Veranderingen in de regels van het Burgerlijk Wetboek door Wkb

Gebouwen moeten veilig, gezond, bruikbaar en duurzaam zijn. Met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) verbetert de bouwkwaliteit en is er meer controle tijdens de bouw. Voor bepaalde eenvoudigere bouwwerken verdwijnt de technische bouwvergunning. In plaats daarvan doet u een bouwmelding. Ook zet u een kwaliteitsborger – een onafhankelijke controleur – in die van plan tot oplevering meekijkt en controleert. Zo worden alle technische eisen gecheckt, precies op het moment dat het kan én nodig is. Met deze nieuwe wet veranderen er ook vijf onderdelen van het Burgerlijk Wetboek.

Vijf veranderingen

De aanpassingen van het Burgerlijk Wetboek (boek 7) hebben als doel om de opdrachtgever beter te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

1. De aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering;
2. De waarschuwingsplicht van de aannemer;
3. Het dossier dat bij oplevering wordt verstrekt (consumentendossier);
4. De informatieplicht over financiële zekerheden en garanties;
5. De informatieplicht over de opschortingsbevoegdheid bij nieuwbouwwoningen.

Een consument-opdrachtgever is een persoon die een opdracht geeft vanuit zichzelf. Dus niet vanuit een bedrijf of zijn/haar beroep.

1. Meer aansprakelijkheid

Voorheen was de aannemer niet aansprakelijk voor bouwfouten die de opdrachtgever bij de oplevering had moeten ontdekken. Onder de Wkb blijft de aannemer aansprakelijk, dus ook voor fouten die bij de oplevering niet zijn gezien.

Hierbij zijn er drie zaken belangrijk:

- De bouwfout moet de schuld zijn van de aannemer
- De aannemer moet weerleggen dat de schade niet is ontstaan door hun toedoen
- De overeenkomst moet gesloten zijn ná de start van de Wkb

2. Waarschuwingsplicht

Weet de aannemer bij het aangaan of uitvoeren van de overeenkomst dat er iets niet klopt (of hoort hij dit te weten), dan moet de aannemer de opdrachtgever waarschuwen. Dit moet hij of zij concreet en duidelijk doen. De waarschuwing mag dus niet te algemeen zijn en moet voldoende informatie geven over wat er gebeurt als de opdrachtgever de waarschuwing niet serieus neemt. Verder moet de waarschuwing schriftelijk en tijdig worden gedaan.

3. Dossier aanleveren bij oplevering (consumentendossier)

Onder de Wkb heeft de aannemer ook compleet nieuwe verplichtingen. Zoals het aanleveren van een dossier zodra het bouwwerk klaar is voor oplevering. Dit dossier (zogenaamde consumentendossier) heeft in principe twee vaste onderdelen:

- Tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en de bijbehorende installaties (denk ook aan: welke materialen zijn er gebruikt en wat is de functie van het gebouw);
- Informatie over het gebruik en onderhoud van het bouwwerk.

- **Tip**
  U mag hiervan afwijken door onderling andere afspraken te maken. Het is wel verstandig om het standaard consumentendossier als leidraad te gebruiken. Zo weet u zeker dat u geen informatie vergeet die u later in het bouwproces misschien nodig heeft, bijvoorbeeld bij de gereedmelding.

4. Informatieplicht over financiële zekerheden en garanties bij nieuwbouwwoning

Een andere nieuwe plicht van de aannemer gaat over het geven van informatie over of en hoe hij of zij zich heeft ingedekt tegen bepaalde risico’s. Bijvoorbeeld het risico dat hij of zij failliet gaat tijdens de bouw. En het risico op extra kosten doordat hij of zij misschien bouwfouten moet herstellen. De aannemer moet de informatie schriftelijk, concreet en duidelijk geven aan de opdrachtgever, vóórdat de overeenkomst tot stand komt.

De verplichting geldt alleen voor nieuwbouwwoningen én als het om een consument-opdrachtgever gaat. Bovendien geldt de verplichting alleen voor overeenkomsten die nog gesloten moeten worden ná de start van de Wkb.

5. De informatieplicht over de opschortingsbevoegdheid bij nieuwbouwwoningen

Voorheen hoefde de consument-opdrachtgever de laatste 5% van de aanneemsom al niet per se gelijk te betalen aan de aannemer. Hij of zij mocht dit ook bij de notaris storten. Dit heet opschorting. Opschorting geldt alleen voor nieuwbouwwoningen, voor consument-opdrachtgevers en voor de eerste drie maanden na oplevering. Onder de Wkb heeft de consument-opdrachtgever dit recht nog steeds. Maar de aannemer moet nu schriftelijk vragen of de consument-opdrachtgever ervan gebruik wil maken. Van dit bericht stuurt de aannemer een afschrift aan de notaris.

De aannemer moet dit ergens in de tweede maand na oplevering doen.