

**Reactie van Koninklijke Bouwend Nederland
op de consultatie van het ministerie van BZK
inzake een mogelijke wijziging van de UAV 2012**

Zoetermeer, 29 januari 2021

Koninklijke Bouwend Nederland (hierna ook: KBNL) maakt graag gebruik van de mogelijkheid om op de consultatie te reageren. Daarmee is de **eerste vraag** uit de consultatie beantwoord. De **andere vier vragen** worden **hierna** in dit document beantwoord.

Deze reactie is overigens opgesteld na nauw overleg met de Contactgroep Bedrijfsjuristen van KBNL. De leden van die Contactgroep zijn werkzaam bij middelgrote en grote bouwbedrijven – leden van KBNL – die beschikken over een eigen bedrijfsjuridische afdeling.

Het ministerie geeft aan dat twee ontwikkelingen de aanleiding vormen voor de consultatie, namelijk (1) de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, waardoor drie bepalingen in het Burgerlijk Wetboek worden gewijzigd en (2) de mogelijke wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving m.b.t. het bouwtoezicht, op grond waarvan een veiligheidscoördinator wordt geïntroduceerd.

De vraag is steeds of deze wijzigingen mogelijk aanleiding geven de UAV 2012 aan te passen.

Nadat de relevante bepalingen uit het BW en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden genoemd, wordt per onderdeel de vraag gesteld of de UAV 2012 als gevolg van de desbetreffende wijziging van het BW, resp. van het Bbl, moet worden gewijzigd, en zo ja, op welke wijze. Per onderdeel beantwoordt KBNL die vragen als volgt.

Bij haar reactie is KBNL ervan uitgegaan dat de Wkb daadwerkelijk wordt ingevoerd. Mocht dat in de toekomst onverhoopt niet het geval zijn, dan is er ook geen noodzaak tot aanpassing van de UAV 2012.

Vraag 2

Waarschuwingsplicht, wijziging art. 7:754 lid 2 BW

De wijziging

Artikel 754 wordt als volgt gewijzigd:

- 1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.*
- 2. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:*
 - 2. Bij aanneming van een bouwwerk geschiedt een waarschuwing als bedoeld in lid 1 schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.*

Het consultatiedocument over deze wijziging

Art. 7:754 lid 2 BW: de waarschuwing van de aannemer dient ingevolge dit nieuwe lid schriftelijk en ondubbelzinnig te gebeuren. Van deze bepaling kan alleen ten nadele worden afgeweken voor zover de opdrachtgever geen consument is.

KBNL

Overwegingen

KBNL is van mening dat er geen noodzaak is om de UAV 2012 op dit punt aan te passen.

De bepaling is immers alleen van dwingend recht in contracten met consumenten. De UAV 2012 zijn echter in principe niet bedoeld voor consumenten transacties (daarvoor zijn de Koop-/aannemingsovereenkomsten van SWK en Woningborg met bijbehorende algemene voorwaarden alsmede de AVA 2013).

Voor zover bij KBNL bekend worden de UAV 2012 nagenoeg uitsluitend gehanteerd in overeenkomsten tussen professionele partijen.

KBNL

Conclusie

KBNL is van mening dat het – hoewel niet noodzakelijk of verplicht – , met het oog op de praktijk, de bewijsvoering en de rechtszekerheid, toch

wenselijk is om de wetsbepaling in § 6 lid 14 UAV 2012 en in § 2 lid 5 UAV 2012 op te nemen, evenwel met dien verstande dat KBNL in plaats van over "ondubbelzinnig" zou willen werken met "duidelijk".

Daarnaast meent KBNL dat het niet schriftelijk gewaarschuwd hebben door de aannemer, niet zou moeten leiden tot verval van rechten indien hij kan aantonen op andere wijze duidelijk te hebben gewaarschuwd.

Tenslotte acht KBNL het noodzakelijk dat in § 6 lid 14 UAV 2012 duidelijk tot uitdrukking wordt gebracht dat het eventueel verzuimen van de waarschuwingsplicht door de aannemer, onverlet laat hetgeen is bepaald in artikel 6:101 BW.

KBNL is van mening dat het niet noodzakelijk en ook niet wenselijk is om in § 6 lid 14 UAV 2012 en in § 2 lid 5 UAV 2012 op te nemen "dat er tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst" moet worden gewezen.

Het is immers onduidelijk wat "tijdig" is en wat precies verstaan moet worden onder "de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst". De precieze mogelijke gevolgen op het moment van waarschuwen zullen in de regel (nog) niet bekend zijn. De praktijk gaat daarover struikelen. Het ligt voor de hand dat hier in de jurisprudentie meer richting aan gegeven zal worden. Bovendien mag van een professionele opdrachtgever/directie verwacht worden dat goed begrepen wordt wat het probleem is en wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwerpfout, zodat het ook niet nodig is dat een aannemer dit nog uitgebreid schriftelijk uiteen zet.

Een en ander leidt tot de volgende tekstvoorstellen.

§ 6 lid 14 UAV 2012 (nieuw):

"Indien de constructies, werkwijzen, orders en aanwijzingen, bedoeld in § 5, tweede lid, dan wel de bouwstoffen of hulpmiddelen, bedoeld in § 5, derde lid, klaarblijkelijk zodanige fouten bevatten of gebreken vertonen, dat de aannemer in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid zou handelen door zonder de directie **schriftelijk en duidelijk** daarop te wijzen tot uitvoering van het desbetreffende onderdeel van het werk over te gaan, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk, **onverminderd het bepaalde in artikel 6:101 Burgerlijk Wetboek**. Het in dit lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de in § 5, vierde lid, en deze paragraaf, zeventienvingstige lid, bedoelde gevallen. **Het gemis van een schriftelijke**

waarschuwing laat onverlet het beroep van de aannemer dat hij op andere wijze duidelijk heeft gewaarschuwd.”

§ 2 lid 5 UAV 2012 (nieuw):

“Het in het vierde lid bepaalde laat onverlet de verplichting van de aannemer om de directie **schriftelijk en duidelijk** te waarschuwen in geval van een klaarblijkelijke tegenstrijdigheid tussen onderdelen van het bestek. **Het gemis van een schriftelijke waarschuwing laat onverlet het beroep van de aannemer dat hij op andere wijze duidelijk heeft gewaarschuwd.”**

Vraag 3

Opleverdossier, wijziging art. 7:757a BW

De wijziging

Na artikel 757 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 757a

In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:

- a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;*
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.*

Het consultatiedocument over deze wijziging

Art. 7:757a BW: door dit nieuw in te voegen artikel m.b.t. het opleverdossier voor bouwwerken kan het wenselijk zijn de UAV 2012 aan te passen. Nu de bepaling van regeland recht is, is bij het niet aanpassen van de UAV 2012 art. 7:757a BW onverkort van toepassing op overeenkomsten waarop de UAV 2012 van toepassing is.

KBNL

Overwegingen

Op grond van deze wettelijke bepaling dient het opleverdossier reeds bij een verzoek tot opneming in zin van § 9 lid 1 UAV 2012 bij de opdrachtgever te worden ingediend ("legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1").

Dat komt niet overeen met de praktijk waarin het as built dossier veelal pas na oplevering wordt aangeleverd (zie ook §10 lid 1a UAV 2012). De wettelijke bepaling is vanuit die praktijk niet wenselijk en werkt kostenverhogend. Verder is niet duidelijk wat exact de strekking is van het bepaalde sub a. Met

name is de vraag hoe ver "een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk" gaat.

KBNL

Conclusie

Aangezien het opleverdossier per werk kan verschillen (en zeker niet altijd installatiewerk omvat), is KBNL van mening dat het beter zou zijn dat een opdrachtgever in het bestek voorschrijft (1) welke tekeningen, berekeningen, gegevens en bescheiden hij in het opleverdossier wil ontvangen en (2) op welk moment. Dit zou als algemene bepaling aan § 10 UAV 2012 moeten worden toegevoegd.

Een en ander leidt tot de volgende tekstvoorstellen.

§ 10 lid 1 a UAV (nieuw):

"De opdrachtgever schrijft in het bestek eenduidig en gespecificeerd voor welke tekeningen, berekeningen, gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 7:757a BW hij in het opleverdossier wenst te ontvangen en op welk tijdstip de aannemer de te verstrekken stukken aan de opdrachtgever moet overleggen."

§ 10 lid 1a UAV 2012 (vernummen naar § 10 lid 1b UAV 2012):

"Indien in het bestek is voorgeschreven dat de aannemer de opdrachtgever bedienings- en onderhoudsvorschriften zal verstrekken met betrekking tot **het werk of een onderdeel daarvan**, overhandigt hij deze op het tijdstip van ingebruikneming van **het werk**, of van het desbetreffende onderdeel, dan wel uiterlijk op de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd. Indien in het bestek is voorgeschreven dat de aannemer de opdrachtgever revisietekeningen met betrekking tot **het werk of onderdelen daarvan** zal verstrekken, overhandigt hij deze uiterlijk drie maanden na de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd."

Vraag 4

Aansprakelijkheid van de aannemer wijziging art. 7:758 lid 4 BW)

De wijziging

Aan artikel 758 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

Het consultatiedocument over deze wijziging

Art. 7:758 lid 4 BW: dit artikel wijzigt de aansprakelijkheid van de aannemer. De aannemer is na oplevering van het bouwwerk aansprakelijk voor bij oplevering niet ontdekte gebreken, tenzij deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. Van deze bepaling kan alleen worden afgeweken ten nadele van de opdrachtgever die geen consument is en indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.

KBNL

Overwegingen

KBNL meent dat het niet nodig zou moeten zijn om de UAV 2012 op dit punt aan te passen.

De bepaling is immers alleen voor consumenten van dwingend recht. De UAV 2012 zijn in principe niet bedoeld voor consumenten transacties (daarvoor zijn de Koop-/aannemingsovereenkomsten van SWK en Woningborg met bijbehorende algemene voorwaarden alsmede de AVA 2013).

Voor zover bij KBNL bekend worden de UAV 2012 nagenoeg uitsluitend gehanteerd tussen professionele partijen.

KBNL acht het juist om bij die aanpassing meteen ook rekening te houden met de klachtplicht van artikel 6:89 BW.

KBNL

Conclusie

Ondanks het hierboven overwogene zal afwijking van artikel 7:758 lid 4 BW door professionele partijen uitdrukkelijk in de overeenkomst moeten gebeuren, wat echter in de UAV 2012 zelf niet kan (en wat bijvoorbeeld bij toepasselijkheid van de UAV-GC 2005 juist wel kan door een voorziening in de daarbij behorende MBO). Met de hierboven bedoelde klachtplicht is rekening gehouden in de voorgestelde § 12, lid 2 sub a.

Een en ander leidt tot de volgende tekstvoorstel.

Na § 12, lid 1, luidt lid 2 van die paragraaf als volgt:

§ 12 lid 2 UAV 2012 (nieuw):

“Het in het eerste lid bepaalde lijdt uitzondering indien sprake is van een gebrek:

- a. dat bij de oplevering niet is ontdekt, respectievelijk redelijkerwijs had behoren te worden ontdekt en
 - b. waarvan de aannemer binnen een redelijke termijn na de ontdekking schriftelijk mededeling is gedaan,
- een en ander tenzij het gebrek niet aan de aannemer is toe te rekenen.”

Vraag 5

Veiligheidscoördinator

Het consultatiedocument zegt over de mogelijke wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl wordt mogelijk gewijzigd op verschillende punten betreffende bouwtoezicht en -veiligheid. Een van deze mogelijke veranderingen is de introductie van een veiligheidscoördinator die zorg draagt voor veiligheid in de directe omgeving van een bouw- of sloopterrein. De vraag is of de introductie van de veiligheidscoördinator aanleiding geeft de UAV 2012 aan te passen en zo ja op welke wijze dat dan moet gebeuren.

KBNL

Overwegingen

KBNL is van mening dat er nog te veel onduidelijkheid is over de rol, taken en bevoegdheden van de veiligheidscoördinator. Geldt dit bijvoorbeeld voor alle type werken of alleen bepaalde specifieke risicovolle werken?

Indien, zoals in het consultatiedocument wordt gesteld, de veiligheidscoördinator ook "zorg draagt voor veiligheid in de directe omgeving van een bouw- of sloopterrein", dient deze blijkbaar ook zeggenschap te hebben over derden in die directe omgeving. KBNL is van mening dat dat alleen mogelijk is via een publiekrechtelijke regeling van de veiligheidscoördinator en niet door middel van een privaatrechtelijke regeling, zoals door middel van algemene voorwaarden die alleen tussen partijen bij de overeenkomst werkt.

KBNL verwijst hierbij naar haar brief aan het Instituut voor Bouwrecht van 14 juni 2018, waarvan zij de inhoud hierbij ingelast en herhaalt wenst te zien. Die brief is opgenomen als bijlage 1 bij het rapport van het Instituut van 12 juli 2018 met de titel Omgevingsveiligheid en de DNR 2011, de UAV 2012 en de UAV-GC 2005.

KBNL

Conclusie

Op dit punt vindt geen aanpassing plaats van de UAV 2012.