

## REACTIE CONSULTATIE UAV 2012

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Van: Mark Moolhuizen en Fabian van der Klugt (Van Doorne N.V.)  
Inzake: Consultatie eerste herziening UAV 2012  
Datum: 29 januari 2021

---

### 1 Inleiding

- 1.1 Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 17 december 2020 een consultatiemogelijkheid gepubliceerd over een mogelijke eerste herziening van de UAV 2012.<sup>1</sup> Directe aanleiding hiervoor is enerzijds de voorgenomen wijzigingen in Titel 7.12 van het Burgerlijk Wetboek ('**BW**') als gevolg van de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen ('**Wkb**') en anderzijds de voorgenomen verzamelwijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Respondenten wordt gevraagd (i) óf deze ontwikkelingen aanleiding geven de UAV 2012 aan te passen, en zo ja, (ii) op welke wijze een dergelijke wijziging volgens hen dient te geschieden.
- 1.2 Elke aanpassing van de UAV 2012 heeft mogelijk een grote impact op de brede groep gebruikers die bij het opstellen van contracten gebruikmaken van deze set algemene voorwaarden. Van Doorne onderschrijft het belang van inspraak door (ervarings)deskundigen bij voorgenomen wijzigingen in wet- en regelgeving.<sup>2</sup> Als advocatenkantoor is Van Doorne, zowel aan de opdrachtgevers- als aan de aannemerszijde van de markt, direct betrokken bij de toepassing van de UAV 2012 en heeft zodoende een brede ervaring met alle facetten van de UAV 2012. Daarbij voelt Van Doorne zich als advocatenkantoor verantwoordelijk om, daar waar het kan, een bijdrage te leveren aan de rechtsontwikkeling.
- 1.3 Deze reactie richt zich specifiek op de voorgenomen wijzigingen in het BW naar aanleiding van de Wkb. Voor zover relevant voor het eerste herzieningstraject van de UAV 2012 wordt BW op een drietal punten gewijzigd. Op deze drie punten zullen wij gemotiveerd en bondig onze visie uiteenzetten. Wij concluderen dat het wenselijk, en op sommige punten zelfs onvermijdelijk, is de UAV 2012 op enkele punten te wijzigen om in de pas te blijven lopen met de systematiek van het BW.

### 2 Wijzigingen van het BW | mogelijke wijzigingen UAV 2012

#### *Wijziging art. 7:754 BW – waarschuwingsplicht aannemer*

- 2.1 Art. 7:754 BW wordt gewijzigd door een tweede lid toe te voegen, hetgeen de waarschuwingsplicht van de aannemer voor onjuistheden in de opdracht en daarmee in verband aangeleverde stukken

---

1 <https://www.internetconsultatie.nl/uav2012>

2 Deze reactie is geschreven op persoonlijke titel van de schrijvers werkzaam bij Van Doorne N.V. en is als zodanig onafhankelijk tot stand gekomen. Deze reactie is niet namens een afzonderlijke cliënt of een groep cliënten ingediend, dan wel de representatie van een afzonderlijke mening van (één van) hen.

(o.a. bestek, tekeningen en berekeningen) aanscherpt. De wetgever voegt, kort gezegd, toe dat de waarschuwing schriftelijk en ondubbelzinnig dient te geschieden en de aannemer tijdig op de mogelijke gevolgen van een deugdelijke nakoming van de overeenkomst dient te wijzen.

- 2.2 In de UAV 2012 zijn twee waarschuwingsplichten voor de aannemer opgenomen, te weten in § 2 lid 5 en in § 6 lid 14. Deze waarschuwingsplichten zijn, ook tezamen, minder verstrekkend dan de waarschuwingsplicht in art. 7:754 BW. Alleen al dit gegeven is naar ons oordeel reden genoeg om bij een toekomstige herziening van de UAV 2012 de UAV 2012 op dit punt (meer) in lijn te brengen met de wet, bijvoorbeeld langs de lijnen van § 4 lid 7 UAV-GC. Om te voorkomen dat door toevoeging van het nieuwe lid 2 aan art. 7:754 BW de wettelijke waarschuwingsplicht en de UAV-waarschuwingsplicht nu nog verder uit elkaar gaan lopen, menen wij dat het wenselijk is om de UAV 2012 op dit punt nu al aan te passen.
- 2.3 De minst ingrijpende wijziging is een eenvoudige toevoeging van de hierboven benoemde (drie) elementen aan § 2 lid 5 en aan § 6 lid 14 UAV 2012: *'Een waarschuwing als bedoeld in dit lid geschiedt schriftelijk en ondubbelzinnig, waarbij de aannemer de directie tijdig wijst op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst.'*
- Invoering art. 7:757a BW – opleverdossier*
- 2.4 Met de invoering van het nieuwe art. 7:757a BW voorziet de wetgever in de introductie van een 'opleverdossier'. Kort samengevat: de aannemer dient bij oplevering een dossier aan de opdrachtgever te overhandigen waaruit blijkt dat de aannemingsovereenkomst is nagekomen. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld tekeningen, berekeningen en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties worden verstrekt.
- 2.5 De UAV 2012 voorziet met § 10 lid 1a (ook) in een verplichting bepaalde bescheiden te overleggen, *mits* dit in het bestek is voorgeschreven. Deze documentatieverplichting is in de UAV 2012 overigens ook een stuk beperkter dan in het nieuwe art. 7:757a BW. Zo schrijft de UAV 2012 de overhandiging van stukken in § 10 lid 1a slechts voor met betrekking tot de bedienings- en onderhoudsvoorschriften en revisietekeningen van de technische installatiewerken.
- 2.6 Hoewel een optie zou kunnen zijn om § 10 lid 1a UAV 2012 aan te passen door deze meer in lijn te brengen met art. 7:757a BW, zodat bijvoorbeeld ook tekeningen, berekeningen en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties (anders dan alleen voor technische installatiewerken) worden verstrekt, verkiezen wij een andere route.
- 2.7 Wij adviseren § 10 lid 1a UAV 2012 te schrappen en in plaats daarvan een nieuw lid aan § 6 UAV 2012 (*Verplichtingen van de aannemer*) toe te voegen. In dat nieuwe lid kunnen dan de verplichtingen uit art. 7:757a BW worden opgenomen, onder toevoeging van het voorbehoud: *'tenzij in het bestek anders is voorgeschreven.'* In de praktijk zullen immers (professionele) opdrachtgevers en aannemers (vaak) een behoefte hebben aan een exactere omschrijving van de te overhandigen stukken, bijvoorbeeld hoeveel exemplaren benodigd zijn en in welke *format* de documenten worden verstrekt. Ook het moment van het verstrekken van de revisiebescheiden kan later liggen dan het door de wet voorgeschreven *'bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd.'* Het bestek biedt daarmee, indien gewenst, de ruimte voor maatwerk. Indien het bestek daarover niets bepaalt, geldt hetgeen in de UAV 2012 (en in de wet) staat.

*Wijziging art. 7:758 BW – aansprakelijkheid van de aannemer*

- 2.8 Aan art. 7:758 BW wordt een nieuw lid 4 toegevoegd, waarmee een wijziging van de aansprakelijkheid van de aannemer wordt beoogd. De aannemer is onder het nieuwe recht aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. In het geval van een professionele opdrachtgever kan hiervan slechts worden afgeweken indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.<sup>3</sup>
- 2.9 De aansprakelijkheidsregeling voor gebreken in § 12 UAV 2012 wijkt behoorlijk af van deze nieuwe wettelijke regeling. § 12 UAV 2012 heeft ook geen gelding meer, tenzij deze in de overeenkomst alsnog uitdrukkelijk van toepassing wordt verklaard. Een algemene verwijzing naar de toepasselijkheid van de UAV 2012 in de overeenkomst is niet voldoende, aldus de memorie van toelichting.<sup>4</sup>
- 2.10 Gelet hierop zijn wij van oordeel dat het systematisch beter zou zijn de aansprakelijkheidsregeling in de UAV 2012 in lijn te brengen met de wettelijke regeling, zodat dat dit de 'standaardinstelling' is. Een eventueel gewenste afwijking van de wettelijke regeling kan tussen opdrachtgever en aannemer worden besproken en uiteindelijk uitdrukkelijk worden vastgelegd in de aannemingsovereenkomst.
- 2.11 Ook inhoudelijk is er veel voor te zeggen om de verouderde aansprakelijkheidsregeling van § 12 UAV 2012 te laten vervallen en voor een evenwichtigere verantwoordelijkheidsverdeling tussen opdrachtgever en aannemer te kiezen. De memorie van toelichting motiveert dit uitgebreid en wij onderschrijven de keuze voor de regeling zoals die met art. 7:758 lid 4 BW wordt ingevoerd.
- 2.12 Gelet op de systematiek en de inhoud van de gewenste aansprakelijkheidsregeling stellen wij voor § 12 lid 2 UAV 2012 in zijn geheel te schrappen en in plaats daarvan de volgende tekst op te nemen: *'Voor zover de overeenkomst niet uitdrukkelijk anders vermeldt, lijdt het in het eerste lid bepaalde uitzondering indien sprake is van een gebrek dat bij de oplevering van het werk niet is ontdekt en dat is toe te rekenen aan de aannemer.'*
- 2.13 Hiermee is de aansprakelijkheidsregeling in de UAV 2012 (§ 12 lid 2 sub a en b UAV 2012 (oud) in overeenstemming gebracht met het BW, waarbij partijen wel in de overeenkomst hiervan (uitdrukkelijk) kunnen afwijken. Het oude sub c van § 12 lid 2 UAV 2012 (mededeling van gebrek aan aannemer binnen redelijke termijn) kan vervallen aangezien dit wordt gedekt door art. 6:89 BW.

\* \* \*

---

3 Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf kan hier overigens helemaal niet ten nadele van de opdrachtgever van worden afgeweken, aldus 7:758 lid 4 BW (nieuw).

4 MvT, Kamerstukken II 2015/16, 34453, 3, p. 36.