet klaar met zijn werk?

Het antwoord op beide vragen is: nee. De opdracht aan de installateur is nog niet voltooid en om die reden is hij ook nog steeds verantwoordelijk voor zijn werk en dus ook voor de leidingen die hij aanbracht. Het is juist dat leidingen die aard- en nagelvast zijn in een gebouw automatisch eigendom worden van de eigenaar van het gebouw. Dat de opdrachtgever daar inmiddels eigenaar is van geworden, is in de verhouding opdrachtgever/eigenaar - installateur niet relevant voor de vraag wie verantwoordelijk is voor die leidingen. Dat is nog steeds de installateur. Uiteraard wordt dit anders indien de installateur kan bewijzen dat de opdrachtgever/eigenaar zelf de leidingen heeft beschadigd.

7.2 Praktijkvoorbeelden

diefstal

1. **Tijdens het werk heeft de installateur het werk goed afgesloten. Toch kon hij niet verhinderen dat dieven zich een weg naar binnen wisten te banen. Zij zijn erin geslaagd de koperen leidingen die door de installateur als onderdeel van zijn werk zijn aangebracht, los te wrikken en te stelen. Deze diefstal is aan te merken als 'schade' aan het werk. De installateur stelt dat hij niet aansprakelijk is voor deze schade. Terecht?**

Dit hangt ervan af. Par. 44 lid 3 UAV 2012 bepaalt dat schade niet voor rekening van de aannemer is als deze het gevolg is van buitengewone omstandigheden en hij tegen de daaruit voortvloeiende schadelijke gevolgen geen passende maatregelen hoefde te treffen. De installateur had het gebouw afgesloten, maar de vraag is of dat voldoende was, gezien het feit dat het werk nog niet klaar was. Hoe was het gebouw afgesloten, lag het gebouw geïsoleerd, was er bewaking in de buurt? Het enkel afsluiten kan wel eens niet voldoende zijn.

2. **Tijdens het werk heeft de installateur het werk goed afgesloten. Toch kon hij niet verhinderen dat dieven zich een weg naar binnen wisten te banen. Zij zijn erin geslaagd de koperen leidingen die nog niet verwerkt zijn, te stelen. Daardoor ontstaat vertraging. Kan de installateur dan bij de opdrachtgever aanspraak maken op termijnverlenging?**

Nee. De installateur heeft immers de zorg voor de bouwstoffen en ook het risico van het bouwterrein is voor zijn rekening. Dit betekent dat hij aansprakelijk is voor de bouwstoffen ook als deze worden gestolen. De last die de diefstal veroorzaakt, in dit geval vertraging, komt tevens voor zijn rekening.



Tip: Zorg ervoor dat bouwstoffen beveiligd worden opgeslagen en zorg voor beveiliging van de bouwplaats. Diefstal is een groeiend probleem!

8

Aansprakelijkheid na oplevering



8. Aansprakelijkheid na oplevering

8.1 Regels

aansprakelijkheid

Waar is de aansprakelijkheid na oplevering geregeld?

De aansprakelijkheid na oplevering is geregeld in par. 12 UAV 2012.

Wat is de hoofdregel?

De hoofdregel bepaalt dat na oplevering de installateur niet meer aansprakelijk is voor het werk.

onderhoudstermijn

Wat als er een onderhoudstermijn is overeengekomen?

Als er een onderhoudstermijn is overeengekomen, is de installateur volgens de hoofdregel pas ontslagen van aansprakelijkheid na het eindigen van de onderhoudstermijn.

Dat betekent dat de installateur alle gebreken die pas tijdens de onderhoudstermijn worden opgemerkt, dient te verhelpen.

Onder die gebreken vallen niet:

- gebreken waarvoor de opdrachtgever de verantwoordelijkheid draagt (voortkomend uit ontwerp of voorgeschreven bouwstoffen);
- gebreken als gevolg van normale slijtage door feitelijk gebruik, of als gevolg van onjuist of onzorgvuldig gebruik.

Feitelijk gebruik, een voorbeeld

In het bestek is beschreven dat de lichtinstallaties alleen overdag gebruikt worden. Bij oplevering blijkt dat in het gebouw ook een avondopleiding zal worden gegeven. De gebreken die ontstaan als gevolg van het veel intensiever gebruik van de installaties, vallen niet onder de aansprakelijkheid van de installateur.

Zijn er uitzonderingen op de hoofdregel?

Ja. Er is één uitzondering op de hoofdregel: na oplevering is de installateur wel aansprakelijk voor verborgen gebreken. De installateur is wel aansprakelijk indien er sprake is van een verborgen gebrek:

nauwlettend
toezicht

1. dat toe te rekenen is aan de installateur;
2. dat bovendien door de directie redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden, ondanks nauwlettend toezicht tijdens de uitvoering of bij de opnemings van het werk zoals bedoeld in par. 9 lid 2 UAV 2012;
3. én waarvan binnen een redelijke termijn na de ontdekking mededeling is gedaan aan de installateur.

Wanneer is een gebrek een verborgen gebrek?

verborgen
gebrek

Een gebrek is verborgen wanneer dit gebrek door de directie, ondanks het nauwlettende toezicht tijdens de uitvoering dan wel bij de oplevering, redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden.

Hoe lang is de installateur aansprakelijk?

Er gelden onder de UAV 2012 twee termijnen:

bestemmings-
verlies

- een termijn van tien jaar:
 - als er sprake is van geheel of gedeeltelijk instorten;
 - als het gebouwde ongeschikt raakt of dreigt te raken voor de bestemming, tenzij dit bestemmingsverlies zonder kostbare voorzieningen kan worden opgelost;
- een termijn van vijf jaar in alle andere gevallen.

Bestemmingsverlies, een voorbeeld

De installateur heeft in een operatiekamer een luchtzuiveringsinstallatie gebouwd. Na acht jaar blijkt dat de lucht niet meer goed gezuiverd wordt door een fout van de installateur. De operatiekamer mag niet meer als operatiekamer gebruikt worden en heeft dus zijn bestemming verloren. In beginsel is de termijn van tien jaar van toepassing en kan de installateur aansprakelijk worden gesteld. Maar dit gebrek blijkt heel eenvoudig op te lossen met behulp van nieuwe roosters. Het bestemmingsverlies is zonder kostbare voorzieningen op te lossen en dus geldt de aansprakelijkheidstermijn van vijf jaar. Dus is de installateur niet aansprakelijk.

Wie moet bewijzen dat er sprake is van bestemmingsverlies?

De opdrachtgever. Slaagt de opdrachtgever daarin, dan moet de installateur bewijzen dat het bestemmingsverlies niet aan hem is toe te rekenen of zonder kostbare voorzieningen is op te lossen. Slaagt de installateur daarin, dan is hij niet aansprakelijk.

Hoeveel tijd heeft de opdrachtgever om de installateur aan te spreken wanneer hij een gebrek heeft ontdekt?

Wanneer de opdrachtgever een gebrek heeft ontdekt, heeft hij de plicht dit binnen een redelijke termijn aan de installateur te melden. Daarmee wordt bedoeld dat hij enige tijd heeft om te onderzoeken of het om een gebrek gaat of om de ernst van het gebrek te onderzoeken. De opdrachtgever mag er niet te lang mee wachten. Want wacht hij te lang, dan kan de installateur in bewijsmoeilijkheden komen. Bovendien is het voor de installateur van belang dat hij zo spoedig mogelijk wordt geïnformeerd met het oog op het herstel dat hij eventueel moet plegen.

8.2 Praktijkvoorbeelden

1. **De garagevloer en de vloer van het huis zijn onafhankelijk van elkaar gefundeerd. De garagevloer is los van het huis gehouden en bovendien rechtstreeks op zand gestort. Toch zijn de cv-leidingen in de dekvloer gestort. De garagevloer zakt door deze constructie met als gevolg dat beknelling van de cv-leidingen ontstaat. Door de beknelling valt de cv-installatie in het hele huis uit. De aannemer stelt dat dit geen geval van bestemmingsverlies is. Terecht?**

Nee, want de woning is zonder verwarming onbruikbaar voor haar bestemming.

2. **De installateur heeft schakelaars die in het bestek zijn voorgeschreven niet toegepast. Er was incidenteel toezicht. De opdrachtgever verneemt dit na de oplevering en houdt de installateur aansprakelijk. Terecht?**

Dat hangt ervan af. Arbiters houden rekening met de volgende feiten:

- Had dit verborgen gebrek ondanks nauwlettend toezicht tijdens de uitvoering of de oplevering redelijkerwijs onderkend kunnen worden? In het voorbeeld is sprake van incidenteel toezicht en dus zou het toepassen van andere schakelaars redelijkerwijs aan de aandacht van de directie ontsnapt kunnen zijn.
- Waren de schakelaars tijdens de uitvoering verborgen of in het zicht geplaatst? Waren de schakelaars een belangrijk onderwerp, waar altijd naar gekeken moest worden?
- Hoe intensief was tijdens de oplevering het toezicht en hoe zichtbaar en belangrijk waren de schakelaars?

Als er sprake is van een verborgen gebrek, is de installateur aansprakelijk. Als arbiters oordelen dat de directie dit had behoren te onderkennen, is er geen sprake van een verborgen gebrek en is de installateur niet aansprakelijk.

3. **In de zomer is in een huis een vloerverwarmingsinstallatie opgeleverd. In de winter die daarop volgt, blijkt deze niet goed te werken. De installateur wijst de aansprakelijkheid af en stelt dat dit onderkend had kunnen worden tijdens de oplevering. Terecht?**

Nee. Het komt vaak voor dat gebreken pas zichtbaar worden na de

ingebruikneming. In de zomer wordt de vloerverwarming niet gebruikt. Ook al was de installatie bij oplevering te testen, de te leveren prestaties kunnen pas in de winter na de ingebruikneming van de installatie getest worden.

- 4. De installateur is aan het werk en wekelijks maakt de toezichthouder van de opdrachtgever een rondgang over het werk. De installateur heeft de bevestigingsmiddelen die bij het sanitair zijn meegeleverd gebruikt en dat zijn andere dan deze die in het bestek zijn voorgeschreven. Tijdens de beproeving en oplevering zijn hierover geen opmerkingen gemaakt. Na de oplevering stelt de opdrachtgever dat dit een verborgen gebrek is. Kan de opdrachtgever zich beroepen op een verborgen gebrek, als hij vindt dat de voorgeschreven bevestigingsmiddelen toegepast hadden moeten worden?**

De opdrachtgever dient twee vragen te beantwoorden:

1. Is er sprake van een gebrek?

In par. 12 lid 1 UAV 2012 is bepaald dat na oplevering de aannemer niet meer aansprakelijk is voor tekortkomingen in het werk. In par. 12 lid 2 UAV 2012 wordt daarop een uitzondering gemaakt voor verborgen gebreken. Een afwijking van het bestek zonder toestemming van de directie is een tekortkoming, zie ook par. 17 lid 5 UAV 2012 in dit verband. Veel tekortkomingen zijn ook gebreken, maar niet altijd. In dit voorbeeld is er wel sprake van een tekortkoming. Echter, er is niets kapot en er is geen sprake van iets dat niet functioneert of van niet goed of ondeugdelijk werk. Dus is deze tekortkoming geen gebrek en kan de opdrachtgever zich niet beroepen op een verborgen gebrek.

2. Stel nu dat deze tekortkoming wel een gebrek zou zijn. Dan rijst de vraag of het een *verborgen* gebrek is? In dit voorbeeld is het goed denkbaar dat de directie de gewijzigde bevestigingsmiddelen niet redelijkerwijs had kunnen onderkennen. Als inderdaad gezegd kan worden dat de toezichthouder bij de wekelijkse rondgang dit redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen, is de installateur wel aansprakelijk.

- 5. De opdrachtgever heeft last van een lekkage van een cv-ketel en meldt dat onmiddellijk telefonisch aan de installateur. De**

verborgen gebrek

installateur komt niet opdagen en wordt aansprakelijk gesteld op grond van een verborgen gebrek. De installateur verweert zich, omdat de melding niet schriftelijk is gedaan. Terecht?

Nee. Een schriftelijke melding is geen verplichting. De installateur kan zich dus niet onttrekken aan zijn aansprakelijkheid. Overigens is een schriftelijke melding wel verstandig.

- 6. De opdrachtgever heeft de vloerverwarming in de winter getest. De opdrachtgever meldt in december, ruim een jaar later dat de verwarming niet goed werkt. De installateur wijst aansprakelijkheid af, omdat de opdrachtgever hem niet binnen een redelijke termijn omtrent het gebrek heeft geïnformeerd. Terecht?**

Ja. Er is geen sprake van een redelijke termijn als de opdrachtgever pas na meer dan een jaar met een klacht komt.

- 7. De opdrachtgever stelt na de oplevering dat zijn cv-installatie niet werkt en er sprake is van een verborgen gebrek. Hij houdt de installateur aansprakelijk. De installateur verweert zich en stelt dat het gebrek te maken zou kunnen hebben met het verkeerde gebruik van de installatie door de opdrachtgever. Hij vindt dat de opdrachtgever moet bewijzen dat er sprake is van een verborgen gebrek. Terecht?**

verborgen gebrek

Ja. De opdrachtgever moet bewijzen dat er sprake is van een verborgen gebrek. Als vast staat dat er een verborgen gebrek is, dan is de installateur aansprakelijk.

- 8. Een airconditioninginstallatie is in gebruik genomen. Na twee weken houdt deze op te functioneren. De opdrachtgever zegt dat hij alles heeft geprobeerd om de installatie weer aan de praat te krijgen, maar dat het hem niet gelukt is. Hij houdt de installateur aansprakelijk en stelt dat er sprake is van een verborgen gebrek. Terecht?**

Dat is nog maar de vraag. In zijn poging de installatie weer aan de praat te krijgen, kan de opdrachtgever wellicht iets verkeerd hebben gedaan. Voor de gevolgen daarvan is hij dan zelf aansprakelijk. Het is bovendien mogelijk dat de opdrachtgever de gebruiksaanwijzingen niet goed heeft gelezen en er dus helemaal geen sprake is van een gebrek.

- 9. De installateur en de opdrachtgever hebben afgesproken dat de onderhoudstermijn één jaar is conform par. 11 UAV 2012. Dat omvat alleen het verhelpen van storingen als gevolg van gebreken die na de oplevering zijn geconstateerd. Het reguliere onderhoud van de installatie is niet aan hem uitbesteed. In die periode valt de verwarming uit. De opdrachtgever houdt de installateur aansprakelijk, omdat hij onvoldoende onderhoud heeft gepleegd. Terecht?**

onderhoud:
preventief,
correctief,
planmatig

Nee. De term 'onderhoudstermijn' in de UAV 2012 betekent dat de installateur gehouden is gebreken die in die periode optreden, te herstellen. Daarmee wordt uitsluitend correctief onderhoud bedoeld, voor zover de storingen door het gebrekkig aanleggen van de installatie veroorzaakt worden. Het reguliere (preventieve en planmatige) onderhoud, dat periodiek moet plaatsvinden, valt niet onder de onderhoudstermijn.

- 10. Installateur X heeft voor een installatiewerk een garantie van vijf jaar afgegeven. Na het verstrijken van de (UAV 2012) onderhoudstermijn wordt met installateur Y een onderhoudscontract voor het preventief en correctief onderhoud afgesloten voor een periode van vier jaar. In het derde jaar gaat een pomp kapot. De opdrachtgever stelt dat dit onder de garantie valt en spreekt installateur X hierop aan. Heeft hij gelijk?**

garantie

Dat hangt van de inhoud van de garantie af:

1. In de garantie is bepaald dat derden, in dit voorbeeld installateur Y, op straffe van verval van de garantie, geen werkzaamheden aan een installatie mogen verrichten: daarmee vervalt de garantie en kan de opdrachtgever installateur X hierop niet aanspreken.
2. In de garantie staat dat derden wel dit type werkzaamheden aan de installatie mogen verrichten: dat betekent dat de opdrachtgever moet bewijzen dat het stukgaan van de pomp niet is veroorzaakt door installateur Y. Als de opdrachtgever dit kan bewijzen, dan kan hij installateur X hierop aanspreken. Het kan voor de opdrachtgever echter lastig zijn om dat bewijs te leveren. Lukt dat niet, dan kan hij installateur X hierop niet aanspreken.
3. In de garantie staat dat de garantie alleen geldt als er onderhoud is gepleegd, met andere woorden: installateur X stelt dat hij niet aansprakelijk is, omdat er geen onderhoud aan de installatie is gepleegd door installateur Y. Als dat vast staat, dan heeft de

opdrachtgever zich niet aan de afspraak gehouden en geldt de garantie niet.

- 11. Het bouwwerk is nog niet opgeleverd. Op verzoek van de bouwkundig aannemer wordt op 1 mei de verwarmingsinstallatie ingeschakeld om het gebouw droog te stoken. Op 1 juli wordt het hele bouwwerk opgeleverd. De installateur en de bouwkundig aannemer hebben een onderhoudstermijn van zes maanden afgesproken. Op 4 december spreekt de opdrachtgever de installateur aan wegens een gebrek dat in de onderhoudstermijn moet worden verholpen. De installateur weigert en stelt dat de onderhoudstermijn voor de installatie op 1 december is verstreken. Terecht?**

Ja. Op grond van par. 12 lid 4 UAV 2012 en par. 10 lid 3 UAV 2012 gaat de onderhoudstermijn van installaties in op het moment dat de installaties in gebruik worden genomen. In dit voorbeeld is dat 1 mei, dus loopt de onderhoudstermijn tot en met 30 november.



Let op: De onderhoudstermijn voor het installatietechnisch werk kan op een ander moment ingaan dan die van het bouwkundig werk.



Tips: Maak met de opdrachtgever de volgende afspraken:

- 1. de opdrachtgever dient zich aan gebruiksprotocollen te houden;*
- 2. de opdrachtgever verplicht zich te documenteren bijvoorbeeld in een logboek.*

gebruiks-
protocollen

logboek

Deze afspraken zijn belangrijk, want de positie van de installateur kan zwak zijn vanwege bewijslast bij ernstige gebreken. Hij kan immers aan de buitenkant van de installatie, bijvoorbeeld een meet- en regelinstallatie, niet zien hoe deze gebruikt is.



Bijlagen en trefwoorden- register

Bijlage 1 Lijst kostenconsequenties ‘Verstoring en vertraging in projecten’

Toelichting bijlage 1

Deze lijst bevat een overzicht van diverse kostenposten die bij de opdrachtgever in rekening gebracht kunnen worden ingeval er sprake is van een vertraging in de bouwtijd. De vertraging moet wel aan opdrachtgever toe te rekenen zijn. Check ook wat hierover in het contract is afgesproken. Let wel, de in rekening te brengen kosten dienen daadwerkelijk gemaakt te zijn, hetgeen aangetoond moet kunnen worden middels bewijsstukken. Geprognosticeerde kosten of verschillen tussen begrote en uiteindelijke kosten zijn niet voor vergoeding vatbaar. De lijst is derhalve louter bedoeld als checklist om te zien of alle kosten worden meegenomen.

Kostensoorten

1.1 Loonkosten

- Kosten als gevolg van inefficiëntie door inzet op andere werken c.q. leegloop;
- Kosten als gevolg van verval voordelige uurtarieven inhuur;
- Prijsstijgingen eigen lonen (indien geen risicoregeling is afgesproken);
- Toeslagen overwerk (in verband met versnellen werkzaamheden);
- Hogere kosten montage door inleen- in plaats van eigen personeel;
- Kosten als gevolg van inefficiëntie door extra personeel;
- Kosten als gevolg van inefficiëntie door overwerk.

1.2 Materiaal

- Prijsstijgingen specifieke materialen (bij ontbreken risicoregeling);
- Prijsstijgingen generieke materialen (bij ontbreken risicoregeling);
- Kosten van (extra) maatregelen wegens langer risico van inbraak,

vermissing, schade etc.;

- Opslagkosten van niet af te bestellen materialen;
- Renteverlies over reeds aanwezig materiaal (indien bijvoorbeeld de termijnfacturatie wijzigt).

1.3 Materieel

- Kosten met betrekking tot de bouwplaatsvoorziening;
- Kosten met betrekking tot gereedschap (af- en aanvoerkosten, of extra huur- c.q. afschrijfkosten);
- Kosten van beveiliging (extra voorzieningen of maatregelen);
- Prijsstijgingen kosten afvalverwerking.

1.4 Overschrijdende kosten

- Schorsingskosten (zoals kosten van het tijdelijk afsluiten van de bouwplaats; van het conditioneren van het gebouw ter voorkoming van schade door bijvoorbeeld corrosie; van het afvoeren en tijdelijk elders opslaan van kritische bouwstoffen; van het inactief worden en later weer opstarten van het projectteam);
- Extra kosten van vervanging of testen installaties na (langdurig) stilleggen van werk;
- Kosten wegens nadelige seizoensinvloeden, aanvullende bescherming reeds geïnstalleerde materialen.

1.5 Overige kosten

- Verlenging projectgarantie;
- Verlenging bankgarantie;
- Extra kosten (specifieke) verzekeringen;
- Rentekosten geleend geld ten gevolge van latere termijnbetaling;
- Winstderving;
- Omzetederving;
- Kosten afhandelen claims;
- Claims onderaannemers;
- Extra kosten als gevolg van coördinatie nevenaannemers.

Bijlagen 2 t/m 6: bedoeld als voorbeeld

In de bijlagen 2 tot en met 6 zijn brieven opgenomen die bedoeld zijn als voorbeeld en in het algemeen opgesteld zijn. Er is hierbij geen rekening gehouden met project specifieke afspraken en bijzonderheden. Voordat u deze teksten wilt gebruiken, dient u ook de contractuele afspraken met uw opdrachtgever en andere bouwpartners na te zien. Mede vanwege wie geïnformeerd moeten worden. Bij twijfel is het altijd raadzaam om juridisch advies in te winnen.

Bijlage 2 Voorbeeldbrief in verband met verstoring / inefficiëntie

AANGETEKEND MET BEWIJS VAN ONTVANGST

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Betreft: Verstoring / inefficiëntie

Geachte heer/mevrouw,

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel [x] van het bestek / de overeenkomst (en het bepaalde in artikel [y] van de coördinatieovereenkomst) berichten wij dat wij verstoring ondervinden in de uitvoering van onze werkzaamheden. Deze verstoring zal bij ongewijzigde uitgangspunten leiden tot vertraging.

Deze verstoring wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

-
-

Deze factoren liggen buiten onze invloedssfeer. Voor zover wij daartoe mogelijkheden zien en dit niet leidt tot verdere verstoring zullen wij maatregelen nemen om de nadelige gevolgen te beperken.

Als gevolg van deze verstoring kunnen wij onze werkzaamheden niet uitvoeren zoals deze door ons waren gepland (zie onze uitvoeringsplanning d.d. [datum],

ref. [kenmerk]) hetgeen leidt tot productieverlies. Onze monteurs kunnen niet worden ingezet op de manier als voorzien. Dit productieverlies schatten wij voorlopig op € [bedrag] per dag. Een definitieve opgave volgt zodra deze bekend is. Wij zullen dit verlies aan productie op basis van onze uitvoeringsplanning dagelijks aan u rapporteren.

(Voeg indien mogelijk onderstaande paragraaf toe:)

Wij zien kans de inefficiëntie te beperken door een deel van onze monteurs elders in te zetten. Dat heeft evenwel tot gevolg dat wanneer de verstoringen zijn geëindigd, wij onze bezetting niet direct op peil hebben. Indien u hiermee instemt, verzoeken wij dat omgaand te bevestigen. Indien hiermee niet wordt ingestemd, zullen onze monteurs op het werk blijven en dienen de kosten in verband met vertraging door u te worden voldaan.

Voor zover vereist verzoeken wij u nu reeds in te stemmen met een verlenging van de bouwtijd. Voorts verzoeken wij u de vergadering als bedoeld in de coördinatieovereenkomst omgaand bijeen te roepen om de mogelijke maatregelen te bespreken die moeten worden getroffen.

Dit alles met behoud van alle rechten en wenen.

Inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
[ondertekening]

Toelichting voorbeeldbrief 2

Deze brief is te gebruiken ingeval een bepaalde oorzaak tot verstoring en mogelijke inefficiëntie van de werkzaamheden leidt, waarbij door het nemen van maatregelen de planning alsnog gehaald kan worden. Hierbij staat vast dat de vertragende oorzaak niet aan u, maar aan de opdrachtgever is toe te rekenen. Met deze brief stelt u opdrachtgever op de hoogte en geeft inzicht in kostenconsequenties.



Let op: Check of de brief ook nog aan anderen gestuurd dient te worden. Is dat het geval vermeld dan de namen c.c. bij de adresgegevens.

Bijlage 3 Voorbeeldbrief betreffende melding vertraging

AANGETEKEND MET BEWIJS VAN ONTVANGST

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Betreft: Vertraging

Geachte heer/mevrouw,

Met verwijzing naar het bepaalde in artikel [x] van het bestek / de overeenkomst (en het bepaalde in artikel [y] van de coördinatieovereenkomst) berichten wij dat wij vertraging zullen gaan ondervinden in de uitvoering van onze werkzaamheden.

Deze vertraging wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

-
-

Deze omstandigheden liggen [geheel/grotendeels/ten dele] buiten onze invloedssfeer. Voor zover zij binnen onze invloedssfeer liggen zullen wij maatregelen nemen om te proberen de vertraging te beperken.

Als gevolg van deze vertraging dient er echter ernstig rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat het werk niet wordt opgeleverd op de contractuele opleveringsdatum. Voor zover vereist verzoeken wij u nu reeds in te stemmen met een verlenging van de bouwtijd. Om verder de gevolgen van deze vertraging ongedaan te maken, respectievelijk te beperken kunnen maatregelen worden genomen waaronder eventueel versnellen door middel van de inzet van extra mensen en het aanbrengen van wijzigingen in de volgorde van activiteiten bij ons en onze nevenaannemers.

Wij verzoeken u (de vergadering als bedoeld in de coördinatieovereenkomst omgaand bijeen te roepen om) de mogelijke maatregelen te bespreken die in dit verband moeten worden getroffen. Voor zover de oorzaak van de vertraging niet binnen onze invloedssfeer is gelegen, maken wij thans reeds aanspraak op vergoeding van alle kosten die uit de vertraging zullen voortvloeien. Wij zullen u wekelijks en zo nodig dagelijks hierover informeren.

Dit alles met behoud van alle rechten en wenen.
Inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
[ondertekening]

Toelichting voorbeeldbrief 3

Deze brief is te gebruiken ingeval een bepaalde oorzaak tot verstoring en mogelijke inefficiëntie van de werkzaamheden leidt, waarbij het onzeker is dat de oorspronkelijke planning nog gehaald kan worden en de oorzaak daarvan niet aan u is toe te rekenen.

Deze brief kan als opvolger van brief 2 gezonden worden of in plaats daarvan. Dit is afhankelijk van de omstandigheden van het project.

Met deze brief stelt u opdrachtgever op de hoogte en kondigt u alvast uw aanspraak op extra kosten en uw recht op verlenging van de bouwtijd aan.



Let op: Check of de brief ook nog aan anderen gestuurd dient te worden. Is dat het geval vermeld dan de namen c.c. bij de adresgegevens.

Bijlage 4 Voorbeeldbrief Ingebrekestelling opdrachtgever

AANGETEKEND MET BEWIJS VAN ONTVANGST

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Betreft: Ingebrekestelling opdrachtgever

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum] hebben wij opdracht gekregen voor het uitvoeren van [omschrijving van de werkzaamheden en/of levering van goederen] een en ander als omschreven in [opdracht / overeenkomst] met kenmerk [nr.].

Wij stellen vast dat als gevolg van de volgende omstandigheden:

-
-

die dus buiten onze invloedssfeer liggen, c.q. niet aan ons kunnen worden toegerekend, er achterstand ontstaat ten opzichte van onze uitvoeringsplanning.

Wij verzoeken en zo nodig sommeren u alles in het werk te stellen om ons in staat te stellen onze werkzaamheden zoals oorspronkelijk overeengekomen te kunnen uitvoeren en daartoe binnen 7 dagen na heden een uitvoerbaar plan te presenteren en daartoe voorts die maatregelen te nemen die daarvoor benodigd zijn. Mocht u aan dit verzoek, respectievelijk deze sommatie geen gehoor geven, dan stellen wij u reeds nu voor alsdan in gebreke en behouden wij ons het recht voor die maatregelen te nemen die wij ter bescherming van onze belangen dienstig achten.

Dit alles met behoud van alle rechten en wesen.

Inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
[ondertekening]

Toelichting voorbeeldbrief 4

Deze brief is te gebruiken ingeval een bepaalde oorzaak tot verstoring en mogelijke inefficiëntie van de werkzaamheden leidt, waarbij vrijwel zeker is dat de planning niet (meer) gehaald kan worden. In de gevallen dat de oorzaak niet u is toe te rekenen, maar de opdrachtgever. Deze brief kan of als opvolger van respectievelijk brief 2 en brief 3 gestuurd worden of als op zich zelf staand schrijven. Dit is telkens afhankelijk van de omstandigheden van het project.

Hiermee stelt u de opdrachtgever officieel in gebrek, sommeert u hem om nog de nodige maatregelen te nemen en stelt u hem aansprakelijk voor extra kosten.



Let op: Check of de brief ook nog aan anderen gestuurd dient te worden. Is dat het geval vermeld dan de namen c.c. bij de adresgegevens.

Bijlage 5 Voorbeeldbrief inzake meerwerk

AANGETEKEND MET BEWIJS VAN ONTVANGST

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Betreft: Meerwerk

Geachte heer/mevrouw,

Als gevolg van [bestekwijziging] wijzen wij erop dat uitwerking c.q. uitvoering daarvan voor u kosten met zich meebrengt. Wij bieden u hierbij onze offerte in tweevoud voor deze kosten aan. Gaarne ontvangen wij uw akkoord hierop door middel van het retourneren van een door u ondertekend exemplaar.

Voorts wijzen wij erop dat wij de door u akkoord bevonden offerte uiterlijk [datum] ontvangen moeten hebben om de afgesproken planning te kunnen blijven volgen. Pas na de ontvangst zullen wij tot bestelling en voorbereiding van het meerwerk overgaan. [tekstsuggestie: Latere ontvangst voor het akkoord heeft de volgende consequenties in de planning:]

Inmiddels verblijven wij,

Hoogachtend,
[ondertekening]

Toelichting voorbeeldbrief 5

Ingeval een wijziging van het werk tot meerwerk leidt, kan deze brief als begeleidend schrijven bij de offerte voor meerwerk verzonden worden. Hierin wordt gewezen op mogelijke consequenties voor de kosten en de planning. Deze brief kan verzonden worden aan de opdrachtgever met eventueel een c.c. naar de directievoerder.



Let op: Het waarschuwen voor de verhoging van de prijs betreft een herhaling, want het waarschuwen dient te geschieden zodra opdrachtgever te kennen geeft een wijziging te wensen.

Bijlage 6 Voorbeeldbrieven inzake betalingsachterstand

6.1 Brief ter herinnering, aanmaning en renteaanzegging

AANGETEKEND MET BEWIJS VAN ONTVANGST

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mede dat wij bij controle van onze administratie een achterstand in uw betalingen hebben geconstateerd conform het bijgaande facturenoverzicht.

Genoemde achterstand is berekend overeenkomstig het bepaalde in de van toepassing zijnde voorwaarden. Om die reden verzoeken wij u het saldo van [bedrag] zo spoedig mogelijk over te maken op één van onderstaande rekeningen onder vermelding van het (de) factuurnummer(s). Wij maken u erop attent dat wij bij niet betaling de wettelijke/contractuele rente, welke reeds verschuldigd is vanaf het verstrijken van de betalings-termijn van de open staande factuur(-uren), bij u in rekening zullen brengen.

Mocht het achterstallige bedrag inmiddels zijn voldaan, dan verzoeken wij u deze brief als niet geschreven te beschouwen.

In afwachting verblijven wij,

Hoogachtend,
[ondertekening]

Toelichting voorbeeldbrieven 6

In het geval uw facturen niet tijdig worden betaald, kunt u gebruik maken van bijgaande voorbeeldbrieven om uw opdrachtgever aan te schrijven. Brief 6.1 en 6.2 kunnen in het algemeen worden gebruikt en volgen elkaar op. Brief 6.3 geldt specifiek ingeval de UAV 2012 van toepassing zijn. Het is verstandig om deze brieven altijd aangetekend met bericht van ontvangst te verzenden.

6.2 Brief ter sommatie inclusief rente in rekening

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum brief I] hebben wij u erop geattendeerd dat er een achterstand bestaat in uw betalingen en hebben wij u verzocht voor spoedige betaling zorg te dragen. We hebben moeten constateren dat u niet c.q. onvoldoende heeft gereageerd op ons betalingsverzoek ter zake de ondergenoemde openstaande facturen.

Wij gaan dan ook met verder uitstel niet akkoord. Ingevolge de van toepassing zijnde voorwaarden bent u inmiddels een bedrag ad € [bedrag] aan contractuele rente verschuldigd.

Wij verzoeken, respectievelijk sommeren u het bedrag ad € [bedrag] ter zake totaal opeisbare hoofdsom en rente binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op één van de onderstaande rekeningen onder vermelding van het (de) factuurnummer(s).

Mocht u aan deze sommatie niet voldoen, dan stellen wij u reeds nu voor alsdan in gebreke en maken wij aanspraak op vergoeding van incassokosten en de totale contractuele respectievelijk wettelijke rente. Tevens zijn wij genoodzaakt onze vordering ter incasso uit handen te geven.

Wij vertrouwen er evenwel op dat u het niet zover zult laten komen. Dit alles met behoud van alle rechten en wesen.

Uw betaling zien wij tegemoet.

Hoogachtend,
[ondertekening]

6.3 Brief ter sommatie par. 45 UAV 2012

[Naam opdrachtgever]

Ter attentie van []

[Adres]

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mede dat factuur [kenmerk] niet (geheel) is voldaan.

Wij verzoeken, respectievelijk sommeren u het bedrag ad € [bedrag] ter zake totaal opeisbare hoofdsom en rente binnen 14 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op één van de onderstaande rekeningen onder vermelding van het (de) factuurnummer(s).

Mocht u aan deze sommatie niet voldoen, dan maken wij aanspraak op vergoeding van incassokosten, de verdere contractuele rente (inclusief de verhoging van 2%) en zijn wij genoodzaakt onze vordering ter incasso uit handen te geven. Tevens behouden wij ons dan het recht voor om de werkzaamheden te schorsen totdat het openstaande bedrag geheel is voldaan dan wel over te gaan tot beëindiging in onvoltooide staat.

Wij vertrouwen er evenwel op, dat u het niet zover zult laten komen. Dit alles met behoud van alle rechten en weren.

Wij zien uw betaling tegemoet.

Hoogachtend,
[ondertekening]



Let op: Verzend deze brief niet eerder dan 14 dagen na het verstrijken van de betalingstermijn van de factuur/facturen.

Trefwoordenregister

A

aanbesteding	21
aansprakelijkheid	90, 96
algemeen tijdschema	22
ALIB 2007	19
asbest	50
automatische goedkeuring	66, 69

B

beproeving	60
bestek	19
bestekswijziging	75
bestemmingsverlies	97
bewijs	14
boete	49
bouwstoffen	23
bouwtijd	44
bouwvergadering	12

C

calculatiekosten	20
calculatieschema	19
contract	18
coördinatieovereenkomst	19, 22

D

deskundigheid opdrachtgever	27
detail-engineeren	82
diefstal	93
directievoering	13

E

eindafrekening	75
e-mails	14
engineeringkosten	82

F

fabricaten 23

G

garantie 31, 102

gebruiksprotocollen 103

gelijkwaardige fabricaten 24

goedkeuring 66

H

hinder 83

hoofdaannemer 30

I

ingebruikneming 67

K

kalenderdag 44

KOMO-keur 24

korting 49, 52

L

leveranciers 22

logboek 103

M

marginaal 27

marktconforme prijs 80

matiging 52

meerwerk 50, 74

minderwerk 74

N

nauwlettend toezicht 97

niet-werkbare werkdag 45

Trefwoordenregister

O

offerte	20
onderaannemers	22
onderhandelingen	18
onderhoud: preventief, correctief, planmatig	102
onderhoudstermijn	96
open begroting	19, 87
opleverdatum	51
oplevering	66
opneming	66
overeenkomst	18

P

planning	56
precontractuele fase	20
precontractuele waarschuwingsplicht	26
prijsvastbeding	55
proces-verbaal	70

R

restpuntenlijst	70
-----------------	----

S

schade aan het werk	32, 91
schriftelijke bestekwijziging	76
Sowiesokosten	29

T

tekeningen	50
termijnverlenging	47

V

verborgen gebrek	97, 100, 101
vergunningen	50
verrekening	74
verslag bouwvergadering	12
vertraging	48
voorgeschreven installateur	33
voorgeschreven onderaannemer	33
vooroplevering	70
vrijwaring	32

W

waarschuwen	77
wanprestatie	31
werkdag	45

www.uneto-vni.nl