31 mei 2022



Contactpersoon
Rob van Seumeren

Contact
r.seumeren@vil.nl

Vakgebieden
Vastgoedrecht

Branche
Bouw & Huisvesting

Blogserie Wkb deel 6 - de waarschuwingsplicht van de aannemer aangescherpt!

De Wet Kwaliteitsborging voor het Bouwen (Wkb) is al een lange tijd regelmatig in het nieuws. Inmiddels is duidelijk dat de beoogde inwerkingtredingsdatum 1 januari 2024 is. Een goed moment dus om nog eens stil te staan bij de veranderingen voor de praktijk die de Wkb met zich brengt. In deze blogreeks lichten wij de Wkb toe.

De waarschuwingsplicht in de huidige wettelijke regeling

Op basis van het huidige Burgerlijk Wetboek (BW) rust er op de aannemer bij het aangaan en het uitvoeren van een overeenkomst de plicht om de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht die hij kende of behoorde te kennen. Deze plicht tot waarschuwen geldt ook voor eventuele gebreken in zaken afkomstig van de opdrachtgever, waaronder de grond waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Verder geldt deze waarschuwingsplicht ook voor fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen berekeningen, bestekken en uitvoeringsvoorschriften. De wet regelt nu dus met name wanneer en waarvoor de aannemer moet waarschuwen. Maar enig vormvereiste

waaraan een dergelijke waarschuwing van de aannemer moet voldoen (hoe moet de aannemer waarschuwen?) is niet wettelijk geregeld. Dat wordt voor wat betreft de aanneming van bouwwerken anders onder de werking van de Wkb.

Aanvullende eisen waarschuwingsplicht onder de Wkb
Onder de Wkb moet de waarschuwing van de aannemer van bouwwerken voldoen aan 3 vereisten:

- de aannemer moet de waarschuwing schriftelijk geven;

- de waarschuwing moet ondubbelzinnig worden afgegeven aan de opdrachtgever.

- de aannemer moet bij het afgeven van de waarschuwing de opdrachtgever tijdig wijzen op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de afspraken in de overeenkomst.

Het vereiste dat de waarschuwing schriftelijk moet geschieden is gesteld om de opdrachtgever de kans te geven de waarschuwing goed tot zich door te laten dringen en deze zo nodig nog eens na te lezen. Dat de waarschuwing ondubbelzinnig moet gebeuren is om de opdrachtgever te behoeden voor verkapte waarschuwingen, die onvoldoende duidelijk en concreet zijn. De aannemer moet in klip en klare, niet mis te verstane taal de opdrachtgever schriftelijk waarschuwen. De verplichting van de aannemer om de opdrachtgever tijdig te wijzen op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de afspraken in de overeenkomst is opgenomen om de opdrachtgever inzicht te geven in de consequenties van de geconstateerde fout of gebrek voor het op te leveren werk.

Dwingend recht bij consument als opdrachtgever
De hiervoor geschetste aanvullende eisen aan de waarschuwingsplicht van de aannemer zijn van dwingend recht voor zover de aannemer contracteert met consumenten. In het contract met een consument mag hiervan niet worden afgeweken. Dat mag wel bij de partijen die niet als consument worden aangemerkt, te weten een professionele partij die handelt in het kader van beroep of bedrijf. In dergelijke contracten kan het door de aannemer voldoen aan de voormelde aanvullende eisen worden uitgesloten.

Directe werking
Van belang is dat de hier besproken regeling geen overgangsrecht kent. Dat wil zeggen dat na inwerkingtreding van de Wkb de aanvullende eisen direct gelden. Derhalve ook voor aannemingsovereenkomsten die van voor de inwerkingtreding dateren. Doet zich bij deze aannemingsovereenkomsten na de inwerkingtreding van de Wkb een situatie voor dat de aannemer moet waarschuwen, dan moet hij daarbij direct de aanvullende eisen die gesteld worden aan een waarschuwing in acht nemen. Dit uiteraard tenzij de aannemer die verplichting contractueel al rechtsgeldig heeft uitgesloten.

Wilt u meer weten over deze blog? Dan kunt u contact opnemen met Rob van Seumeren of met één van onze teamleden van het brancheteam Bouw.

Deze blog bevat algemene informatie en is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus in een voorkomend geval altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer op vil.nl/disclaimer).

In deze opvolgende blogs over de Wkb behandelen we het nieuwe stelsel van kwaliteitsborging en de versterking van de (juridische)positie van de bouwconsument. In de komende blogs gaan we in op het opleverdossier, de uitbreiding van de aansprakelijkheid van de bouwer, de informatieplicht van de aannemer, de storting van de aanneemsom en het overgangsrecht. Mocht u reeds eerder vragen hebben, kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen. Stay tuned!