

# Aannemer

THEMA KWALITEITSBORING



**Bouw bereidt zich  
voor op nieuwe wet**

Extra schakel in de keten

# Over de aansprakelijkheid van de kwaliteitsborger

Wat als de kwaliteitsborger straks een fout maakt? Is hij dan aansprakelijk? Dat is de kernvraag in deel 5 van de serie over de pilot van Aannemingsbedrijf Lamers en kwaliteitsborger PlanGarant. "De kwaliteitsborger is een extra schakel in de keten die is aan te spreken."

Tekst: Paul Diersen Beeld: Johan Seip

*"Als aannemer ben je het eerste aanspreekpunt om voor een fout aansprakelijk gesteld te worden, maar de aannemer kan dat achter zich zien te verhalen. En dan is ook de kwaliteitsborger een partij."*



Er had brandveilig glas in de kozijnen gemoeten van een deel van de negen woningen die aannemer Kees-Jan Lamers bouwde in Eindhoven, tijdens een experiment dat vooruitloopt op de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. De casus kwam in het vorige artikel in deze serie naar voren. De architect had het gemist in zijn ontwerp, kwaliteitsborger PlanGarant in eerste instantie ook in de toets. Pas later in het bouwproces kwam het aan het licht. Het glas was gelukkig nog niet besteld, er moesten alleen andere rubbers komen. Weliswaar geen grote schadepost dus, maar toch triggerde het de vraag: op wiens bord komt dit te liggen? Of zoals aannemer Lamers het zegt: "Wij kopen specialisme kennis in, vervolgens wordt dit punt gemist. Voor wie zijn die kosten?" Een hele goede vraag die kwaliteitsborger Erik Schot van PlanGarant naar eigen zeggen al vaker krijgt. Ofwel: hoe zit het straks met de aansprakelijkheid van de aannemer, onderaannemer en kwaliteitsborger en hoe verhoudt dat zich tot elkaar?

## Extra schakel in de keten

Bij de gemeente zou er tot nu toe in een dergelijk geval niets te halen zijn, zo is al een aantal keer gezegd tijdens de gesprekken over dit experiment. Er zijn nul gevallen bekend waarin gemeenten succesvol aansprakelijk zijn gesteld voor dergelijke fouten in de toetsing van een bouwplan. Bij de private kwaliteitsborger straks, wordt dat

## Dossier voor de consument verplicht

Het is er 'in reservetijd in de Tweede Kamer aan toegevoegd', zoals kwartiermaker Van Egmond het verwoordt: het consumenten-dossier. Voor alle bouw (alle 'aanneming van bouwwerken') moet een aannemer straks vóór hij mag opleveren een *as built*-dossier leveren aan de klant. "Dus als je tegen je klant zegt dat je klaar bent en een afspraak wilt maken voor oplevering, dan moet met die mededeling informatie mee waaruit blijkt dat dat ook echt zo is." Voor de goede orde: dit is iets anders dan het *as built*-dossier waar de kwaliteitsborger een stempel opzet. Dat heet in officiële termen het dossier bevoegd gezag, gaat naar de gemeente en valt onder publiekrecht. Wat hierin moet, staat bij wet voorgeschreven. Wat er precies in het consumenten-dossier hoort, is niet duidelijk. "Daarover zegt de wet niets. Dit valt onder privaatrecht." Het is zeker verstandig om daar een standaard voor te ontwikkelen en dat onderdeel te maken van je aanbieding, zegt Van Egmond. "Laat zien wat je straks levert. Bedenk daarbij wat zin heeft voor die klant. Ik zou niet alle keuringen gaan meeleveren. Alleen info waaruit blijkt dat iets voldoet. Hoe is het gebouwd en hoe moet je het beheren? Dat hoort erin. Het Lente-akkoord heeft bijvoorbeeld een opleverprotocol voor energiezuinigheid en luchtdichtheid ontwikkeld. Geef dat aan je klant, daar heeft hij meer aan dan aan allerlei ventilatieberekeningen."

anders. "Dat is een extra schakel in de keten die is aan te spreken", zegt Hajé van Egmond, kwartiermaker bij het Instituut voor Bouwkwiteit. "Als aannemer ben je het eerste aanspreekpunt om voor een dergelijke fout aansprakelijk gesteld te worden, maar de aannemer kan dat achter zich zien te

## Serie

Hoe verandert het nieuwe stelsel van private kwaliteitsborging het bouwproces? Met die kernvraag als leidraad kijkt vakblad Aannemer mee bij een project van negen woningen van Aannemingsbedrijf Lamers, dat valt onder een experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet dat vanuit BouwGarant met dit nieuwe stelsel wordt begeleid. Dit is het vijfde artikel in een serie. De eerdere artikelen *Experiment met private kwaliteitsborging*, *Constructieberekening en EPC pas later indienen*, *Een vinkje voor bouwkwiteit* en *'We moeten meer projecten doen!'* zijn te vinden op [Aannemervak.nl](http://Aannemervak.nl).

verhalen. En dan is ook de kwaliteitsborger een partij."

### Voorwaarden

Of dat ook lukt, hangt van de voorwaarden af waaronder partijen samenwerken, schetst Otilie Laan, advocaat bij Blumstone in Amsterdam, die zich heeft verdiept in de wet kwaliteitsborging. Standaard contractvoorwaarden tussen aannemers en kwaliteitsborgers bestaan nog niet. "Dat is tot nu toe een overeenkomst van opdracht volgens de wet, maar je bent vrij om daar zelf afspraken over te maken. Een kwaliteitsborger mag, net zoals architecten dat ook doen in de DNR, aansprakelijkheid uitsluiten of beperken tot het honorarium. Wat je als aannemer kunt doen, is daar niet mee akkoord gaan en andere afspraken maken. Je bent daarin niet machteloos."

Kees-Jan Lamers is daar sceptisch over. De private kwaliteitsborger die meekijkt op de bouw vindt hij een verbetering ten opzichte van de situatie met toezicht van de gemeente, maar de aansprakelijkheid staat hem tegen. En dan niet eens zozeer de aansprakelijkheid voor zijn eigen fouten. "Heel simpel: als wij een fout maken die ons is aan te rekenen, dan lossen we dat gewoon op. Punt. Waar ik moeite mee heb, is dat de mensen die het langst naar school zijn geweest in de bouw, het meest beperken en uitsluiten in hun voorwaarden. Het komt allemaal op het bordje van de aannemer. En het wordt alleen maar meer, zo lijkt het. Dat kan toch niet?"

Aannemers moeten ook niet blind alles tekenen, houdt advocaat Laan hem voor. "Ik merk in de bouw in het algemeen dat er te weinig wordt gelezen. Ik snap wel dat dat irritant is, maar er is een verschil tussen alles tot op de letter uitpluizen – zoals advocaten doen – en iets globaal lezen. Met

hoofdpijnen kom je een heel eind." "De aansprakelijkheidsparagraaf is altijd nuttig om even te lezen", vult Van Egmond aan.

### Verbrede aansprakelijkheid

De vraag die op tafel komt is: moet de bouw niet toe naar een verbrede aansprakelijkheid in de keten? "Dat is in feite het pleidooi van Kees-Jan. Ik ben daar wel een voorstander van", zegt Erik Schot.

Kwaliteitsborgers die hun aansprakelijkheid straks gaan uitsluiten: die kant moet het in de bouw in ieder geval niet op, vindt ook Van Egmond. "Dat lijkt me niet acceptabel. Het kan anders: veel constructeurs en adviesbureaus hebben allemaal al twee opties. Betaal je hen een risico-opslag van een paar procent, dan verhogen zij hun aansprakelijkheid. Ik denk dat aannemers het gesprek aan moeten gaan met hun adviseurs, dat is wel de conclusie." 📌

## Kras op het glas

Een belangrijke wijziging op het gebied van aansprakelijkheid, is dat de aannemer straks niet meer gevrijwaard is van gebreken die bij de oplevering niet zijn gezien. Concreet voorbeeld: een kras in het glas. Nu wordt dit bij oplevering geformuleerd als ' koper gaat akkoord met de oplevering, behoudens de volgende punten', gevolgd door een lijstje gebreken. Wordt de kras op raam 1 daarbij wel genoemd en is de kras op raam 2 niet gezien, dan is de aannemer op dit moment na oplevering niet verplicht om dat te herstellen. Straks wel, tenzij bij oplevering duidelijk is vastgesteld dat raam 2 goed was. "Aannemers zullen straks een iets andere zinsopbouw moeten gebruiken", zegt Erik Schot. "Je moet expliciet constateren dat er geen gebreken zijn." Komt de klant dan na een week alsnog, dan moet hij aantonen dat die kras te wijten is aan de aannemer. "En dat wordt heel moeilijk voor de klant", aldus advocaat Otilie Laan.