

## Bewijs in het bouwrecht: een korte introductie

De bouw wordt steeds meer juridisch. De gedachte “een man een man, een woord een woord”, is echt achterhaald. Toch gaan veel MKB-opdrachtgevers en aannemers daar nog steeds van uit. Je wilt toch niet alles vastleggen, want we gaan er toch van uit dat we elkaar kunnen vertrouwen?

### *Vastlegging*

Dat partijen afspraken alleen maar vastleggen vanwege eventuele bewijsposities in een mogelijke procedure in de toekomst, is een verkeerd uitgangspunt. Partijen behoren afspraken vast te leggen, om zo onduidelijkheid te voorkomen. Ter illustratie: een opdrachtgever loopt over de bouwplaats en ziet een bepaalde wijze van afwerking. Met de architect en de aannemer bespreekt hij op welke wijze dat mooier of beter kan. Ondertussen rijden er vrachtwagens het bouwterrein op, is een onderaannemer sleuven aan het maken, hebben de stucadoors de radio hard aan en gaan er diverse mobiele telefoons af. Opdrachtgever, architect en aannemer nemen een gok door er op dat moment van uit te gaan dat partijen zich goed verstaanbaar hebben gemaakt en dat de gesprekspartner het ook goed heeft begrepen. Een mail met het detail als pdf meegezonden, zorgt er voor dat er duidelijkheid is over de gemaakte afspraken.

Verder eist de wet dat de aannemer in het geval van wijzigingen van het werk, die leiden tot prijsaanpassingen, deze schriftelijk aankondigt. De aannemer kan zelfs geen aanspraak maken op bijbetaling als hij meerwerk niet schriftelijk meldt, behoudens indien de opdrachtgever de prijsstijging wel had moeten begrijpen.

Het vastleggen van afspraken gebeurt dan ook niet vooral om bewijstechnische redenen maar om er voor te zorgen dat de bouw gladjes verloopt.

### *Bouwverslagen*

Als het dan toch tot een geschil komt, is het wel van belang dat de gemaakte afspraken goed vastliggen. De juiste plek om afspraken vast te leggen, is het verslag van de bouwvergadering. In overeenkomsten en bestekken staat vaak een rangorde aangegeven van documenten op de bouw: meestal zijn de bouwverslagen de belangrijkste documenten. Belangrijker dan de overeenkomst of het bestek, aangezien in de bouwverslagen juist de afwijkingen op het bestek worden vastgelegd.

Veel partijen in de bouw notuleren de bouwvergadering liever niet. Mijn standpunt: een professionele bouwpartij (of dat nu de opdrachtgever of de aannemer is) moet zelf de notulen van de bouwvergadering willen maken. Je kunt er immers precies dat in opnemen wat voor jouw positie van belang is en meer of minder nadruk leggen op bepaalde dingen die tijdens de bouwvergadering zijn besproken. Als de mogelijkheid bestaat om zelf de bouwverslagen op te stellen: doe dat dan dus. Neem wel, als je zelf ook een rol hebt in de bouwvergadering, een notulist mee.

Het is verbazingwekkend hoe slecht bouwverslagen worden gelezen. Een goede tip: als je de verslagen niet zelf maakt, maak je eigen verslag zodat je achteraf kunt controleren of het bouwverslag daadwerkelijk een verslag is van wat er is besproken. Is dat niet het geval:

maak daar dan de vergadering daarna een punt van en verlang dat in het verslag wordt opgenomen dat in de eerdere vergaderingen zaken niet of niet juist zijn opgenomen.

#### *E-mails*

Wat er in e-mails staat heeft in principe dezelfde bewijskracht als wat er in brieven of faxen staat. Het is wel zo dat de ontvangst van de e-mails soms moeilijk is te bewijzen. Maak aan het begin van de bouw duidelijke afspraken over e-mails. Het is voor de overzichtelijkheid noodzakelijk dat de belangrijke afspraken in de bouwverslagen staat en niet in e-mails. Velen van ons ontvangen op dagbasis tientallen, soms honderden mails. Probeer in die brei van e-mails maar eens die ene belangrijke mail te vinden. Daarom is het van belang dat de belangrijke mails in de bouwvergadering worden besproken. Degene die een beroep wil doen op die betreffende e-mail, zal er voor moeten zorgen dat tijdens de bouwvergadering die e-mail bij de binnengekomen stukken ter sprake komt.

#### *Foto's*

Vaak zegt één foto meer dan honderd woorden. Zorg er daarom voor dat er veel foto's worden gemaakt op de bouwplaats. De zin "in de muur achter de voordeur zijn grindnesten aangetroffen" maakt nu eenmaal minder indruk dan enkele duidelijke foto's. Zorg ook voor de datuminstelling zodat duidelijk is wanneer de foto is gemaakt. Wetende dat de rechter bij een bouwgeschil (vrijwel) nooit ter plaatse gaat kijken, zal hij toch moeten weten hoe de bouw er uit ziet. Foto's zijn daarvoor onmisbaar.

#### *Dossiervorming*

Als advocaat kun je niet veel met mondelinge verhalen, hopende dat de wederpartij hetzelfde zal verklaren. Meestal doet hij dat immers niet, anders was er geen geschil. Zorg er om die reden voor dat het bewijsmateriaal overzichtelijk en duidelijk is, zodat de bouwverslagen en foto's voor u als procespartij voor zich spreken.