
Onderzoek klachten en geschillen bij bouwen

Prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis en mr. H.P.C.W. Strang

12-1-2015



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING EN BELANGRIJKSTE CONCLUSIES.....	2
1.1. AANLEIDING VAN HET ONDERZOEK	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
1.2. BEPERKINGEN IN HET ONDERZOEK	3
1.3. BELANGRIJKSTE CONCLUSIES UIT HET ONDERZOEK	4
2. TOETSINGSKADER.....	9
3. BEANTWOORDING VRAGEN TOETSINGSKADER.....	12
3.1 INLEIDING.....	12
3.2 IA: AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING.....	12
3.3 IB: AANBIEDINGSPLICHT GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	21
3.4 IC: VERLENGING OPSCHORTINGSRECHT	23
4. VERGELIJKING AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING BIJ AANNEMING VAN WERK EN AANSPRAKELIJKHEID NA AFLEVERING BIJ DE KOOPOVEREENKOMST (WETTELIJKE REGELING/NVM MODEL OVEREENKOMST)	25
4.1 DE WETTELIJKE REGELINGEN VAN AANNEMING VAN WERK EN KOOP	25
4.2 DE NVM KOOPAKTE (MODEL 2014)	30
4.3 AANBEVELING EN CONCLUSIE IS VAN DE ONDERZOEKERS.....	32

Bijlage: Verantwoording

Hoofdstuk 1. Inleiding en belangrijkste conclusies van het onderzoek

1.1. Inleiding

Het ministerie van BZK heeft in het kader van het Consultatievoorstel ‘Wijziging van het Burgerlijk Wetboek, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet in verband met de versterking van de positie van de bouwconsument en de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)’ (hierna: het Consultatievoorstel) gevraagd om een kwantitatief onderzoek naar de sterkte van de positie van de ‘bouwconsument’ (de zakelijke en niet-zakelijke opdrachtgever)¹ in de bouw (nieuwbouw en andere vormen van bouwwerkzaamheden) in de rechtspraak.

De relevante bepalingen in het Consultatievoorstel luiden als volgt:

Artikel 7:758 lid 3 BW:

De aannemer is 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 bij aanneming van bouwwerken.

Artikel 7:767a BW:

De aannemer biedt bij het aangaan van de overeenkomst de opdrachtgever een financiële waarborg aan in de vorm van een verzekering of een andere financiële zekerheid voor de dekking van de kosten ten gevolge van het insolvent raken van de aannemer voor de afbouw van de woning en voor het herstel van aan de aannemer toe te rekenen gebreken die na de oplevering zijn ontdekt, tenzij dit in redelijkheid niet van de aannemer kan worden gevergd.

In artikel 7:768, tweede lid en vierde lid, wordt “drie maanden” telkens vervangen door: vijftien maanden.

In dit rapport wordt verslag gedaan van een tweetal onderzoeksthema’s:

- a. Hoe ziet de positie van de bouwconsument eruit in de rechtspraak over het jaar 2013?
- b. Een vergelijking van de positie van de koper in het kooprecht met die van de opdrachtgever in het recht van aanneming van werk.

In dit eerste hoofdstuk wordt in paragraaf 1.2 het kader van onderzoeksthema 1 geschetst en in paragraaf 1.3 worden de belangrijkste bevindingen en conclusies naar aanleiding van het onderzoek betreffende de beide thema’s weergegeven.

¹ Voor de niet zakelijke opdrachtgever is in het aangesloten bij de definitie uit het BW: in opdracht van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Voor wat betreft de niet-consument opdracht is gevraagd zo mogelijk differentiëren naar kleine en grote opdrachtgever. Dit laatste bleek niet mogelijk op basis van de informatie die uit de uitspraken te putten was.

Het verslag van het eigenlijke onderzoek wordt gedaan in respectievelijk de hoofdstukken 3 en 4, nadat in hoofdstuk 2 het toetsingskader is aangegeven.

In de Bijlagen zijn de fysieke uitkomsten van het kwantitatieve onderzoek opgenomen.

1.2. Kaders van het onderzoek

Het onderzoek is kwantitatief van aard. In Bijlage 2 bij dit rapport is een uitvoerige verantwoording opgenomen, waarin uiteengezet is hoe geteld is en welke restricties aan de orde zijn bij het verbinden van consequenties aan de gevonden aantallen.

De onderzoekers hebben bij het tellen ervaren dat de informatie die gezocht werd niet één op één in de vonnissen was terug te vinden. De verklaring hiervan ligt voor de hand: het schrijven van een vonnis gebeurt met een specifiek doel en daartoe is niet altijd nodig om de informatie die gezocht wordt ten behoeve van het onderhavige onderzoek al dan niet expliciet te vermelden.

In de deelconclusies die getrokken zijn naar aanleiding van de vragen is dan ook herhaaldelijk opgemerkt, dat vanwege de geringe aantallen het niet goed mogelijk is om aan de gegevens conclusies te verbinden.

Onderwerp van onderzoek was uitsluitend de rechtspraak van het jaar 2013.

De conclusies dienen dan ook met grote voorzichtigheid te worden gehanteerd.

Een ander belangrijk punt waar de onderzoekers aan hechten om op te merken is het volgende.

De totale bouwproductie (het totaal aantal bouwprojecten) overtreft het aantal bouwprojecten waarbij partijen naar de rechter of de arbiter stappen vele malen. Men zou kunnen zeggen: wat leren 668 uitspraken waarbij aannemingsgeschillen voorgelegd zijn rechters en arbiters voor de vraag of het zinvol is om de aansprakelijkheid na oplevering anders te regelen?

Die redenering is tot op zekere hoogte juist: rechtspraak biedt immers altijd maar een beeld van een *deel* van de werkelijkheid en dan nog wel een atypisch beeld, namelijk van dat deel van de maatschappelijke werkelijkheid waar iets mis ging *en* waar de moeite genomen werd om een gerechtelijke procedure te starten. Aangenomen dient te worden, dat de werkelijkheid, die niet uit een rechtspraakonderzoek naar voren komt, zo is dat in veel meer bouwprojecten iets mis gaat, maar dat om een veelheid van redenen niet de stap naar de rechter of arbiter wordt gezet. Wat van dat laatste zij: vast staat dat in 668 gevallen wel een procedure is gestart.²

Kortom: er dient zeer prudent met de kwantitatieve gegevens uit dit onderzoek omgegaan te worden en cijfers mogen niet worden verabsoluteerd.

² Hoe tot dit aantal gekomen is, wordt uitgelegd in Bijlage 2.

De conclusies, voor zover gebaseerd op het kwantitatieve onderzoek, die in de volgende paragraaf worden gepresenteerd bevatten enige trends, die van belang zijn in het kader van het wetsvoorstel.

1.3 Belangrijkste conclusies uit het onderzoek

Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van een beeld van de positie bouwconsument in geschillen die voorgelegd zijn aan rechter of arbiter met het oog op de door het Consultatievoorstel beoogde verbetering van de positie van de bouwconsument. Het rapport leidt tot het volgende beeld.

A. Naar aanleiding van het kwantitatieve onderzoek

1. In totaal zijn 513 uitspraken van de Raad van Arbitrage, 97 uitspraken van de overheidsrechter en 58 uitspraken van de Geschillencommissie onderzocht.
2. De bouwconsument valt uiteen in verschillende groepen: de bouwconsument in de zin van het BW (de niet beroeps- of bedrijfsmatig handelende persoon) en de professionele opdrachtgever. Deze beide consumenten zijn soms wel en soms niet voorzien van technische bijstand of zijn soms wel of niet zelf deskundig. In totalen is het beeld als volgt (voor de onderverdeling, zie het antwoord op vraag 5): van de 396 zaken waarbij het ging om fysieke gebreken³ waren 227 consumenten in de zin van de wet als opdrachtgever betrokken en 169 professionele opdrachtgevers.⁴
Dat meer consument opdrachtgevers procederen dan professionele opdrachtgevers is opvallend. Een verklaring hebben de rapporteurs hier niet voor.
3. Zoals uit het kwantitatieve overzicht blijkt, is in het overgrote deel van de gevallen niet uit de uitspraken af te leiden of er sprake was van technische bijstand.
4. In de gevallen waarin de verborgenheid van een gebrek speelde (60 zaken) waren 19 consument opdrachtgevers betrokken, van wie onbekend was of zij bijstand hadden; 8 consument opdrachtgevers met bijstand voor en/of tijdens oplevering; 4 consument opdrachtgevers zonder bijstand; 16 professionele opdrachtgevers waarvan onbekend was of zij bijstand hadden; 13 professionele opdrachtgevers met bijstand voor en/of tijdens oplevering en/of eigen deskundigheid; en 0 professionele opdrachtgevers zonder bijstand.
5. Betreffende de samenloop van de Garantie- en Waarborgregeling en andere overeenkomsten is het volgende geconstateerd: in 81 gevallen was sprake van een combinatie van de Garantie- en Waarborgregeling en de Koop-/aannemingsovereenkomst. In 31 gevallen werd de Garantie- en

³ Met een fysiek gebrek wordt bedoeld op i) iets is kapot (dak lekt) en op ii) iets ontbreekt dat er wel had moeten zijn (bijvoorbeeld: een dakkapel die er wel had moeten zijn, is niet aangebracht; of bijvoorbeeld: er is te weinig grond geleverd).

⁴ Niet in alle zaken kon bepaald worden om wat voor opdrachtgever het ging.

Waarborgregeling gecombineerd met een andere regeling. De Koop-/aannemingsovereenkomst kwam als 'alleenstaand' voor in 42 gevallen. Opmerking verdient, dat uit de uitspraken niet altijd met zekerheid viel op te maken of er inderdaad geen combinatie van de Koop-/aanneming met de Garantie- en Waarborgregeling was.

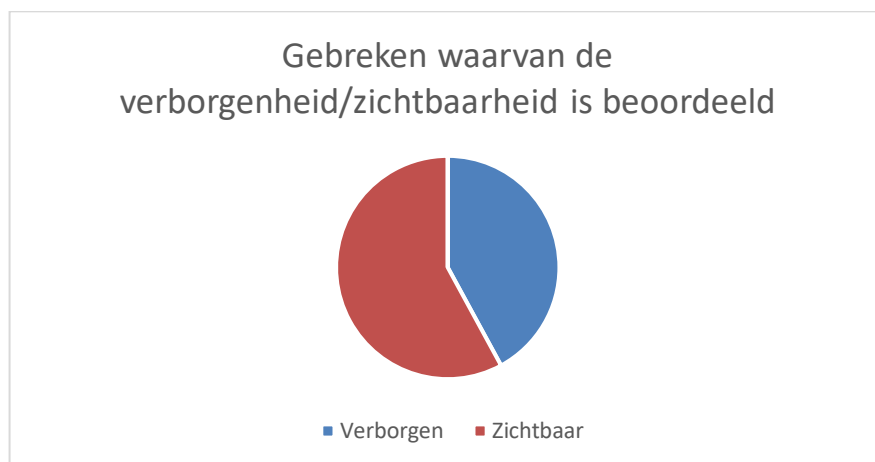
6. Een beroep op verlenging van het opschortingsrecht dat de consument in de zin van de wet toekomt ex artikel 7:768 BW is in totaal in 10 zaken gedaan. De onderzoekers achten dit aantal te klein om een conclusie aan te verbinden. Het is mogelijk dat het bestaande opschortingsrecht afdoende werkt en dat gebreken in de eerste drie maanden na oplevering worden verholpen. Het is ook mogelijk dat verlenging niet bestreden wordt door de aannemer, omdat erkend wordt dat gebreken nog hersteld moeten worden en dat het bedrag dat wordt achtergehouden na de drie maanden in overeenstemming is met de klacht.
7. Wat betreft de combinatie fysieke gebreken en verborgen gebreken is het volgende geconstateerd:

In totaal zijn 396 zaken gevonden waarin fysieke gebreken speelden. Van die hoeveelheid hadden 71 zaken betrekking op de verborgenheid van het gebrek. Dat komt op 17,9%.

In aantallen gebreken luiden de cijfers als volgt:

Er zijn 2234 fysieke gebreken geconstateerd. Bij deze speelde de verborgenheidsvraag 164 keer.

Van die 164 keer luidde het oordeel dat om een verborgen gebrek ging: 69 keer en zichtbaar 95 keer. In 42,1% was het oordeel verborgen en in 57,9% was het oordeel dat het gebrek zichtbaar was.



Kijkend naar de verborgenheidsdiscussie kan dus vastgesteld worden dat voor zover arbiters/overheidsrechter daar over moesten oordelen, in een kleine meerderheid van de gevallen het oordeel in het nadeel van de opdrachtgever

uitviel (voor zichtbare gebreken is de aannemer niet aansprakelijk). In deze gevallen bewerkstelligt het Consultatievoorstel een andere uitkomst: de aannemer is onder dat voorstel immers aansprakelijk voor al hetgeen ontdekt is ten tijde van de oplevering én hetgeen niet ontdekt is.⁵

Daarnaast is te veronderstellen dat bij doorvoering van het Consultatievoorstel er geen geschillen over de verborgenheidskwestie meer worden aangespannen, omdat de wet dat onderscheid niet meer maakt en het Consultatievoorstel uitgaat van dwingend recht, zodat dit ook voor overeenkomsten onder vigeur van algemene voorwaarden aangeaan rechtens is.

Aan het gegeven aantal gevallen waarin de verborgenheidsdiscussie speelde, zijn twee conclusies te verbinden:

- i) doorvoering van het Consultatievoorstel zal getalsmatig bekeken maar in weinig gevallen voor de opdrachtgever een verbetering betekenen, dus is het wel de moeite waard om de wet te wijzigen?
- ii) doorvoering van het Consultatievoorstel zal voor de aannemer getalsmatig bekeken in weinig gevallen een verslechtering opleveren, dus wat is het bezwaar tegen de wetswijziging?

Het is om deze reden dat door de rapporteurs uitdrukkelijk wordt gewezen op het gevaar van het verabsoluteren van cijfers.

Daarnaast wijzen de rapporteurs erop dat de aantallen betekenen dat er in ongeveer een vijfde van de zaken (19,4%) bij de RvA of de overheidsrechter waarin sprake is van een fysiek gebrek een discussie speelt rond de verborgenheid van gebreken. Er zijn naast de cijfers ook andere redenen aan te dragen om in casu de wet te wijzigen.⁶

B. Naar aanleiding van de vergelijking van aanneming van werk en koop

In de opdracht aan het Instituut voor Bouwrecht is ook gevraagd om de positie van de opdrachtgever bij de overeenkomst van aanneming van werk te vergelijken met die van de koper. De vergelijking van de regeling van de aansprakelijkheid na oplevering en die van de verkoper leidt tot de volgende aanbevelingen en conclusies:

1. Een discussiepunt in de literatuur is of op de koper/opdrachtgever (consument/niet-consument) een onderzoeksplicht rust om een afgeleverde/opgeleverde zaak aan een onderzoek te onderwerpen ten einde aan de vereisten om binnen bekwame tijd te klagen indien er sprake is van een tekortkoming c.q. gebrek. De onderzoekers bevelen aan om de suggestie gedaan in het rapport van 2013 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw, Onderzoek naar privaatrechtelijke verbeteringsmogelijkheden van de

⁵ De voorwaarde is voorts, dat alle gebreken wel aan de aannemer moeten kunnen worden toegerekend.

⁶ Zie daartoe het rapport genoemd in de volgende noot.

bouwkwaliteit'⁷, om de onderzoeksplicht te onderwerpen aan een fundamenteel onderzoek uit te voeren en de uitkomst daarvan mee te laten spelen bij de nieuwe voorstellen.⁸ De reden voor dit voorstel is thans mede gelegen in de discussie die sinds het verschijnen van het consultatievoorstel is gevoerd, zie daartoe o.a. de bijdragen aan die discussie van mr. L.C. van den Berg en mr. P. Vermeij.

2. Een alternatief kan zijn om het aanbevolen onderzoek niet te verrichten, maar om wettelijk ondubbelzinnig te bepalen dat bij de oplevering van werken een onderzoeksplicht op de opdrachtgever rust. Een dergelijke verplichting behoeft wel een concrete uitwerking over aard en omvang van de plicht.
3. In het verlengde van een dergelijke verplichting zal men zich dienen te beraden wat de consequentie is van het niet of niet voldoende nakomen van die plicht: wat betekent dat voor de aansprakelijkheid van de aannemer? In de (internationale) literatuur leidt het houden van toezicht niet automatisch tot rechtsverlies.
4. Het huidige tekstvoorstel spreekt van aansprakelijkheid voor gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt. Het Consultatievoorstel regelt wat rechtens is betreffende de gebreken die niet zijn ontdekt, maar laat open wat rechtens is betreffende de gebreken die wel zijn ontdekt.⁹ Het is niet de bedoeling dat de aannemer daarvoor niet aansprakelijk zou zijn, maar het staat er niet. Uitdrukkelijk wordt daarom aanbevolen de tekst van het Consultatievoorstel van artikel 7:758 lid 3 BW te heroverwegen.
5. In het voorstel gedaan in het IBR rapport van 2013, 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw, Onderzoek naar privaatrechtelijke verbeteringsmogelijkheden van de bouwkwaliteit', werd verborgen gebrek gedefinieerd als: datgene wat niet op het proces-verbaal van oplevering is genoteerd. Die omschrijving laat geen discussie toe: iets is genoteerd of is het niet. Maar de vraag wat is ontdekt of niet, kan wel aanleiding geven tot discussie en wel in zekere zin vergelijkbaar met de huidige discussies over de verborgenheid van een gebrek.¹⁰ Ook om deze reden wordt aanbevolen de tekst van het Consultatievoorstel van artikel 7:758 lid 3 BW te heroverwegen.
6. Aanbevolen wordt om bij de formulering van een nieuw artikel 7:758 lid 3 BW betreffende de aansprakelijkheid van de aannemer aanknopingspunten te zoeken bij de koopovereenkomst. Concrete tekstvoorstellen¹¹ zijn:

⁷ Eveneens van de hand van de rapporteurs van het onderhavige rapport. Het rapport is gepubliceerd in 2013 door het Instituut voor Bouwrecht en is voorts te vinden op met behulp van de volgende link: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2013/02/01/rapport-naar-een-andere-verdeling-van-verantwoordelijkheid-in-de-bouw.html>.

⁸ Na het gereedkomen van dit rapport is een artikel (Naar een andere regeling van de aansprakelijkheid na oplevering: exit onderscheid verborgen en niet-verborgen gebreken) geschreven door rapporteur M.A.B. Chao-Duivis, waarin het onderwerp van de onderzoeksplicht uitdrukkelijk aan de orde komt. Dit artikel wordt gepubliceerd in het februari nummer van 2015 van het Tijdschrift voor Bouwrecht.

⁹ Zie in deze zin ook R. Smith in zijn commentaar op de Consultatieversie, <http://www.internetconsultatie.nl/wetkwaliteitsborgingvoorhetbouwen/reacties>.

¹⁰ Overgenomen uit het in noot 8 genoemde artikel.

¹¹ Eveneens overgenomen uit het in noot 8 genoemde artikel.

De aannemer is aansprakelijk voor het niet overeenkomen van de prestatie met het bepaalde in de overeenkomst indien dit aan de aannemer is toe te rekenen.

Of:

De aannemer is aansprakelijk voor tekortkomingen die bij de oplevering van het werk aanwezig zijn en welke aan hem zijn toe te rekenen.

2. TOETSINGSKADER

De opdracht aan het IBR betreffende het kwantitatieve deel van het onderzoek, bevat het volgende:

‘Het kwantitatieve deel bestaat uit een inventarisatie van de hoeveelheid klachten en geschillen, aard van klachten-geschillen, omvang klachten-geschillen (bijvoorbeeld in geschatte herstelkosten) en alleen in het geval van de geschillen, de beoordeling hiervan door de arbiter.

Het gaat om de klachten-geschillen van zowel de niet-zakelijke als zakelijke opdrachtgevers, bij nieuwbouw of verbouw.

Het gaat om klachten bij de waarborginstellingen¹², geschillen bij de Raad van Arbitrage voor de bouw, de Geschillencommissie Garantiewoning, de Geschillencommissie verbouwingen en nieuwbouw en bij de rechter.’

Betreffende het kwalitatieve deel bevat de opdracht het volgende:

‘Op basis van de kwantitatieve gegevens, wil BZK een kwalitatieve analyse wat de uitspraken in de geschillen zeggen over de sterkte van de positie van de opdrachtgever. Ook hier gaat het weer om zowel de niet-zakelijke opdrachtgever als de zakelijke opdrachtgever. Het gaat het ministerie dan om inzicht in waar de geschillen precies over gaan, welke onderwerpen vaker worden voorgelegd, hoe de uitspraken uitvallen voor de opdrachtgever en opdrachtnemer en hoe het scheppen van meer duidelijkheid kan bijdragen aan versterking van de positie van de bouwconsument.

Het IBR maakt voor deze kwalitatieve analyse in overleg met BZK een analysekader’.

De algemene achtergrond voor het onderzoek wordt gevormd door het wetsvoorstel, waarmee beoogd wordt de positie van de bouwconsument te verbeteren.¹³ In dit wetsvoorstel zijn voorstellen gedaan enerzijds betreffende de kwaliteitsborging, en anderzijds betreffende de bescherming die in het Burgerlijk Wetboek geboden zal worden aan bouwconsumenten. Deze laatste bescherming betreft twee groepen: de opdrachtgever die consument is in de zin van de wet (natuurlijke persoon die niet bedrijfs- of beroepsmatig handelt) en de opdrachtgever, die dat niet is en dus wel bedrijfs- en beroepsmatig handelt, maar ongeacht of hij wel of niet als een ‘deskundige’ of professionele opdrachtgever te gelden heeft.

De rechtspraak/geschillen die onderwerp van onderzoek zijn, zijn relevant betreffende de bescherming die het Burgerlijk Wetboek levert en gaat leveren.

De rechtspraak en de geschillen zullen daarom in het kwantitatieve deel als volgt in kaart gebracht worden:

- 1) De aard van de klachten/het onderwerp van de geschillen: betreffen zij fysieke gebreken/esthetische gebreken of betreffen zij administratieve kwesties (waaronder meer- en minder werkproblemen/termijnoverschrijdingen-/opleveringskwesties, die niet bestaan uit gebreken, maar bijvoorbeeld niet in

¹² Tijdens het onderzoek bleek dat bij de waarborgende instanties (SWK, Woningborg, Bouwgarant) de benodigde informatie niet aanwezig was. Het onderzoek heeft zich dan ook niet op deze organisaties gericht.

¹³ Zie p. 2 van het Ontwerp wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: het Wetsvoorstel).

acht nemen van formaliteiten/onvoorziene omstandigheden/niet beantwoorden aan overeenkomst door bijvoorbeeld te weinig grond geleverd/voortijdige beëindiging). Deze administratieve gebreken zijn geen voorwerp van onderzoek in dit rapport.

- 2) Gegeven de fysieke gebreken en esthetische gebreken zal voorts in kaart gebracht worden of een (NEN) norm een rol speelde en welke partij op het punt van het geschil betreffende de norm in het gelijk gesteld is.
- 3) Binnen de fysieke gebreken en esthetische gebreken zal waar mogelijk een onderscheid worden aangebracht al naar gelang sprake was van een geschil betrekking hebbend op een technisch-functioneel gebrek (bijvoorbeeld aan technische norm is niet voldaan of aan Bouwbesluit norm is niet voldaan), op een esthetisch gebrek of dat er sprake was van schending van de norm van 'goed en deugdelijk' werk, waarna van deze geschillen op deze punten wordt aangegeven wie in het gelijk gesteld is. Voorts zal bij deze driedeling aangegeven worden of het gaat om een geschil betreffende de koop-/aannemingsovereenkomst of dat het om een garantiegeschil gaat.
- 4) Hoe is de verdeling tussen de vonnissen waarbij de consument geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld dan wel de aannemer.
- 5) De kwalificatie van de bouwconsument: is dat een consument in de zin van de wet of niet.
- 6) Betreffen de klachten nieuwbouw of verbouw?
- 7) Is in de geschillen een beroep gedaan op het leerstuk 'verborgen gebreken'? Hoe is in die kwesties de verdeling van in gelijk gesteld zijn tussen consument en aannemer geweest?
- 8) Hoeveel geschillen waren er waarbij het ging om een consument in de zin van de wet die ageerde uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst en niet tegelijk ook uit hoofde van de garantie- en waarborgregeling?¹⁴
- 9) Hoe vaak is een beroep gedaan op opschorting van de betaling na verloop van drie maanden na oplevering (eventueel aangegeven of dit gedaan werd door een consument in de zin van de wet of niet)? En hoe vaak is dat beroep afgewezen of toegewezen?
- 10) Hoe vaak hebben de klachten/geschillen betrekking op (seizoensgerelateerde) gebreken die in de periode van vier maanden tot vijftien maanden na oplevering zijn ontdekt?

Aan de hand van de kwantitatieve uitkomst van deze vragen kan bezien worden of het wetsvoorstel op het goede spoor zit ten einde het streven om de positie van de bouwconsument te verbeteren te realiseren:

¹⁴ De arbitragereglementen van toepassing op de garantie- en waarborgregelingen bevatten de regel dat indien de verkrijger zich in enig geschil (mede) beroept op bouwkundige gebreken of tekortkomingen, de uitspraak van het scheidsgerecht zich richt naar de volgende regel: de verkrijger wordt (tenzij anders door hem aangegeven) geacht aan het scheidsgerecht te hebben

verzocht om: a. zijn aanspraak te toetsen aan zowel de Woningborg/Stiwoga/SWK/Stichting Bouwgarant overeenkomst als de Woningborg/Stiwoga/SWK/Stichting Bouwgarant regeling; b. bij toewijzingen terzake steeds tevens vast te stellen wat hem toekomt op basis van de Woningborg/Stiwoga/SWK/Stichting Bouwgarant regeling. Let wel: het gaat hier alleen om de geschillen die aan arbiters worden voorgelegd. Wordt een geschil aan de rechter voorgelegd, dan is deze regel niet van toepassing en wordt sowieso alleen geoordeeld op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst.

- De vragen 1 tot en met 7 zijn gericht op het verkrijgen van inzicht betreffende art. IA van het wetsvoorstel¹⁵.
- Vraag 8 is gericht op het verkrijgen van inzicht betreffende art. I, onder B, van het wetsvoorstel.¹⁶ Opmerking verdient hierbij wel dat een kwantitatief beter inzicht betreffende dit onderwerp verkregen wordt door de in omloop zijnde schattingen van aantallen woningen gebouwd met en zonder garantie- en waarborgregeling.
- De vragen 9 en 10 zijn gericht op het verkrijgen van inzicht betreffende art. IC van het wetsvoorstel.¹⁷

Bij de kwalitatieve beoordeling van de verkregen informatie zal tevens stil gestaan worden bij de vraag hoe de bescherming die de consument van een bouwproduct geniet op basis van het huidige stelsel en het wetsvoorstel zich verhoudt tot de bescherming die de koper van een roerende zaak geniet op basis van Titel 1 van Boek 7 BW. Bij de vergelijking tussen aanneming van werk en koop, die in hoofdstuk 4 aan de orde zal komen, zal ook de NVM-koopovereenkomst betrokken worden.

¹⁵ IA. Artikel 7:758 lid 3 komt te luiden:

3. De aannemer is 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 bij aanneming van bouwwerken.

¹⁶ IB Na artikel 7:767 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 7:767a

De aannemer biedt bij het aangaan van de overeenkomst de opdrachtgever een financiële waarborg aan in de vorm van een verzekering of een andere financiële zekerheid voor de dekking van de kosten ten gevolge van het insolvent raken van de aannemer voor de afbouw van de woning en voor het herstel van aan de aannemer toe te rekenen gebreken die na de oplevering zijn ontdekt, tenzij dit in redelijkheid niet van de aannemer kan worden gevergd.

¹⁷ IC In artikel 7:768, tweede lid en vierde lid, wordt "drie maanden" telkens vervangen door: vijftien maanden.

3. BEANTWOORDING VRAGEN TOETSINGSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de vragen van het toetsingskader beantwoord aan de hand van het kwantitatieve rechtspraakonderzoek. Per wijzigingsvoorstel van titel 7.12 BW (art. IA, IB, IC van de consultatieversie) worden de relevante vragen besproken met een uitsplitsing van de onderzoeksresultaten naar instantie (RvA, Geschillencommissie Garantiewoningen, rechter).

3.2 IA: Aansprakelijkheid na oplevering

- 1) De aard van de klachten/het onderwerp van de geschillen: betreffen zij fysieke gebreken/esthetische gebreken of betreffen zij administratieve kwesties (waaronder meer- en minder werkproblemen/termijnoverschrijdingen/opleveringskwesties, die niet bestaan uit gebreken, maar bijvoorbeeld niet in acht nemen van formaliteiten/onvoorziene omstandigheden/niet beantwoorden aan overeenkomst door bijvoorbeeld te weinig grond geleverd/voortijdige beëindiging). Deze administratieve gebreken zijn geen voorwerp van onderzoek in dit rapport.**

Totaal

In totaal zijn 668 uitspraken onderzocht. In 396 uitspraken zijn fysieke gebreken aan de orde gekomen.



Het aantal fysieke gebreken betrof in totaal: 2234. In 26 uitspraken zijn esthetische gebreken aan de orde gekomen.

RvA

Van de 513 onderzochte uitspraken waren er in 308 uitspraken fysieke gebreken aan de orde.¹⁸ Dit betekent dat in 205 uitspraken alleen administratieve geschilpunten waren. In 24 uitspraken waren esthetische gebreken aan de orde.

Overheidsrechter

Van de 97 onderzochte uitspraken waren er in 43 uitspraken fysieke gebreken aan de orde. Dat betekent dat er in 54 uitspraken alleen administratieve geschilpunten waren. Bij geen enkele uitspraak is een esthetisch gebrek genoteerd.

Geschillencommissie Garantiewoningen

Van de 58 onderzochte uitspraken waren er in 45 uitspraken fysieke gebreken aan de orde. Dat betekent dat er in 13 uitspraken alleen administratieve geschilpunten waren. In 2 uitspraken waren esthetische gebreken aan de orde.

Conclusie

Bij de RvA waren in iets meer dan de helft van de uitspraken (308 van de 513) fysieke gebreken aan de orde. Bij de overheidsrechter was dit in iets minder dan de helft van de uitspraken (43 van de 97). De uitspraken van de Geschillencommissie wijken op dit punt af: in meer dan driekwart van de uitspraken (47 van de 58) waren fysieke gebreken aan de orde.

Esthetische gebreken komen relatief weinig voor.

De vraag wie in welke mate gelijk of ongelijk kreeg in de uitspraken waarin sprake was van fysieke gebreken, komt hieronder aan de orde bij de vragen 2 tot en met 4.

2) Gegeven de fysieke gebreken en esthetische gebreken zal voorts in kaart gebracht worden of een (NEN) norm een rol speelde en welke partij op het punt van het geschil betreffende de norm in het gelijk gesteld is.

RvA

In 19 uitspraken met 28 gebreken¹⁹ werd de beslissing van het scheidsgerecht gemotiveerd met een beroep op een technische norm. Bij 6 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 2 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 3 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 4 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 13 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

Overheidsrechter

In 0 uitspraken werd de beslissing van de overheidsrechter gemotiveerd met een beroep op een technische norm.

¹⁸ Zie voor de vraag wat in het onderzoek is verstaan onder het aan de orde zijn van fysieke gebreken Bijlage 2 'Verantwoording', onder randnummer 12.

¹⁹ Per uitspraak kan sprake zijn van meerdere gebreken.

Geschillencommissie Garantiewoningen

In 5 uitspraken (met 6 gebreken) werd de beslissing van de Geschillencommissie gemotiveerd met een beroep op een technische norm. In alle gevallen, bij in totaal 6 gebreken, kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk.

Conclusie

In een zeer gering aantal uitspraken wordt een fysiek gebrek als zodanig door de rechtsprekende instantie gekwalificeerd, omdat er sprake is van strijd met een technische norm. Hiervoor zijn de volgende redenen te geven:

- Soms is sprake van een samenloop van toetsingsinstrumenten (technische norm, bouwbesluit, goed en deugdelijk werk). In een dergelijk geval kan het gebrek als onbenoemd zijn genoteerd, omdat het niet bij één van de toetsingsinstrumenten viel te noteren.
- Wanneer technische normen wel gehanteerd worden door deskundigen, wordt de toetsing aan een technische norm niet altijd expliciet overgenomen door de rechtsprekende instantie.

Uit de cijfers zou kunnen worden afgeleid dat de gedachte dat toetsing aan technische normen vaak ten nadele van de opdrachtgever uitpakt, niet wordt bevestigd in het onderzoek. Hier moet echter een belangrijke kanttekening worden geplaatst. Vanwege het geringe aantal gebreken dat in de categorie technische norm is genoteerd, is het statistisch niet goed mogelijk om aan deze gegevens conclusies te verbinden.

3) Binnen de fysieke gebreken en esthetische gebreken zal waar mogelijk een onderscheid worden aangebracht al naar gelang sprake was van een geschil betrekking hebbend op een technisch-functioneel gebrek (bijvoorbeeld aan technische norm is niet voldaan of aan Bouwbesluit norm is niet voldaan), op een esthetisch gebrek of dat er sprake was van schending van de norm van 'goed en deugdelijk' werk, waarna van deze geschillen op deze punten wordt aangegeven wie in het gelijk gesteld is. Voorts zal bij deze driedeling aangegeven worden of het gaat om een geschil betreffende de koop-/aannemingsovereenkomst of dat het om een garantiengeschil gaat.

Bij de beantwoording van deze vraag wordt slechts ingegaan op de categorie 'Bouwbesluit' en 'goed en deugdelijk werk', omdat de categorie 'technische norm' en 'onbenoemd' bij de vragen 2 en 4 aan de orde komen. Het onderscheid tussen de koop-/aannemingsovereenkomst en de garantie- en waarborgregeling is bij de beantwoording van deze vraag niet gemaakt.²⁰

RvA

²⁰ Zie hierover Bijlage 2 Verantwoording, onder randnummer 8.

In 19 uitspraken waren 30 gebreken aan de orde waarbij toetsing aan het Bouwbesluit plaatsvond. Bij 18 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 1 gebrek kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 2 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 9 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

In 58 uitspraken waren 137 gebreken aan de orde waarbij toetsing aan de norm van goed en deugdelijk werk plaatsvond. Bij 64 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 5 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 4 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 7 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 9 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 48 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

Overheidsrechter

In 1 uitspraak was een gebrek aan de orde waarbij toetsing aan het Bouwbesluit plaatsvond. De opdrachtgever kreeg bij dat gebrek voor 0% gelijk.

In 3 uitspraken waren 21 gebreken aan de orde waarbij toetsing aan de norm van goed en deugdelijk werk plaatsvond. Bij 10 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 2 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 9 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

Geschillencommissie Garantiewoningen

In 7 uitspraken waren 12 gebreken aan de orde waarbij toetsing aan het Bouwbesluit plaatsvond. Bij 4 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 1 gebrek kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 7 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

In 6 uitspraken waren 15 gebreken aan de orde waarbij toetsing aan de norm van goed en deugdelijk werk plaatsvond. Bij 8 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 7 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

Conclusie

Uit de hier weergegeven statistieken lijkt een tamelijk evenwichtig beeld naar voren te komen. Voor deze categorieën gebreken geldt echter dat de genoteerde aantallen te klein zijn om er op een verantwoorde manier conclusies aan te verbinden in relatie tot het toetsingskader. De redenen waarom er weinig gebreken in de categorie 'Bouwbesluit' en 'goed en deugdelijk werk' zijn genoteerd zijn de volgende:

- Soms is sprake van een samenloop van toetsingsnormen (technische norm, bouwbesluit, goed en deugdelijk werk). In een dergelijk geval kan het gebrek als

onbenoemd zijn genoteerd, omdat het niet bij één van de toetsingsinstrumenten viel te noteren.

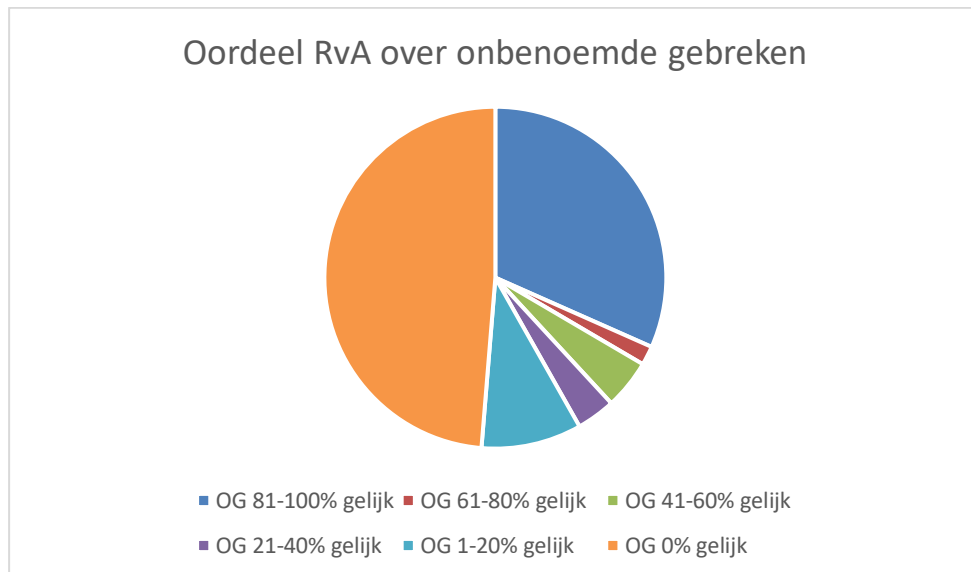
- Wanneer technische normen wel gehanteerd worden door deskundigen, wordt de toetsing aan een bepaalde norm niet altijd expliciet overgenomen door de rechtsprekende instantie.
- De normen worden vaak expliciet genoemd in het beoordelingskader van de rechtsprekende instantie, maar worden vervolgens bij de verschillende gebreken niet meer expliciet herhaald.

4) Hoe is de verdeling tussen de vonnissen waarbij de consument geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld dan wel de aannemer.

Bij de beantwoording van deze vraag wordt slechts ingegaan op de onbenoemde gebreken, omdat de overige gebreken bij de vragen 2 en 3 aan de orde zijn gekomen.

RvA

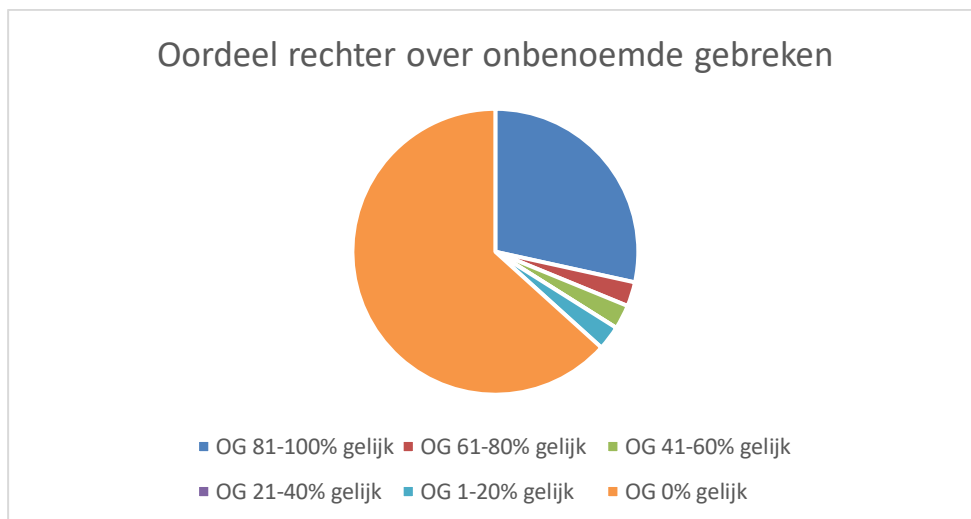
In 278 uitspraken met 1.770 gebreken werd de beslissing van het scheidsgerecht niet gemotiveerd met een beroep op één specifieke toetsingsnorm. Bij 560 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 32 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 83 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 65 gebreken kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 168 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 862 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.



Overheidsrechter

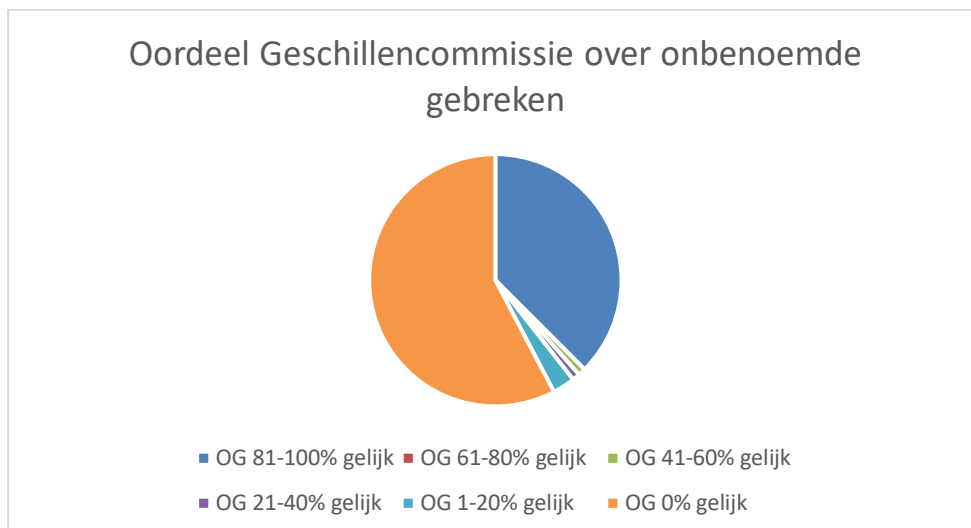
In 40 uitspraken met 109 gebreken werd de beslissing van het scheidsgerecht niet gemotiveerd met een beroep op één specifieke toetsingsnorm. Bij 31 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 3 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 3 gebreken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de

opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 3 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 69 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.



Geschillencommissie Garantiewoningen

In 37 uitspraken met 104 gebreken werd de beslissing van het scheidsgerecht niet gemotiveerd met een beroep op één specifieke toetsingsnorm. Bij 39 gebreken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, bij 0 gebreken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, bij 1 gebrek kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, bij 1 gebrek kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, bij 3 gebreken kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, bij 60 gebreken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.



Conclusie

Allereerst dient hier een kanttekening geplaatst te worden. In een relatief klein aantal uitspraken is een groot aantal gebreken aan de orde. Deze uitspraken hebben dus een onevenredige invloed op het totaalbeeld. Te meer omdat bij sommige van die uitspraken

alle of een groot deel van de gebreken in één percentagegroep genoteerd moesten worden.

Uit de hier weergegeven statistieken komt een tamelijk evenwichtig beeld naar voren. Voor de RvA geldt de opdrachtgever ten aanzien van meer gebreken geheel ongelijk (862) heeft gekregen dan geheel gelijk (560). Het aantal gebreken ten aanzien waarvan de opdrachtgever in enige mate gelijk heeft gekregen (908) overstijgt echter het aantal gebreken waarin de opdrachtgever geheel ongelijk heeft gekregen (860).

Voor de overheidsrechter en de Geschillencommissie gaat deze laatste constatering niet op. Het aantal gebreken ten aanzien waarvan de opdrachtgever in enige mate gelijk heeft gekregen ligt bij beide instanties lager dan het aantal gebreken waarin de opdrachtgever in het volledig ongelijk heeft gekregen.

5) De kwalificatie van de bouwconsument: is dat een consument in de zin van de wet of niet.

RvA

Van de 308 uitspraken waarin fysieke gebreken aan de orde waren, was in 170 uitspraken sprake van een consument in de zin van de wet en in 138 uitspraken sprake van een professionele opdrachtgever. De beide categorieën waren als volgt opgebouwd.

Er waren 7 consumenten zonder technische bijstand, 9 consumenten met bijstand alleen bij oplevering, 18 consumenten met bijstand voorafgaand aan en tijdens de oplevering en 136 consumenten waarvan onbekend was of ze technische bijstand hadden.

Er waren 0 professionele opdrachtgevers zonder technische bijstand, 2 professionele opdrachtgevers met bijstand alleen bij oplevering, 46 professionele opdrachtgevers met bijstand voorafgaand aan en tijdens de oplevering, of die geacht kunnen worden zelf deskundig te zijn en 90 professionele opdrachtgevers waarvan onbekend was of ze technische bijstand hadden dan wel zelf deskundig waren.

Overheidsrechter

Van de 43 uitspraken waarin fysieke gebreken aan de orde waren, was in 30 uitspraken sprake van een consument in de zin van de wet en in 13 uitspraken sprake van een professionele opdrachtgever. De beide categorieën waren als volgt opgebouwd.

Er waren 0 consumenten zonder technische bijstand, 1 consument met bijstand alleen bij oplevering, 1 consument met bijstand voorafgaand aan en tijdens de oplevering en 28 consumenten waarvan onbekend was of ze technische bijstand hadden.

Er waren 0 professionele opdrachtgevers zonder technische bijstand, 0 professionele opdrachtgevers met bijstand alleen bij oplevering, 1 professionele opdrachtgever met bijstand voorafgaand aan en tijdens de oplevering, of die geacht kunnen worden zelf deskundig te zijn en 12 professionele opdrachtgevers waarvan onbekend was of ze technische bijstand hadden dan wel zelf deskundig waren.

Geschillencommissie Garantiewoningen

Van de 45 uitspraken waarin fysieke gebreken aan de orde waren, was in 27 uitspraken sprake van een consument in de zin van de wet en in 18 uitspraken sprake van een professionele opdrachtgever. Voor alle uitspraken geldt dat niet bekend is of de consumenten dan wel de professionele opdrachtgevers technische bijstand hadden.

Conclusie

Uit veruit de meeste uitspraken valt niet te herleiden of sprake is van technische bijstand. Blijkbaar hebben de schrijvers van de onderzochte uitspraken dit gegeven niet nodig voor de motivering van het vonnis.

Vanwege deze constatering is het niet verantwoord voor de enkele gevallen dat wel iets over bijstand in de uitspraak werd opgemerkt een relatie te leggen tussen de (mate van) technische bijstand en de mate waarin de opdrachtgever in het gelijk is gesteld.

6) Betreffen de klachten nieuwbouw of verbouw?

Allereerst dient hier te worden opgemerkt dat lopende het onderzoek de vraagstelling is aangepast naar nieuwbouw of overig.²¹

RvA

Bij de RvA was in 218 gevallen sprake van nieuwbouw en in 64 gevallen van overig werk. In sommige gevallen was de informatie niet uit de uitspraak te halen. In een enkel geval was sprake van zowel nieuwbouw als overig werk.

Overheidsrechter

Bij de overheidsrechter was in 15 uitspraken sprake van nieuwbouw en in 25 gevallen sprake van overig werk. In een enkel geval is niet vastgesteld of er sprake was van nieuwbouw of overig werk.

Geschillencommissie Garantiewoningen

Bij de Geschillencommissie was in alle gevallen sprake van nieuwbouw.

7) Is in de geschillen een beroep gedaan op het leerstuk ‘verborgen gebreken’?

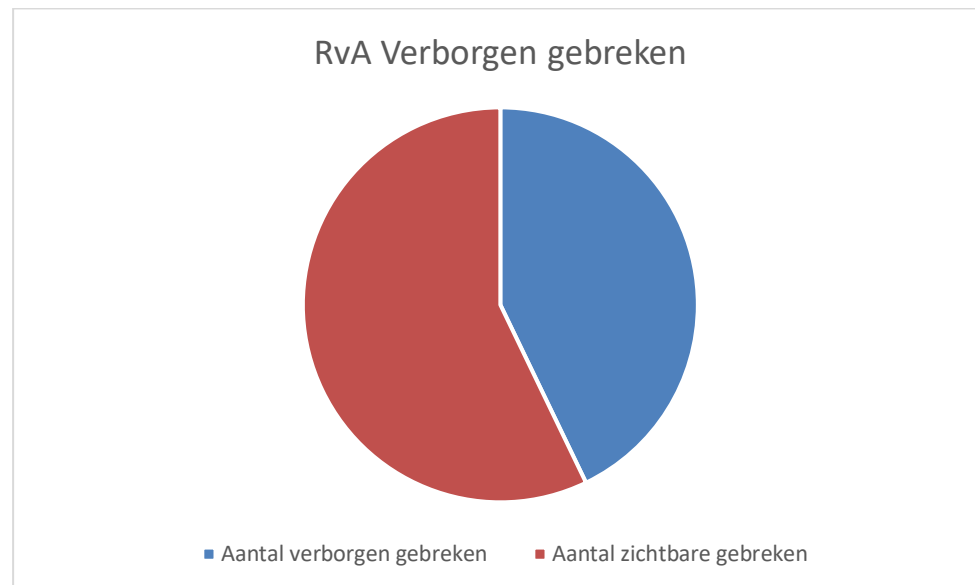
Hoe is in die kwesties de verdeling van in gelijk gesteld zijn tussen consument en aannemer geweest?

Bij de beantwoording van deze vraag zijn door de onderzoekers met het oog op art. IA van de consultatieversie alleen de uitspraken en gebreken geteld, waarbij er een discussie was over de verborgenheid van een gebrek. Uitspraken waarin niet wordt toegekomen aan een discussie over de verborgenheid, omdat bijvoorbeeld geen sprake is van een gebrek, of een vervaltermijn is verstreken, blijven derhalve buiten de beantwoording van deze vraag.

RvA

²¹ Zie hierover Bijlage 2 Verantwoording, randnummer 22.

Bij de RvA was in 60 uitspraken ten aanzien van 147 gebreken een discussie over de verborgenheid van een gebrek aan de orde. In totaal werden 63 gebreken beoordeeld als verborgen en 84 gebreken als zichtbaar.



In 31 gevallen was sprake van een consument als opdrachtgever en in 29 gevallen van een professionele opdrachtgever.

Van de 31 consumenten zaken was in 19 gevallen onbekend of sprake was van technische bijstand, in 5 gevallen was sprake van technische bijstand voor en tijdens de oplevering, in 3 gevallen was sprake van technische bijstand alleen bij oplevering en in 4 gevallen was sprake van een consument zonder bijstand.

Van de 29 zaken met een professionele opdrachtgever was in 16 gevallen onbekend of sprake was van technische bijstand, in 12 gevallen was sprake van technische bijstand voor en tijdens de oplevering of van eigen deskundigheid, in 1 geval was sprake van technische bijstand alleen bij oplevering en in 0 gevallen was sprake van een professionele opdrachtgever zonder bijstand.

Overheidsrechter

Bij de overheidsrechter was in 8 zaken ten aanzien van 14 gebreken een verborgenheidsdiscussie aan de orde. In totaal werden 4 gebreken beoordeeld als verborgen en 10 gebreken als zichtbaar. In 7 gevallen was sprake van een consument als opdrachtgever en in 1 geval was sprake van een professionele opdrachtgever. In alle gevallen werd genoteerd dat onbekend is of de opdrachtgever technische bijstand had.

Geschillencommissie Garantiewoningen

Bij de Geschillencommissie was slechts in 3 uitspraken ten aanzien van drie gebreken een verborgenheidsdiscussie aan de orde. In totaal werden 2 gebreken beoordeeld als verborgen en 1 gebrek als zichtbaar. In 2 gevallen was sprake van een consument als opdrachtgever en in 1 geval was sprake van een professionele opdrachtgever.

Conclusie

Allereerst dient hier een kanttekening geplaatst te worden. In een relatief klein aantal uitspraken is een groot aantal gebreken aan de orde. Deze uitspraken hebben dus een onevenredige invloed op het totaalbeeld. Te meer omdat bij sommige van die uitspraken alle of een groot deel van de gebreken in één percentagegroep genoteerd moesten worden.

Bij de RvA speelt in ongeveer een vijfde van het aantal zaken waarin fysieke gebreken aan de orde zijn een verborgenheidsdiscussie (60 van de 308 zaken, 19,5%). In die zaken is de verdeling verborgen/zichtbaar redelijk gelijkmatig. Gemeten naar het aantal gebreken is de verdeling als volgt. Van de in totaal 1966 genoteerde fysieke gebreken, speelde bij 147 (dus in 7,5% van de fysieke gebreken) een discussie over de verborgenheid.



Bij de overheidsrechter speelt ook in ongeveer een vijfde van het aantal zaken waarin fysieke gebreken aan de orde zijn een verborgenheidsdiscussie (8 van de 43 zaken, 18,6%). Gemeten naar het aantal gebreken was er bij 14 van de 131 gebreken (10,7%) een verborgenheidsdiscussie.

Het wetsvoorstel zal op dit punt een grote invloed hebben op de rechtspraak. De 84 resp. 10 zichtbare gebreken zullen onder het concept art. 7:758 lid 3 BW van art. IA van de consultatieversie mogelijk anders worden beoordeeld. Zie hierover nader aanbeveling 5 in par. 4.3.

De reden dat verborgen gebreken bij de Geschillencommissie niet vaak aan de orde zijn, is dat in veel van de zaken die voorgelegd worden aan de Geschillencommissie een Garantie- en Waarborgregeling van toepassing is. Bij garantiegebreken speelt de verborgenheid geen rol. Vanwege de zeer geringe aantallen, is een percentageberekening achterwege gelaten.

3.3 IB: Aanbiedingsplicht garantie- en waarborgregeling

8) Hoeveel geschillen waren er waarbij het ging om een consument in de zin van de wet die ageerde uit hoofde van de koop-/aannemingsovereenkomst en niet tegelijk ook uit hoofde van de garantie- en waarborgregeling?

RvA

Bij 91 uitspraken is de koop-/aannemingsovereenkomst genoteerd en bij 82 uitspraken de Garantie- en Waarborgregeling. In 52 gevallen werden de koop-/aannemingsovereenkomst en de Garantie- en Waarborgregeling gecombineerd.

In 26 gevallen werd de Garantie- en Waarborgregeling gecombineerd met een overige niet nader in het onderzoek gespecificeerde aannemingsovereenkomst. In een enkel geval werd alleen de Garantie- en Waarborgregeling genoteerd.

Overheidsrechter

Bij 3 uitspraken was sprake van een koop-/aannemingsovereenkomst. Bij geen enkele uitspraak is toepasselijkheid van de Garantie- en Waarborgregeling genoteerd.²²

Geschillencommissie Garantiewoningen

Bij de Geschillencommissie is in 29 gevallen toepasselijkheid van de koop-/aannemingsovereenkomst genoteerd, in 44 gevallen de toepasselijkheid van de Garantie- en Waarborgregeling en in 5 gevallen de toepasselijkheid van een overeenkomst uit de categorie overig.

In 29 gevallen werd de koop-/aannemingsovereenkomst gecombineerd met de Garantie- en Waarborgregeling. In 5 gevallen werd een overige aannemingsovereenkomst genoteerd. In 10 gevallen kon uit de uitspraak alleen herleid worden dat sprake was van een Garantie- en Waarborgregeling.

Conclusie

De combinatie koop-/aannemingsovereenkomst met Garantie- en Waarborgregeling komt het meeste voor. Ook de combinatie van een aannemingsovereenkomst met de Garantie- en Waarborgregeling komt echter met enige regelmaat voor.

In een relatief groot aantal gevallen waarin sprake is van een koop-/aannemingsovereenkomst, bij de RvA in bijna de helft van de gevallen, is sprake van een koop-/aannemingsovereenkomst zonder dat een Garantie- en Waarborgregeling genoemd wordt. Aan deze gegevens kunnen echter in relatie tot de vraagstelling geen conclusies worden verbonden, omdat uit het feit dat de Garantie- en Waarborgregeling in de uitspraak niet genoemd wordt, niet per definitie de conclusie kan worden verbonden dat er nooit een Garantie- en Waarborgregeling is afgesloten. Er zijn immers ook andere redenen denkbaar voor het niet noemen van de regeling. Het kan

²² Dat er geen uitspraken zijn aangetroffen van de overheidsrechter, waarin sprake was van toepasselijkheid van de Garantie- en Waarborgregeling is goed te verklaren. Wanneer een garantierechtige ervoor kiest een garantiengeschil voor te leggen aan de overheidsrechter, verliest hij de waarborg, zie Van Wijngaarden & Chao-Duivis, Serie Bouw- en aanbestedingsrecht 1, nr. 82.

bijvoorbeeld zo zijn dat partijen er geen beroep op hebben gedaan, omdat de tekortkoming geen betrekking heeft op de garantienormen, of termijnen zijn verstreken.

3.4 IC: verlenging opschortingsrecht

9) Hoe vaak is een beroep gedaan op opschorting van de betaling na verloop van drie maanden na oplevering (eventueel aangeven of dit gedaan werd door een consument in de zin van de wet of niet)? En hoe vaak is dat beroep afgewezen of toegewezen?²³

RvA

In 8 uitspraken werd een beroep gedaan op verlenging van het opschortingsrecht na 3 maanden na oplevering. In 2 uitspraken kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk, in 2 uitspraken kreeg de opdrachtgever 61-80% gelijk, in 2 uitspraken kreeg de opdrachtgever 41-60% gelijk, in 1 uitspraak kreeg de opdrachtgever 21-40% gelijk, in 1 uitspraak kreeg de opdrachtgever 1-20% gelijk, in 1 uitspraken kreeg de opdrachtgever 0% gelijk.

Overheidsrechter

In 0 uitspraken werd een beroep gedaan op verlenging van het opschortingsrecht na 3 maanden na oplevering.

Geschillencommissie Garantiewoningen

In 2 uitspraken werd een beroep gedaan op verlenging van het opschortingsrecht na 3 maanden na oplevering. In beide gevallen kreeg de opdrachtgever voor 81-100% gelijk.

Conclusie

Verlenging van het opschortingsrecht na 3 maanden na oplevering door consumenten in de zin van de wet is een onderwerp dat niet vaak aan de orde komt in de rechtspraak. De conclusie luidt daarom dat het onderhavige rechtspraakonderzoek te weinig gegevens oplevert om conclusies te trekken.

10) Hoe vaak hebben de klachten/geschillen betrekking op (seizoensgerelateerde) gebreken die in de periode van vier maanden tot vijftien maanden na oplevering zijn ontdekt?

RvA

Bij de RvA zijn 16 uitspraken genoteerd waarin sprake was van gebreken die in de periode van 4 tot 15 maanden zijn ontdekt.

Overheidsrechter

²³ Strikt genomen is de vraag niet helemaal zuiver geformuleerd. Bij voortzetting van het opschortingsrecht van art. 7:768 BW, zoals hier bedoeld, is per definitie sprake van een consument in de zin van de wet.

Bij de overheidsrechter zijn 0 uitspraken genoteerd waarin sprake was van gebreken die in de periode van 4 tot 15 maanden zijn ontdekt.

Geschillencommissie Garantiewoningen

Bij de Geschillencommissie zijn 0 uitspraken genoteerd waarin sprake was van gebreken die in de periode van 4 tot 15 maanden zijn ontdekt.

Conclusie

Er zijn maar weinig uitspraken genoteerd waarin sprake was van gebreken die in de periode van 4 tot 15 maanden zijn ontdekt. De reden hiervoor is dat het voor een uitspraak vaak niet relevant is of een gebrek in die periode is ontdekt, omdat verjarings- en vervaltermijnen vaak (veel) langer duren dan 15 maanden. Voor de schrijver van een vonnis ligt het voor de hand om niet relevante informatie weg te laten. De conclusie is daarom dat het onderhavige rechtspraakonderzoek voor de beantwoording van deze vraag te weinig informatie oplevert.

4. Vergelijking aansprakelijkheid na oplevering bij aanneming van werk en aansprakelijkheid na aflevering bij de koopovereenkomst (wettelijke regeling/NVM model overeenkomst)

4.1 Inleiding

Aan de onderzoekers is ook de vraag voorgelegd om de positie van de bouwconsument te vergelijken met die van de koper onder de wettelijke regeling en onder de NVM akte. In de twee volgende paragrafen komen die onderwerpen zeer in het kort aan de orde. Daarbij wordt in paragraaf 4.2 ook aandacht besteed aan een belangrijke Europeesrechtelijke ontwikkeling namelijk het voorstel betreffende de dienstenovereenkomsten.

4.2 De wettelijke regelingen van aanneming van werk en koop

In titel 12, Aanneming van werk, boek 7 BW, is de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering anders geregeld dan in titel 1 van Boek 7 BW betreffende de aansprakelijkheid na oplevering van de verkoper.

Aan dit verschil worden hier enkele woorden gewijd, waarna ook nog zal worden stil gestaan bij de aansprakelijkheid zoals geregeld in de NVM koopovereenkomst.

De aansprakelijkheid van de aannemer is vastgelegd in art. 7:758 lid 3 BW en wordt voor het leesgemak nogmaals weergegeven:

De aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken.

De aansprakelijkheid van de verkoper is vastgelegd in art. 7:17 BW.

Artikel 7:17 BW:

1. De afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.²⁴
2. Een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

²⁴ Voor de consumentenkoop wordt nadere invulling gegeven aan de conformiteit in artikel 7:18 BW, maar dat artikel is niet relevant, omdat de consumentenkoop in art. 7:5 BW wordt gedefinieerd als de koop met betrekking tot een roerende zaak.

3. Een andere zaak dan is overeengekomen, of een zaak van een andere soort, beantwoordt evenmin aan de overeenkomst. Hetzelfde geldt indien het afgeleverde in getal, maat of gewicht van het overeengekomene afwijkt.
4. Is aan de koper een monster of model getoond of verstrekt, dan moet de zaak daarmee overeenstemmen, tenzij het slechts bij wijze van aanduiding werd verstrekt zonder dat de zaak daaraan behoefde te beantwoorden.
5. De koper kan zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer hem dit ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bekend was of redelijkerwijs bekend kon zijn. Ook kan de koper zich er niet op beroepen dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt wanneer dit te wijten is aan gebreken of ongeschiktheid van grondstoffen afkomstig van de koper, tenzij de verkoper hem voor deze gebreken of ongeschiktheid had moeten waarschuwen.
6. Bij koop van een onroerende zaak wordt vermelding van de oppervlakte vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoefde te beantwoorden.

Van belang is voorts art. 7:23 lid 1 BW:

1. De koper kan er geen beroep meer op doen dat hetgeen is afgeleverd niet aan de overeenkomst beantwoordt, indien hij de verkoper daarvan niet binnen bekwame tijd nadat hij dit heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, kennis heeft gegeven. Blijkt echter aan de zaak een eigenschap te ontbreken die deze volgens de verkoper bezat, of heeft de afwijking betrekking op feiten die hij kende of behoorde te kennen doch die hij niet heeft meegedeeld, dan moet de kennisgeving binnen bekwame tijd na de ontdekking geschieden. Bij een consumentenkoop moet de kennisgeving binnen bekwame tijd na de ontdekking geschieden, waarbij een kennisgeving binnen een termijn van twee maanden na de ontdekking tijdig is.

Het laatste artikel is een uitvloeisel van art. 6:89 BW, dat ook een rol speelt bij aanneming van werk en ook daarom wordt weergegeven:

De schuldeiser kan op een gebrek in de prestatie geen beroep meer doen, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijze had moeten ontdekken, bij de schuldenaar terzake heeft geprotesteerd.

Bij de vergelijking van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering en van de verkoper na aflevering zijn twee punten belangrijk:

- 1) de materiële aansprakelijkheid
- 2) de onderzoeksplicht van de opdrachtgever resp. koper.²⁵

²⁵ De onderzoeksplicht is in de discussie naar aanleiding van het Consultatie voorstel uitdrukkelijk aan de orde gekomen in de bijdragen van mr. L.C. van den Berg (ook gepubliceerd op de eerder genoemde website) en mr. P. Vermeij in het juni nummer van het Tijdschrift voor Bouwrecht.

De materiële aansprakelijkheid

Artikel 7:758 lid 3 BW:

- a) Bepaalt niet expliciet wat de verplichting van de aannemer is.
- b) Art. 7:758 lid 3 BW gaat uit van niet aansprakelijkheid na oplevering van de aannemer.
- c) De aansprakelijkheid voor verborgen gebreken is een uitzondering op die hoofdregel.
- d) De omvang van de aansprakelijkheid van de aannemer is afhankelijk van wat de opdrachtgever redelijkerwijs had moeten ontdekken *ten tijde van de oplevering*; dit is een normatief criterium.

Artikel 7:17 BW:

- a) Bepaalt in lid 1 expliciet wat de verplichting van de verkoper is.
- b) Bepaalt expliciet wanneer er sprake is van niet nakoming van de verplichting is.
- c) Op het niet nakomen van de verplichting door de verkoper kan de koper geen beroep doen indien hem dat bekend is op het moment van *het sluiten van de overeenkomst* of redelijkerwijs bekend kon zijn (feitelijk criterium plus normatief criterium).

De onderzoeksplicht

Artikel 7:758 lid 3 BW:

- a) Spreekt van: redelijkerwijs had moeten ontdekken.
- b) Wat redelijkerwijs ontdekt had moeten worden, is afhankelijk van o.a. de deskundigheid aan de zijde van de opdrachtgever (al dan niet ingeschakeld van buiten)
- c) Discussiepunt is of dit betekent dat er een actieve verplichting (of zo men wil een 'Obliegenheit' waarbij bij niet naleving sprake is van rechtsverlies²⁶ is rustend op de opdrachtgever om onderzoek te verrichten ter gelegenheid van de oplevering. Zie voor een nadere uiteenzetting het rapport 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw', m.n. p. 102 e.v.
- d) In het genoemde rapport is gepleit voor een onderzoek naar de vraag naar die verplichting, zie p. 103.

Artikel 7:17 jo artikel 7:23 BW:

- a) In het kader van de conformiteitsdiscussie (artikel 7:17 BW lid 2) zal soms gezien de omstandigheden een onderzoeksplicht op de koper rusten.²⁷
- b) Spreekt in artikel 7:17 lid 5 BW van 'bekend was of redelijkerwijs bekend kon zijn'.

²⁶ Asser-Hijma 7-1 2013/337. In deze zin ook Asser-Van den Berg nr. 129.

²⁷ Asser/Hijma 7-1 2013/337. Zie voorts: Tekst en Commentaar, aantekening 2 op art. 7:23 BW, waar Castermans en Krans aanvankelijk terughoudender zijn: 'Op de koper kan een onderzoekplicht rusten. Daarbij zijn de aard en de ernst van het geconstateerde gebreken van belang (HR 19 oktober 2010, LJN BN7084, als ook de mate waarin de koper kan waarnemen dat het afgeleverde niet aan de overeenkomst beantwoordt.'. Maar verderop in het zelfde commentaar spreken zij in termen van 'Het door koper te verrichten onderzoek moet door koper worden ingesteld...'

- c) Wanneer een onderzoeksverplichting moet worden aangenomen, is afhankelijk van o.a. de deskundigheid over en weer.
- d) Belangrijk is wat Asser-Hijma in nr 355a opmerkt inzake lid 5: hij spreekt van een 'mysterieuze – extra dimensie', maar merkt vervolgens gelijk op: de bepaling moet bescheiden worden opgevat. Daarop haalt Hijma de Minister aan: artikel 7:17 lid 5 BW legt geen onderzoekspllicht op de koper, maar voorkomt slechts dat deze zich er op beroept dat het gebrek hem onbekend was terwijl het hem vrijwel onmogelijk kan zijn ontgaan.
- e) Artikel 7:23 BW regelt de klachtplicht en spreekt van ontdekken of redelijkerwijs behoren te ontdekken. De heersende leer wordt door Hijma bij Asser²⁸ als volgt weergegeven: 'Het bedoelde aanvullende startmoment legt op de koper een *onderzoekspllicht* (curs. ook in origineel): teneinde aan zijn klachtplicht (nr. 543) te kunnen voldoen, zal hij – tenzij hij de gebreken reeds kent – de hem afgeleverde zaak op haar conformiteit dienen te onderzoeken. Ook deze plicht is een verplichting in oneigenlijke zin, een Obliegenheit. Dit overigens met de kanttekening, dat de niet-naleving van deze onderzoeksverplichting door de wet alleen op indirecte wijze wordt gesanctioneerd: art. 7:23 BW verbindt het rechtsverlies immers eerst aan het niet-klagen, niet aan het niet-onderzoeken als zodanig.'

Samenvattend betreffende de onderzoekspllicht in het kooprecht en in het recht van aanneming van werk:

- de regeling van aanneming van werk maakt geen onderscheid tussen consumenten en niet consumenten en is alleen aan de orde in artikel 7:758 lid 3 BW;
- de onderzoekspllicht speelt in het kooprecht een rol bij de vraag naar de aansprakelijkheid om conform na te komen (artikel 7:17 lid 2 BW), bij de vraag of de koper zich kan beroepen op het niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst (artikel 7:17 lid 5 BW) en in artikel 7:23 lid 1 BW bij de vraag of de koper binnen bekwame tijd na ontdekking of redelijkerwijs ontdekt moeten hebben van het niet beantwoorden van de afgeleverde zaak aan de overeenkomst dat er sprake is van het niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst. In het kooprecht wordt een expliciet onderscheid gemaakt tussen de consumentenkoop en de niet-consumentenkoop, zie artikel 7:23 lid 1 slot BW.

In het kooprecht wordt de koper ook geconfronteerd met een discussie die vergelijkbaar is met die van de verborgen gebreken onder de titel aanneming van werk, maar die discussie is beperkter van aard.

Om te beginnen verschilt het uitgangspunt, omdat in het kooprecht na aflevering er geen sprake is van het ontbreken van aansprakelijkheid behoudens de uitzondering voor

²⁸ Asser/Hijma 7-I* 2013, nr. 544a.

verborgen gebreken, zoals in het recht van aanneming van werk. Het Consultatievoorstel beoogt aan die situatie een einde te maken.

In de tweede plaats lijkt het bestaan van de onderzoeksplicht, zoals die in de heersende leer in de weergegeven bepalingen wordt gelezen, minder 'schuldenaar-vriendelijk' te zijn dan in het aannemingsrecht, omdat in het kader van artikel 7:17 BW de bepaling 'bescheiden' moet worden opgevat en in het kader van artikel 7:23 BW voor de consumenten-koop wordt uitgegaan van het feitelijke criterium (bekend zijn).

Tot slot: dat een opdrachtgever een opgeleverde zaak aan een onderzoek onderwerpt, is een voor de hand liggende manier van doen. Het geeft hem immers de zekerheid dat wat alsdan is ontdekt onmiddellijk (althans binnen de onderhoudstermijn) wordt verholpen. De gedachte dat de opdrachtgever geen belang heeft bij een onderzoek ter gelegenheid van de oplevering indien het Consultatievoorstel wet zou worden, is daarmee strijdig.²⁹

Beginselen van Europees recht inzake dienstverleningsovereenkomsten

Sprekend over de omvang van de aansprakelijkheid en de rol van onderzoek gepleegd door een opdrachtgever dient ook te worden verwezen naar de Beginselen van Europees recht inzake dienstverleningsovereenkomsten. Dit is geen wet of richtlijn maar de uitkomst van samenwerking van een aantal juristen uit verschillende Europese landen die zich beraden hebben over wat wenselijk zou zijn.

In de regeling voor aanneming van werk zijn de volgende bepalingen van belang voor zover dit onderzoek betreft.³⁰

Artikel 2:104: Conformiteit

(1) De aannemer moet een zaak opleveren welke overeenstemt met de kwantiteit, kwaliteit en beschrijving als bepaald in de overeenkomst.

(2) Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, beantwoordt de zaak niet aan de overeenkomst, tenzij de zaak:

(a) geschikt is voor enig uitdrukkelijk of stilzwijgend aan de aannemer ten tijde van de contractsluiting of de wijziging van de overeenkomst op grond van Artikel 1:111 (Wijziging van de overeenkomst) bekend gemaakt doel inzake het desbetreffende vraagstuk; en

(b) geschikt voor het normale doel of de normale doelen waarvoor een zaak van dezelfde beschrijving gewoonlijk zou worden gebruikt.

(3) De opdrachtgever is niet gerechtigd een recht wegens non-conformiteit in te roepen indien de oorzaak voor de non-conformiteit wordt gevormd door een aanwijzing van de opdrachtgever op grond van Artikel 1:109 (Aanwijzingen van de opdrachtgever) en de aannemer zijn waarschuwingsplicht op grond van

²⁹ Zie voor de uitwerking van deze gedachte het in februari 2015 in Tijdschrift voor Bouwrecht te publiceren artikel.

³⁰ De gebruikte vertaling is te vinden op https://www.tilburguniversity.edu/research/institutes-and-research-groups/tisco/research/projects/esl/pelsc_dcf/. Zie voor de toelichting op dit voorstel: Principles of European Law, Service Contracts, prepared by M. Barendrecht, C. Jansen, M. Loos, A. Pinna, R. Cascão, S. van Gulijk. Uitgever: Sellier European Law Publishers, Bruylant, Staempli Publishers Ltd., Bern.

Artikel 1:110 (Contractuele waarschuwingsplicht van de dienstverlener) niet heeft geschonden.

Artikel 2:105: Inspectie, toezicht en aanvaarding

(1) Overeenkomstig Artikel 1:104(1)(d) (Samenwerkingsplicht) is de opdrachtgever gerechtigd op een redelijke wijze en op een redelijk tijdstip de hulpzaken en hulppersonen in het aannemingsproces, het proces van de vervaardiging van de zaak en de zaak zelf te inspecteren en hierop toe te zien, zonder dat hij hiertoe gehouden is.

(2) Indien de partijen overeenkomen dat de aannemer bepaalde onderdelen van de hulpzaken en hulppersonen, het proces van de vervaardiging van de zaak of de zaak zelf aan de opdrachtgever dient te tonen ten einde diens aanvaarding hiervan te verkrijgen, mag de aannemer niet verder gaan met de vervaardiging voordat hij hiertoe toestemming heeft verkregen van de opdrachtgever.

(3) Gebreke aan, of inadequate inspectie, toezicht of aanvaarding bevrijdt de aannemer noch geheel, noch ten dele van aansprakelijkheid. Deze regel is eveneens van toepassing wanneer op de opdrachtgever een contractuele verplichting rust tot inspectie, toezicht of aanvaarding van de zaak of de vervaardiging ervan.

In het Europese voorstel is er sprake van een aansprakelijkheidssystematiek die overeenstemming vertoont met de aansprakelijkheid te onzent in art. 7:17 BW. Wat betreft de onderzoeksplicht is van belang te noteren dat het derde lid van artikel 2:105 de aannemer niet bevrijdt van zijn aansprakelijkheid.

4.2 De NVM koopakte (model 2014)

Aan de onderzoekers is ook nog gevraagd kort in te gaan op de NVM model koopovereenkomst.

In de NVM koopakte is de volgende bepaling opgenomen:

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, althans uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers.

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als:
Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.4.1. Aan verkoper is niet bekend of / Aan koper is bekend dat* de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak wel/geen* ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.
Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of/Aan koper is bekend dat* ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

6.7. Verkoper is wel/geen* (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:
a. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988,
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988, en/of

c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak wel/niet* opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

De onderzoekers noteren met name de volgende aspecten:

- 1) Een groot aantal mogelijke problemen/gebreken wordt bij naam genoemd. Dat komt de transparantie van de transactie ten goede.
- 2) In lid 1 wordt gesproken van zichtbare en onzichtbare gebreken. Dat gebeurt in de context van de eigendomsoverdracht. Wat vreemd is, want dit betreft een mogelijk verbintenisrechtelijk aspect. Hoe verhoudt zich dit voorts met het bepaalde in lid 3? Dat zijn onduidelijke bepalingen.
- 3) De vraag is voorts of de koper in staat is om tijdig en afdoende het object van de koopovereenkomst te onderwerpen aan een onderzoek en wel voorafgaand aan de koopovereenkomst.
- 4) Er worden nog al wat risico's voor de aanwezigheid van gebreken bij de koper gelegd.

4.3 Aanbeveling en conclusies van de onderzoekers

1. Een discussiepunt in de literatuur is of op de koper/opdrachtgever (consument/niet-consument) een onderzoeksplicht rust om een afgeleverde/opgeleverde zaak aan een onderzoek te onderwerpen ten einde aan de vereisten om binnen bekwame tijd te klagen indien er sprake is van een tekortkoming c.q. gebrek. De onderzoekers bevelen aan om de suggestie gedaan in het rapport van 2013 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw, Onderzoek naar privaatrechtelijke verbeteringsmogelijkheden van de bouwkwaliteit', om de onderzoeksplicht te onderwerpen aan een fundamenteel onderzoek uit te voeren en de uitkomst daarvan mee te laten spelen bij de nieuwe voorstellen. De reden voor dit voorstel is thans mede gelegen in de

discussie gevoerd sinds het verschijnen van dit rapport, zie daartoe de bijdragen aan het juni 2014 nummer van Tijdschrift voor Bouwrecht van mr. L.C. van den Berg, en mr. P. Vermeij.

2. Een alternatief kan zijn om het aanbevolen onderzoek niet te verrichten, maar om wettelijk ondubbelzinnig te bepalen dat bij de oplevering van werken een onderzoeksplicht op de opdrachtgever rust. Een dergelijke verplichting behoeft wel een concrete uitwerking over aard en omvang van de plicht.
3. In het verlengde van een dergelijke verplichting zal men zich dienen te beraden wat de consequentie is van het niet of niet voldoende nakomen van die plicht: wat betekent dat voor de aansprakelijkheid van de aannemer? In de (internationale) literatuur leidt het houden van toezicht niet automatisch tot rechtsverlies.
4. Het huidige tekstvoorstel spreekt van aansprakelijkheid voor gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt. Het Consultatievoorstel regelt wat rechtens is betreffende de gebreken die niet zijn ontdekt, maar laat open wat rechtens is betreffende de gebreken die wel zijn ontdekt. Het is niet de bedoeling dat de aannemer daarvoor niet aansprakelijk zou zijn, maar het staat er niet. Uitdrukkelijk wordt daarom aanbevolen de tekst van het Consultatievoorstel van artikel 7:758 lid 3 BW te heroverwegen.
5. In het voorstel gedaan in het IBR rapport van 2013, 'Naar een andere verdeling van verantwoordelijkheid in de bouw, Onderzoek naar privaatrechtelijke verbeteringsmogelijkheden van de bouwkwaliteit', werd verborgen gebrek gedefinieerd als: datgene wat niet op het proces-verbaal van oplevering is genoteerd. Die omschrijving laat geen discussie toe: iets is genoteerd of is het niet. Maar de vraag wat is ontdekt of niet, kan wel aanleiding geven tot discussie en wel in zekere zin vergelijkbaar met de huidige discussies over de verborgenheid van een gebrek.³¹ Ook om deze reden wordt aanbevolen de tekst van het Consultatievoorstel van artikel 7:758 lid 3 BW te heroverwegen. 5.
6. Aanbevolen wordt om bij de formulering van een nieuw artikel 7:758 lid 3 BW betreffende de aansprakelijkheid van de aannemer aanknopingspunten te zoeken bij de koopovereenkomst. Concrete tekstvoorstellen³² zijn:

De aannemer is aansprakelijk voor het niet overeenkomen van de prestatie met het bepaalde in de overeenkomst indien dit aan de aannemer is toe te rekenen.

Of:

De aannemer is aansprakelijk voor tekortkomingen die bij de oplevering van het werk aanwezig zijn en welke aan hem zijn toe te rekenen.

³¹ Overgenomen uit het artikel 'Naar een andere regeling van de aansprakelijkheid na oplevering' van de hand van M.A.B. Chao-Duivis, dat gepubliceerd zal worden in het februari-nummer van 2015 van het Tijdschrift voor Bouwrecht.

³² Eveneens overgenomen uit het in de vorige noot genoemde artikel.

Bijlage Verantwoording

Verantwoording keuzes Excel bestand opdracht klachten/geschillen

Inhoud kolommen

De volgende kolommen zijn gemaakt:

Blad 1

1. Nummer van het geschil
2. Datum uitspraak
3. Aankondiging: onderwerp opdrachtgever
4. Consument in de zin van 7.12 afd. 2 zonder bijstand
5. Consument in de zin van 7.12 afd. 2 met bijstand alleen bij oplevering
6. Consument in zin 7.12 afd. 2 met bijstand voorafgaand en tijdens oplevering
7. Consument in zin 7.12 afd. 2 bijstand onbekend, maar niet relevant
8. Professioneel zonder bijstand
9. professioneel met bijstand tijdens oplevering
10. Professioneel met bijstand voor en tijdens oplevering/professioneel die zelf deskundig is
11. Professioneel bijstand niet bekend maar niet relevant
12. Scheidingskolom overeenkomst (geen informatie bevattend)
13. UAV 2012
14. UAV-GC 2005
15. AVA 1992
16. Koop-/aannemingsovereenkomst
17. Garantie- en waarborgregeling
18. Overige
19. Fysieke gebreken
20. Onbenoemde gebreken
21. OG 81-100%
22. OG 61-80%
23. OG 41-60%
24. OG 21-40%
25. OG 1-20%
26. OG 0%
27. Bouwbesluit
28. OG 81-100%
29. OG 61-80%
30. OG 41-60%
31. OG 21-40%
32. OG 1-20%
33. OG 0%
34. Technische norm
35. OG 81-100%
36. OG 61-80%
37. OG 41-60%
38. OG 21-40%
39. OG 1-20%
40. OG 0%
41. Goed en Deugdelijk Werk
42. OG 81-100%
43. OG 61-80%
44. OG 41-60%
45. OG 21-40%

46. OG 1-20%
47. OG 0%
48. Esthetische gebreken
49. Ontdekt 4-15 maanden na oplevering
50. Scheidingskolom (geen informatie bevattend)
51. Verborgten gebrek
52. Gebrek verborgen
53. Gebrek zichtbaar
54. Administratieve kwesties
55. Na 3 maanden opschorting betaling ingeroepen
56. OG 81-100%
57. OG 61-80%
58. OG 41-60%
59. OG 21-40%
60. OG 1-20%
61. OG 0%
62. Scheidingskolom (geen informatie bevattend)
63. Nieuwbouw
64. Overig

Blad 2

1. Zaaknummer
2. Opmerkingen betreffende individuele zaken

Toelichting op kolommen

1. De kolommen zijn ingevuld met het cijfer 1, waar het ging om een totaalbeeld van het onderwerp van de kolom.
2. Omdat er in een zaak veel geschilpunten aan de orde kunnen zijn, die alle op hun eigen merites worden beoordeeld, zijn per zaak de geschillen betrekking hebbend op fysieke gebreken geteld en is per geschil aangegeven waar het geschil onder viel en in welke mate de opdrachtgever in het gelijk is gesteld. In die kolommen komen dus cijfers voor die overeenkomen met aantallen binnen een uitspraak.
3. Nummer van het geschil: bij de RvA zijn alle RvA en GIW/AIG uitspraken verschenen op de website over het jaar 2013 bekeken. Niet bekeken zijn dus de uitspraken van het AIBk, de CvG KlvI en de Raad van Arbitrage voor de Metaalnijverheid. Het gaat om 513 uitspraken.
4. Bij de overheidsrechtspraak is rechtspraak.nl voor het jaar 2013 geraadpleegd. Daar wordt een deel van alle uitspraken gedaan door de overheidsrechter gepubliceerd. Daar is met behulp van de volgende zoektermen een keus gemaakt uit de totale hoeveelheid gepubliceerde uitspraken:
 - Aanneming van werk
 - Aannemingsovereenkomst
 - Koop-/aannemingsovereenkomst
 - Aannemer
 - Aanneemster
 - Opdrachtgever
 - Opdrachtgeefster
 - UAV

- UAV-GC
- AVA
- Gebrek
- Verborgen gebrek

5. De Geschillencommissie heeft het volgende aantal uitspraken ter beschikking gesteld: 58. Deze uitspraken zijn wel of niet gepubliceerd op de website van de Commissie. Zij zijn niet voorzien van een datum, maar zijdens de Commissie is meegedeeld dat de uitspraken dateren uit 2013.
6. Het eerste onderwerp van onderzoek dient er toe te bepalen om wat voor soort opdrachtgever het gaat: een consument in de zin van de wet of een professional. Dit betekent dat als professional ook wordt beschouwd bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren. Voorts is van belang om te weten of er sprake was van bijstand bij de uitvoering en/of de oplevering. Er is geen aparte categorie 'alleen bijstand tijdens de uitvoering' omdat aangenomen is, dat indien er bijstand tijdens de uitvoering is, er ook bijstand ter gelegenheid van de oplevering zal zijn geweest.

Opmerking naar aanleiding van het onderzoek (1): de uitkomsten van het onderzoek gaven geen indicatie om over het laatste punt anders te denken.

Opmerking naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek (2): of er sprake was van bijstand voorafgaand en/of ten tijde van de oplevering was vaak niet of slechts impliciet uit de uitspraak te halen. De uitspraken zijn ook niet zo opgezet, dat altijd expliciet op dit punt ingegaan diende te worden door de geschilbeslechters. Een groot aantal keren deed de onmogelijkheid het een of het ander aan te kruisen ook niet ter zake voor het geschil dat beslecht werd.

7. Vervolgens is in beeld gebracht welke algemene voorwaarden van toepassing waren. De meest voorkomende zijn de UAV 1989/2012, de UAV-GC 2005, de AVA 1992, de Koop-/aannemingsovereenkomst en de Garantie- en Waarborgregeling. Alle andere algemene voorwaarden zijn ondergebracht in de kolom: Overige.
8. In veel gevallen wordt het oordeelkader van de geschilbeslechters gevormd door zowel de overeenkomst als de Garantie- en Waarborgregeling. Op het niveau van het geschil of het gebrek is daarom niet goed een onderscheid te maken tussen garantiegebreken en tekortkomingen in de nakoming van de overeenkomst. Daarom is volstaan met het in algemene zin beantwoorden van de vraag welke overeenkomst van toepassing was en of de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing was.
9. De fysieke gebreken zijn nader onverdeeld: de eerste categorie is genoemd 'onbenoemde gebreken'. Daarmee is aangegeven dat de gebreken niet direct gekoppeld werden aan een specifieke soort gebrek die te maken had met het Bouwbesluit, een technische norm (bijvoorbeeld een NEN norm), de norm goed en deugdelijk werk of esthetische norm.
10. Opmerking verdient hierbij wel gelijk, dat waar het ging om zogenaamde onbenoemde gebreken, er wel getoetst werd aan een norm. Om te beginnen wordt met name bij de koop-/aannemingszaken aangegeven dat er aan de normen van dat model en de normen van de Garantie- en Waarborgregeling wordt getoetst. Daarmee is feitelijk getoetst aan de normen van het Bouwbesluit en/of de norm van goed en deugdelijk werk, omdat naar die normen verwezen wordt in die algemene voorwaarden. Ook voor de gevallen waarin de andere genoemde algemene voorwaarden aan de orde waren, werd aan dergelijke normen impliciet getoetst, omdat zij geacht worden deel uit te maken van die voorwaarden. Alleen wordt niet altijd de norm expliciet in de uitspraken genoemd.

11. Men trekke dus niet de conclusie, dat omdat geen norm expliciet is genoemd, de geschilbeslechtsers als het ware hun eigen, subjectieve norm hanteerden.
12. Opmerking verdient voorts dat niet altijd door partijen en de geschilbeslechtsers op dezelfde wijze naar een norm wordt verwezen en soms worden twee normen genoemd voor een geschilpunt. Er is altijd maar voor een categorie gekozen, omdat anders een geschilpunt als 2 (of mogelijk meer) geschilpunten zou worden genoteerd. Waar een specifieke technische norm werd genoemd, is daar de voorkeur aangegeven bij het aankruisen van de juiste norm.
13. Het gaat in het onderzoek om fysieke gebreken. Met een fysiek gebrek wordt bedoeld op i) iets is kapot (dak lekt) en op ii) iets ontbreekt dat er wel had moeten zijn (bijvoorbeeld: een dakkapel die er wel had moeten zijn, is niet aangebracht; of bijvoorbeeld: er is te weinig grond geleverd). Alle andere geschillen zijn beschouwd als 'administratieve geschillen'.
14. De vraag gaat uit van een geschil over een fysiek gebrek. Dat geschil kan zo worden ingestoken dat de opdrachtgever om herstel vraagt. Denkbaar is ook dat de aannemer betaling vordert en een opschorting tegengeworpen krijgt vanwege vermeende gebreken. Ook die laatste wijze van conflict is mee genomen. En als de aannemer dan bijvoorbeeld wint (zie bijvoorbeeld 32.545) voor het volle pond dan wordt aangekruist de kolom waarin staat dat de opdrachtgever voor 0% in het gelijk is gesteld.
15. *Opmerking naar aanleiding van het onderzoek:* in de praktijk doet zich nog al eens de situatie voor, dat er sprake is van een gebrek waarvoor de opdrachtgever herstel dan wel schadevergoeding vordert. Indien de aannemer echter niet in gebreke is gesteld, wordt deze vordering afgewezen, omdat hij alsdan niet in verzuim is komen te verkeren wat een noodzakelijke voorwaarde voor het slagen van deze vordering is. In die gevallen kan het evenwel wel zo zijn dat de opdrachtgever recht heeft op minderwerk (indien gevorderd). Deze minderwerkveroordelingen, waarbij dus een directe samenhang met een fysiek gebrek aan de orde is, zijn meegenomen bij de kolom fysieke gebreken.
16. De onderverdeling van de fysieke gebreken in de eerste vier soorten (onbenoemd/bouwbesluit/technische norm/goed en deugdelijk werk) is opgenomen in vier afzonderlijke kolommen. Deze kolommen worden gevolgd door steeds 5 kolommen waarin is genoteerd in welke mate de opdrachtgever per geschilpunt in het gelijk is gesteld. Om dit aspect werkbaar te houden, is er voor gekozen om met segmenten houdende een bandbreedte van steeds 20%. Voor de geschilpunten die geheel zijn afgewezen is een aparte kolom opgenomen. Ter vergelijking: ook de proceskostenveroordeling van de RvA (indicatie voor mate gelijk/ongelijk) gaat ook vaak per tientallen procenten.
17. Esthetische gebreken zijn afzonderlijk in een kolom opgenomen. Bij esthetische gebreken is geen nadere onderverdeling aangebracht in mate van gelijk. Dit blijkt in de praktijk niet voor te komen.
18. De kolom ontdekt binnen 4-15 maanden na oplevering ziet op punt 10 van het analysekader en heeft betrekking op alle gebreken. Hier is een 1 aangekruist wanneer in de uitspraak sprake is van een gebrek dat in de periode van 4 tot 15 maanden na oplevering is ontdekt.

19. Het begrip verborgen gebreken kan van verschillende kanten benaderd worden: is het gebrek verborgen? Is het een gebrek? Is het een gebrek dat de opdrachtnemer is toe te rekenen? Is er sprake van verjaring/verval?

Gebreken waarbij een discussie speelde of het gebrek verborgen was, zijn in kaart gebracht op blad 3. In de kolom verborgen gebrek is een '1' genoteerd wanneer die discussie speelde. In de kolommen daarna is aangekruist of de uitkomst van de discussie was dat het gebrek inderdaad als verborgen werd gekwalificeerd of als zichtbaar.

20. In de kolom administratieve kwesties is een '1' aangekruist, wanneer in een uitspraak sprake is van een administratieve kwestie. Wanneer er alleen maar administratieve kwesties aan de orde zijn in een uitspraak, is volstaan met het aankruisen van deze kolom en is verder niks gedaan met de uitspraak in het Excel schema.
21. In de kolom opschorting na 3 maanden na oplevering is een '1' aangekruist indien een beroep is gedaan op opschorting van de betaling na verloop van drie maanden na oplevering. Ongeacht het aantal gebreken gaat het altijd om een concreet (totaal)bedrag dat genoemd is in de vordering en een concreet (totaal)bedrag dat genoemd wordt toegewezen. Deze uitkomst is ondergebracht in de kolommen 'opdrachtgever voor x% in het gelijk gesteld'. De opschorting betrof alleen de opschorting van het depot en is dus alleen m.b.t. consumenten ingevuld.
22. In de kolom nieuwbouw is opgenomen al hetgeen nieuw was in de zin van: er was niets en nu is er wat gekomen. Dus bijvoorbeeld een nieuwbouwwoning of een nieuwe brug (al vervangt die een andere brug die er al was). Maar vervanging van een wegdek is beschouwd als: overige.³³ Daaronder valt ook: transformatie van een gebouw, ook al zijn er nieuwe installaties.
In een aantal gevallen was het antwoord op de vraag of sprake was van nieuwbouw niet makkelijk uit de uitspraak te halen.
23. Op blad 4 zijn opmerkingen opgenomen, die door de onderzoekers als noodzakelijk zijn beschouwd voor de juiste beeldvorming naar aanleiding van de ingevulde kolommen.

Opmerkingen in het algemeen naar aanleiding van het onderzoek

24. In algemene zin dient opgemerkt te worden dat wat gezocht gegeven de vragen die gesteld worden in dit onderzoek, uiteraard niet één op één in de uitspraken is terug te vinden. Soms is daarom naar bevind van zaken gehandeld op basis van de overige informatie in het vonnis en soms gaf dit aanleiding om bij de kolom opmerkingen een opmerking te maken.
25. Een partij kan technisch gesproken soms het gelijk aan haar kant hebben, maar juridisch niet. Bijvoorbeeld omdat de vordering verjaard/vervallen is of geen verzuim e.d. In die gevallen wordt de vordering geheel of gedeeltelijk ontzegd en het is dat oordeel dat terugkomt in de kolommen met de win percentages.
26. Klachten waarover in het vonnis dat bekeken is, nog niet geoordeeld is, bijvoorbeeld, omdat de geschilbeslechtters nog gaan kijken, zijn niet meegenomen in de telling.

³³ In de eerste versie van het toetsingskader was de categorie overig gedefinieerd als 'verbouw'. Er bleken echter gevallen te zijn die moeilijk onder de categorie nieuwbouw of verbouw te brengen waren. Daarom is de categorie verbouw aangepast naar overig.

27. Het tellen van het aantal klachten plaatste de onderzoekers met regelmaat voor problemen. Aan een dak kunnen veel gebreken zitten: de gebruikte materialen zijn niet goed, ze zijn niet goed toegepast, het dak vertoont een gebrek qua ontwerp, qua uitvoering etc. Soms worden deze klachten in de vordering samengevat als leidende tot een klacht betreffende het dak. Maar soms wordt een dergelijke klacht opgesplitst in de vordering en worden er aparte vorderingen aan verbonden of maar soms ook niet. Waar mogelijk is, is de opzet van de vordering gevolgd. Maar waar geschilbeslechtsers om hen moverende redenen daarvan afweken en de klachten splitsten dan wel juist clusterden, is dat soms gevolgd. Dit was een zeer bewerkelijk aspect, waarbij van sommige zaken soms bijna individueel verslag gedaan zou moeten worden om het juiste beeld te krijgen. Maar dat staat haaks op de kwantitatieve aard van het onderzoek.
28. Gevallen waarin de aannemer herstel heeft gepleegd van een gebrek dat er dus wel was, leiden in procedures soms tot een afwijzing van de vordering van de opdrachtgever te dier zake. Die zijn dan opgenomen in de kolom: opdrachtgever 0% in het gelijk.