

## Opleveren, hoe gaat dat eigenlijk?

Met enige regelmaat geef ik aan aannemers, adviseurs in de bouw en opdrachtgevers cursus over bouwrecht, vooral over de UAV 2012. UAV staat voor Uniforme Administratieve Voorwaarden. De UAV 2012 fungeren voor partijen in de bouw als gereedschap: zij geven aan hoe processen in de bouw lopen en wat de rechten en verplichtingen zijn van aannemer en opdrachtgever.

### *Wat is nou...?*

Je mag aannemen dat partijen in de bouw de UAV met enige regelmaat doorlezen en globaal weten wat daar in staat. Dat blijkt vaak niet mee te vallen. Tijdens het geven van de cursus test ik dat door aan de cursisten vragen te stellen over ijkmomenten in de bouw. Wat is nou de start van de bouw volgens de UAV? Wat is nou eigenlijk de oplevering? Betrekkelijk simpele vragen, maar toch... Dit blog gaat over de oplevering.

### *Oplevering*

Wat is nou oplevering? Oplevering betekent niet dat de opdrachtgever eigenaar wordt (dat is hij namelijk vanaf dat hij eigenaar is van het bouwperceel en de bouw begint), niet dat het risico over gaat van bouwer naar opdrachtgever, niet het moment van sleuteloverdracht, alhoewel dat meestal (maar niet altijd) het gevolg is van de oplevering. Oplevering is ook niet het moment dat de bouw klaar is.

Oplevering is conform par. 9 en 10 UAV 2012 de opname en goedkeuring van de bouw: kort gezegd, opname plus goedkeuring. Zie par. 10 lid 1: "Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig het bepaalde in par. 9 is of geacht wordt te zijn goedgekeurd".

Het werk is daarmee niet in alle gevallen helemaal gereed, meestal niet! Zie immers par 9 lid 7: "Kleine gebreken (...) zullen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan". De aannemer heeft het recht om na oplevering restpunten weg te werken. Ook is dit niet altijd het moment van sleuteloverdracht: de aannemer mag na goedkeuring van het werk de sleutels vasthouden en daarmee het retentierecht invoeren als de opdrachtgever nog niet alle opeisbare facturen heeft voldaan.

### *Opleverprocedure*

Hoe verloopt de opleverprocedure? De aannemer nodigt de opdrachtgever uit voor de oplevering, als hij meent dat het werk voltooid is (par. 9 lid 1). Het is van belang dat de aannemer laat weten, bijvoorbeeld tijdens de bouwvergadering, dat het hier gaat om een opname in het kader van de oplevering, zodat de opdrachtgever daarover niet wordt verrast.

Binnen acht dagen nadien vindt de opname plaats (par. 9 lid 2). Aannemer en opdrachtgever kunnen meteen onder het proces-verbaal van oplevering een krabbel ter goedkeuring plaatsen; de opdrachtgever zal uiterlijk binnen acht dagen na oplevering moeten vermelden of hij het werk al dan niet goedkeurt. Als hij goedkeuring onthoudt, moet hij dat doen met vermelding van de redenen voor de onthouding van de goedkeuring. Met andere woorden: een e-mailtje of faxje met alleen de opmerking dat het werk niet is opgeleverd, is normaal gesproken niet voldoende.

Als de opdrachtgever niet binnen acht dagen aan de aannemer bericht of hij het werk al dan niet goedkeurt, dan wordt het werk geacht te zijn opgeleverd (par. 9 lid 5). De aannemer is vanaf dan niet meer aansprakelijk (par. 12 UAV 2012), de kortingsregeling vanwege te late oplevering geldt na dat moment niet meer en de opdrachtgever moet zorgen voor een opstalverzekering. Overigens: als de aannemer zelf ook wel weet dat het werk eigenlijk niet opleveringsgereed is, bijvoorbeeld omdat het pand nog niet wind- en waterdicht is, kan hij op deze bepaling in redelijkheid geen beroep doen.

#### *Weigeren op te nemen*

Als de aannemer de opdrachtgever uitnodigt voor de oplevering, weigeren opdrachtgevers nog wel eens omdat zij menen dat het werk nog niet opleveringsgereed is. Dat is niet zonder risico. In par. 9 lid 6 UAV staat, dat als het werk niet binnen vijftien dagen na uitnodiging is opgenomen, de aannemer bij aangetekende brief opnieuw de opdrachtgever kan uitnodigen voor de oplevering. Vindt die opname niet plaats binnen acht dagen nadien, dan wordt het werk geacht te zijn opgeleverd. De opdrachtgever kan beter er voor kiezen de opname wel door te laten gaan en vervolgens tijdig onder opgaaf van redenen te berichten dat hij goedkeuring aan het werk onthoudt.

#### *Standaardvoorwaarden*

De opdrachtgever en aannemer doen er goed aan de van toepassing zijnde algemene voorwaarden goed door te nemen als de datum van oplevering naderbij komt. De regeling in de UAV 2012 is weer net anders dan in andere standaardvoorwaarden of in de wet. Verder geven de standaardvoorwaarden een duidelijke procedure: als die wordt gevolgd worden problemen voorkomen. Oh ja: start bouw is vijf dagen na gunning van het werk, behoudens als wat anders is overeengekomen. Veel partijen in de bouw zijn zich daar niet van bewust.