

## **Revolutie in het bouwrecht?**

Lang is het bouwrecht een zeer rustig en overzichtelijk rechtsgebied geweest. Wetgeving uit de tijd van Napoleon, algemene voorwaarden van soms meer dan twintig jaar oud. Bouwrecht als een rustige baken in het drukke werkgebied van de aannemerij.

## **Nieuwe voorwaarden, nieuw elan**

Dat rustige rechtsgebied is opeens omgewoeld. De wet is al in 2003 gewijzigd, maar dat gaf nog niet veel discussie over het bouwrecht. Maar opeens is het denken in een stroomversnelling gegaan. Bestaande algemene voorwaarden zijn vernieuwd, zie de UAV 2012 (Uniforme Administratieve Voorwaarden) die de UAV 1989 moeten vervangen, de AVA 2013 (Algemene voorwaarden voor aannemer van werk) als vervanger van de AVA 1992. Het lijkt wel of deze wijzigingen hebben geleid tot het bediscussiëren van de fundamente van het bouwrecht. Opvallend daarbij is, dat met name de UAV 2012 maar zeer summiere wijzigingen bevatten, maar wellicht is dat juist de aanleiding geweest voor het nieuwe elan in de discussie over het bouwrecht.

## **Nieuwe wet?**

Vanuit Den Haag wordt er nu gefluisterd dat zelfs de wetgever nadenkt over aanpassing van het bouwrecht. Dat zou meteen een fundamentele wijziging zijn, die het bouwrecht en het denken in de bouw mogelijk radicaal zal wijzigen. De wetgever zou namelijk één van de basisprincipes van de bouw, namelijk dat de aannemer niet meer aansprakelijk is na oplevering van het werk, willen aanpakken.

Dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk is voor gebreken, is in veel gevallen niet meer dan logisch. Stel, op maandag vindt de oplevering van een nieuwbouw woning plaats. Op dinsdag gaat de eigenaar verhuizen. Op vrijdag krijgt de aannemer een telefoontje dat het stucwerk en schilderwerk is beschadigd; of de aannemer dat wil oplossen. Hij kan nauwelijks bewijzen dat niet hij maar de verhuizer of eigenaar die beschadigingen heeft veroorzaakt. Dan is het redelijk dat hij naar het proces-verbaal kan wijzen en kan zeggen dat die schade er kennelijk op maandag niet was, zodat hij mag aannemen dat hij die schade niet heeft veroorzaakt.

Het uitsluiten van aansprakelijkheid na oplevering leidde echter tot vele andere discussies. Voor werk dat de opdrachtgever al tijdens de bouw had bekritiseerd, maar niet in het proces-verbaal had opgenomen, is de aannemer niet meer aansprakelijk. Vaak beroept een aannemer zich op de kennis die de directievoerder of opdrachtgever tijdens de bouw en de oplevering had moeten hebben ("de opdrachtgever had, had hij normaal toezicht gehouden, dat gebrek gezien althans moeten zien"), terwijl vast staat dat juist de aannemer zeker wist of had moeten weten dat de wijze van uitvoering niet goed was. De wetgever gaat hier – wellicht – een einde aan maken.

**Pavlov**

Bouwend Nederland heeft al geprotesteerd tegen het voornemen van de wetgever. Zij zou ook kunnen kijken naar de kansen die deze wet biedt. De aannemer kan zich profileren op basis van kwaliteit; dat kan ook voor de bouwende partijen alleen maar positief zijn.