

Aannemer ook na oplevering aansprakelijk

Sinds 1 januari 2024 gelden er een aantal andere spelregels tussen aannemers en hun opdrachtgevers. Dat geldt dus ook voor interieurbouwers.

In Interieurbouw 2023-5 hebben we het al gehad over de aanscherping van de waarschuwingplicht en in Interieurbouw 2024-1 over het opleverdossier. Nu staan we stil bij de uitbreiding van de aansprakelijkheid van de aannemer. Voor vanaf 1 januari 2024 gesloten aannemingsovereenkomsten ben je als aannemer ook aansprakelijk voor na de oplevering aan het licht komende gebreken.

Hoe was het?

Vóór 2024 ging na de oplevering het volledige risico voor het werk over op de opdrachtgever. Als er na oplevering nog een gebrek bovenkwam, diende de opdrachtgever aan te tonen, dat het gebrek veroorzaakt was door ondeugdelijk werk van de aannemer. Pas dan had hij recht op kosteloos herstel.

Hoe is het nu?

Die situatie is nu omgekeerd. Nu moet je als aannemer aantonen, dat een gebrek, dat na oplevering bovenkomt, niet aan jou te wijten is. Kun je dat niet aantonen, dan moet je het gebrek kosteloos herstellen.

Oplevering blijft belangrijk

De oplevering blijft belangrijk. Een aannemer herstelt aan de hand van de opleverlijst verbeterpunten die bij oplevering geconstateerd zijn. Als een opdrachtgever een zichtbaar gebrek bij de oplevering niet benoemt, zou hij het recht op kosteloos herstel kunnen verspelen, omdat hij het werk in die opgeleverde staat heeft geaccepteerd. Met de nieuwe wet kan hij de bal weer bij jou als aannemer leggen door te zeggen dat hij het gebrek bij de oplevering niet gezien heeft. Als aannemer heb je er dus belang bij tijdens de oplevering zichtbare gebreken goed op de opleverlijst te vermelden.

Tenslotte: wie is de opdrachtgever?

Is de opdrachtgever een consument, dat kun je niet afwijken van deze wettelijke bepaling. Dat kun je wel bij een zakelijke opdrachtgever. Dan kun je je aansprakelijkheid in de overeenkomst beperken.



Melden gebrek

Overigens is de opdrachtgever wettelijk verplicht om over een gebrek, dat na de oplevering zichtbaar is geworden, "binnen bekwame tijd" een klacht in te dienen. Niet dat zijn klachtrecht snel verjaart (20 jaar na oplevering van een bouwwerk en 10 jaar in andere gevallen), maar het kan zeker gevolgen hebben voor eventuele gevolgschade, zoals bij lekkage.

Vlok.nl

Workshops WKB

De VLOK-Akademie geeft workshops "WKB voor kleinschalig aannemersbedrijven". Deze workshops zijn bedoeld voor bedrijven, die ook bouwconstructieve werkzaamheden verrichten. Vanaf 1 januari 2025 krijgen deze bedrijven te maken met geprivatiseerd toezicht op verbouwingswerkzaamheden aan woningen en kleine bedrijfsruimten.

Na de zomer zullen er ook workshops komen waarin de wetwijzigingen die voor alle aannemers van belang zijn aan de orde komen. Hierbij zullen de nieuwe VLOK-Uitvoeringsvoorwaarden voor Vakmensen 2024, die sinds 1 mei 2024 aan de nieuwe wet zijn aangepast, de rode draad vormen. Meer weten: raadpleeg de VLOK-Akademie-agenda op vlok.nl.

