

TBR 2023/111

Herziening AVA

De nieuwe AVA Zakelijk en Consumenten 2023

mr. R.G.T. Bleeker, mr. E. Touwen^[1]

1. Herziening AVA

Waar de geactualiseerde UAV en UAV-GC nog altijd op zich laten wachten, werden de AVA 2013^[2] recent wel aangepast en opnieuw uitgebracht, hetgeen ongetwijfeld te maken heeft met het feit dat deze voorwaarden niet paritair zijn opgesteld maar alleen door Bouwend Nederland. Er zijn nu zelfs twee versies: de AVA Zakelijk 2023 en AVA Consumenten 2023 (inclusief modelovereenkomsten daarbij). Eerstgenoemde komt tekstueel grotendeels overeen met de AVA 2013, laatstgenoemde is volledig herschreven op taalniveau B1, een van oorsprong Europees referentiekader voor het leren van andere talen.^[3] B1 staat dan voor de beheersing van eenvoudig (in dit geval) Nederlands, waartoe 80-90% van de bevolking bij machte zou zijn. Die B1 eis hebben we niet gesteld aan de hierna volgende bespreking, omdat die helaas niet gericht is op 80-90% van de bevolking, maar hopelijk toch goed leesbaar is.

Van oudsher zijn de AVA bedoeld voor de situatie dat een opdrachtgever een aannemer contracteert zonder tussenkomst van een deskundige directie, zoals bij de UAV. Het onderscheid tussen een AVA voor consumenten en een AVA voor zakelijke klanten is ingegeven door rechtspraak over oneerlijke bedingen in consumentenvoorwaarden. Die rechtspraak is weer gebaseerd op Europese regelgeving betreffende de bescherming van de rechten van de consument.^[4]

De twee versies zullen we hierna separaat behandelen in par. 1.2 en 1.3. Eerst zullen we in par. 1.1 de veranderingen ten opzichte van de AVA 2013 bespreken die in beide sets voorwaarden voorkomen. Ten slotte behandelen we in par. 2 nog wat rechtspraak die niet reeds naar aanleiding van de onderwerpen in de eerste paragraaf aan de orde is gekomen.

1.1 Beide sets: de publiekrechtelijke zijde van de Wkb en korting bij te late oplevering

Naar het zich laat aanzien zal de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb) op 1 januari 2024 in werking treden.^[5] In beide versies van de AVA zijn met het oog op de wijzigingen in de publiekrechtelijke regelgeving die de Wkb bewerkstelligt twee toevoegingen gedaan. In de AVA Consumenten 2023 is ook aandacht voor de aanstaande wijzigingen in het BW.^[6] Dat komt hierna bij de bespreking van die set voorwaarden aan bod.

De eerste toevoeging die is ingegeven door de Wkb houdt in dat als het inschakelen van een kwaliteitsborger vereist is, de opdrachtgever daar in beginsel voor zorgt.^[7] Na de invoering van de Wkb dient de

vergunningaanvrager te beoordelen onder welke gevolklasse het bouwwerk waarvoor een vergunning wordt aangevraagd valt. De vergunningaanvrager dient vervolgens een toegelaten instrument voor kwaliteitsborging en een kwaliteitsborger te kiezen.^[8] De Wkb regelt echter niet wie de gekozen kwaliteitsborger contracteert. De AVA Zakelijk 2023 en de AVA Consumenten 2023 gaan ervan uit dat de opdrachtgever de vergunningaanvrager is en, tenzij anders overeengekomen, hij de kwaliteitsborger inschakelt.

De tweede door de Wkb ingegeven toevoeging heeft betrekking op het dossier bevoegd gezag. Na de invoering van het stelsel van kwaliteitsborging dient het bouwwerk voor ingebruikname gereed gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Bij die gereedmelding ontvangt het bevoegd gezag een dossier waaruit blijkt dat de gerealiseerde bouwactiviteit voldoet aan de bouwtechnische regels. Art. 2.21 Besluit bouwwerken leefomgeving (nog niet in werking getreden) schrijft voor welke informatie het dossier bevoegd gezag dient te bevatten.^[9] De AVA Zakelijk 2023 en de AVA Consumenten 2023 bepalen dat de opdrachtgever in beginsel verantwoordelijk is voor het maken, behouden en tijdig aanleveren van het dossier met de juiste inhoud.^[10]

Afgezien van deze wijzigingen is in beide versies ook nog een wijziging doorgevoerd die los staat van de Wkb, namelijk de regeling omtrent de gefixeerde schadevergoeding bij te late oplevering. Het bedrag is verhoogd naar € 50,- per werkdag. Onder de AVA 2013 was de gefixeerde schadevergoeding gemaximeerd tot 25% van de aanneemsom bij een aanneemsom van € 20.000,- of lager en tot 15% bij een hogere aanneemsom. Dat is in art. 9 lid 5 AVA Zakelijk 2023 en art. 10 lid 5 AVA Consumenten 2023 gewijzigd naar maximaal 10% van de aanneemsom, ongeacht de hoogte daarvan.

1.2 AVA Zakelijk 2023

De AVA Zakelijk 2023 bevatten 16 artikelen, waar de AVA 2013 en de AVA Consumenten 2023 er beide 17 hebben. Dat is het gevolg van de logische keuze om in de AVA Zakelijk 2023 de 5%-regeling – die alleen van toepassing is bij particuliere opdrachtgevers – niet op te nemen. De artikelliden in de AVA 2013 (herzien 2014) die zien op het procederen door of tegen een consument-opdrachtgever zijn eveneens geschrapt.^[11]

In de set voorwaarden voor zakelijke opdrachtgevers wordt, anders dan in de AVA 2013 en de AVA Consumenten 2023, onderscheid gemaakt tussen bruto en netto stelposten. Bij een bruto stelpost is de aannemersvergoeding van 10% niet inbegrepen in het bedrag van de stelpost, bij een netto stelpost wel (zie art. 6 lid 5 AVA Zakelijk 2023). Als een netto stelpost wordt overschreden, is de aannemer niet gerechtigd over het meerwerk een aannemersvergoeding te rekenen. Uit art. 6 lid 10 AVA Zakelijk 2023 volgt bovendien dat de afrekening van netto stelposten niet meetelt in het saldo meer en minder werk.^[12]

De AVA Zakelijk 2023 introduceren tot slot een limitering van de aansprakelijkheid van de aannemer voor indirecte schade.^[13] De aansprakelijkheid voor indirecte schade is gemaximeerd tot 10% van de aanneemsom of, indien hoger, tot het bedrag dat de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar van de aannemer uitkeert. Onder indirecte schade wordt blijkens die bepaling in ieder geval verstaan bedrijfsschade, productieverlies, omzet- en/of winstderving, waardevermindering van producten en kosten die met de uitvoering van het werk gemoeid zouden zijn als de werkzaamheden van aanvang af aan goed zouden zijn uitgevoerd. De beperking geldt zowel tijdens de uitvoering als na oplevering.

1.3 AVA Consumenten 2023

Als een aannemer algemene voorwaarden van toepassing verklaart en de wederpartij een natuurlijk persoon is, dan moeten die algemene voorwaarden in duidelijke en begrijpelijke bewoordingen zijn opgesteld.^[14] Tegen die achtergrond heeft Bouwend Nederland ervoor gekozen om een versie van de AVA voor consumenten te ontwikkelen in begrijpelijk Nederlands, waarin is gepoogd zo min mogelijk juridisch jargon te gebruiken.

1.3.1 Verschillen AVA 2013 en AVA Consumenten 2023

De AVA Consumenten 2023 wijken in veel grotere mate af van de AVA 2013 dan de AVA Zakelijk 2023. Daardoor bestaan er ook de nodige verschillen tussen de twee nieuwe sets. Die verschillen zijn voornamelijk het gevolg van keuzes die Bouwend Nederland heeft gemaakt met oog op consumentenbescherming en van de implementatie van de Wkb. Dat komt hierna aan bod.



De versimpelde tekst van de AVA Consumenten 2023 lijkt echter tevens tot nuanceverschillen te leiden. Vergelijk in dat kader bijvoorbeeld het volgende artikel uit de AVA Zakelijk 2023 betreffende de aansprakelijkheid van de opdrachtgever in verband met door hemzelf of derden uitgevoerde werkzaamheden:

'De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk en de schade en vertraging die de aannemer lijdt als gevolg van door de opdrachtgever of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.'^[15]

Het equivalent in de AVA Consumenten 2023 luidt:

'Tijdens de uitvoering van het werk kunt u de aannemer vragen om toe te staan dat ook andere personen gelijktijdig met de aannemer werkzaamheden uitvoeren (artikel 3-4). Als deze personen schade aan het werk veroorzaken, bent u daarvoor zelf aansprakelijk.'^[16]

Op basis van het artikel in de AVA Consumenten 2023 is de aansprakelijkheid van de opdrachtgever beperkter.

Terug naar de meer substantiële verschillen. De regelingen omtrent overeenkomsten met consumenten vormden tevens aanleiding om de aansprakelijkheidsbeperking voor ontwerpaansprakelijkheid van art. 16.1 lid 2 AVA 2013 te laten vervallen.^[17] Die werd vermoed onredelijk bezwarend te zijn.^[18]

De algemene voorwaarden kennen nog wel een dergelijke beperking van de aansprakelijkheid voor vertragingsschade bij te late oplevering. Ook die aansprakelijkheidsbeperking is wel als vermoedelijk onredelijk bezwarend aangemerkt.^[19] Een dergelijk vermoeden kan echter worden weerlegd.^[20] Daarbij zou wat ons betreft een rol moeten spelen dat het maximeren van de korting bij te late oplevering gebruikelijk is in de branche en de opdrachtgever tevens voordelen heeft van de kortingsregeling, wat voor de beperking van de ontwerpaansprakelijkheid in veel mindere mate het geval is.^[21]

Ook het forumkeuzebeding kent een door het consumentenrecht ingegeven wijziging. De consument-opdrachtgever heeft de keuze om een geschil aan de gewone rechter of aan de Raad van Arbitrage in bouwgeschillen voor te leggen. Als de aannemer een geschil aanhangig wil maken bij de Raad, moet hij de consument daarover informeren en de consument tevens minimaal een maand de tijd geven om alsnog voor de gewone rechter te kiezen. Tot zover geen verschil ten opzichte van de AVA 2013 (herzien 2014).

In art. 17 lid 4 AVA Consumenten 2023 wordt toegevoegd dat als de aannemer de consument-opdrachtgever informeert over zijn voornemen om bij de Raad te procederen en de gelegenheid geeft om binnen een maand voor de gewone rechter te kiezen, de aannemer de consument-opdrachtgever een overzicht zal toesturen van de belangrijkste verschillen tussen een rechtszaak bij de overheidsrechter en een procedure bij de Raad. Deze wijziging is gebaseerd op een arrest van de Hoge Raad van 8 november 2019 waarin onder meer de prejudiciële vraag voorlag of voor toewijzing van het verzoek om verlof tot tenuitvoerlegging van een arbitraal vonnis, dat bij verstek was gewezen tegen een consument, nodig was dat voldoende duidelijk werd gemaakt dat en in hoeverre de consument was geïnformeerd over de relevante verschillen tussen de arbitrale procedure en de weg naar de overheidsrechter.^[22]

Voorts is in de AVA Consumenten 2023 onder meer de onderhoudstermijn van 30 dagen vanaf oplevering komen te vervallen,^[23] evenals de aanspraak van de aannemer op 10% van de waarde van het niet uitgevoerde deel van het werk bij voortijdige beëindiging van de opdracht door de opdrachtgever, de *contra proferentem* bepaling en het verbod voor de opdrachtgever om zijn rechtsverhouding tot de aannemer over te dragen aan een derde.^[24]

De aansprakelijkheidsbepaling is flink uitgekleed en kent geen regels meer betreffende de aansprakelijkheid van de aannemer in de ontwerpfase en tijdens de uitvoering. Naast de beperking van de ontwerpaansprakelijkheid die hiervoor reeds is besproken, is ook de aansprakelijkheidsbeperking voor schade aan andere werken en

eigendommen van opdrachtgever komen te vervallen. Hierna komt de wijziging van de bepaling betreffende aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering nog aan bod.

1.3.2 Wijzigingen als gevolg van de Wkb-bepalingen in het BW

De vijf wijzigingen die bij inwerkingtreding van de Wkb worden doorgevoerd in Boek 7 BW komen deels terug in de AVA Consumenten 2023. Zo wordt aan art. 7:768 BW (inhouding en depot 5% aanneemsom) een nieuw lid toegevoegd dat regelt dat de aannemer de opdrachtgever tussen de één en twee maanden na oplevering schriftelijk de gelegenheid dient te bieden om te laten weten of de opdrachtgever van de opschortingsbevoegdheid van art. 6:262 BW gebruik wenst te maken en dat de notaris een afschrift van dat bericht dient te krijgen. Die verplichting voor de aannemer is in de AVA Consumenten 2023 opgenomen in art. 8 lid 3.

Met de Wkb wordt voorts de waarschuwingsplicht van art. 7:754 BW aangescherpt, in die zin dat een nieuw lid 2 regelt dat de waarschuwing schriftelijk en ondubbelzinnig dient te gebeuren en de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst dient te wijzen. In art. 4 lid 4 AVA Consumenten 2023 komt terug dat een waarschuwing schriftelijk en duidelijk moet zijn. In dat artikellid staat voorts dat de aannemer in overleg zal gaan met de consument-opdrachtgever over hoe verder te gaan, maar niet dat de aannemer de consument-opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst zal wijzen.

De overige drie wijzigingen die de Wkb teweeg zal brengen zien wij niet rechtstreeks terug in de AVA Consumenten 2023. Het overdrachtdossier waarin het toekomstige art. 7:757a BW voorziet, dient te worden verstrekt bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering. Daar rept art. 9 AVA Consumenten 2023 niet over. Art. 7:757a BW wordt van regeland recht. Bouwend Nederland beoogt dat partijen vóór het sluiten van de overeenkomst de keuze maken of wel of geen opleverdossier zal worden verstrekt. Zij heeft twee clausules opgesteld waarmee die keuze in de overeenkomst kan worden vastgelegd en de modelovereenkomst bevat die keuze standaard.^[25] Laten partijen het na om daarover afspraken te maken, dan wordt art. 7:757a BW na de invoering daarvan onverkort van toepassing.

Het nieuwe artikellid betreffende aansprakelijkheid na oplevering is van dwingend recht als de opdrachtgever een consument is. De aannemer wordt ingevolge art. 7:758 lid 4 BW aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij de gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen.

De AVA Consumenten 2023 kennen geen bepaling meer betreffende verborgen gebreken. Art. 16 lid 2 AVA Consumenten 2023 bepaalt over de aansprakelijkheid na oplevering het volgende:

'Na oplevering is de aannemer alléén aansprakelijk voor de gebreken in het werk waarvan u aantoonst dat de aannemer daarvoor aansprakelijk is.'

Gegeven het dwingendrechtelijke karakter van het toekomstige art. 7:758 lid 4 BW betekent dat dat de consument-opdrachtgever moet aantonen dat er sprake is van een gebrek dat bij oplevering niet is ontdekt.

Vervolgens rust op de aannemer de stelplicht en bewijslast dat dat gebrek niet aan hem is toe te rekenen. Het artikel in de AVA Consumenten 2023 kan echter de indruk wekken dat de bewijslast van de consument-opdrachtgever verder gaat dan dat.

De Wkb zal ten slotte een informatieverplichting voor de aannemer in het leven roepen bij het aangaan van een overeenkomst voor de bouw van een woning met een consument. Op grond van die informatieverplichting moet de consument-opdrachtgever geïnformeerd worden over de dekking van bepaalde risico's, waaronder het risico dat de aannemer de verplichtingen uit de overeenkomst niet (geheel) kan nakomen en het risico dat zich gebreken in het werk voordoen die aan de aannemer zijn toe te rekenen. Pas nadat de aannemer de consument-opdrachtgever daarover schriftelijk en ondubbelzinnig informeert, kan laatstgenoemde gebonden zijn aan de overeenkomst. Dat blijkt niet uit art. 2 lid 2 AVA Consumenten 2023, op basis waarvan geldt dat als de consument-opdrachtgever de offerte op tijd accepteert, er een contract tot stand komt waaraan partijen gebonden zijn. De modelovereenkomst behorende bij de AVA Consumenten 2023 voorziet wel in een bepaling betreffende deze informatieverplichting.

1.3.3 Conclusie

De AVA Zakelijk 2023 kan worden gezien als een actualisering van de AVA 2013. De wijzigingen zijn beperkt en het zal voor aannemers die gewend zijn aan de oude set eenvoudig zijn om met de AVA Zakelijk 2023 te gaan werken. Als de aannemer het wenselijk acht om af te wijken van de toekomstige 'Wkb'-artikelen 7:754 lid 4, 7:757a, en 7:758 lid 4 BW, zal hij die afwijkingen wel steeds in de opdracht moeten (laten) vastleggen. De aannemer kan in dat geval gebruik maken van de modelovereenkomst behorende bij de AVA Zakelijk 2023, waarin deze onderwerpen worden geregeld.

Het zal aannemers wellicht meer moeite kosten om over te stappen op de AVA Consumenten 2023. Hoewel de volgorde van de artikelen gelijk is aan die van de AVA 2013, betreft het een wezenlijk andere set voorwaarden. De voorwaarden zijn vriendelijker voor de consument en leggen meer risico's bij de aannemer, als gevolg van de Wkb en de bepalingen in boek 6 BW (m.n. art. 6:236 t/m 238 BW) en de uitspraken betreffende (vermoedelijk) onredelijk bezwarende bedingen wordt de consument beter beschermd.

2. Rechtspraak AVA

In de afgelopen tien jaar zijn er honderden uitspraken geweest waarin de AVA 1992 of de AVA 2013 op de overeenkomst van toepassing waren. Recent verscheen van het Instituut voor Bouwrecht de bundel *Jurisprudentie AVA 1992 / AVA 2013 (editie 2023)* waarin de uitspraken geweest in de periode januari 2017 tot en met december 2022 zijn opgenomen.^[26] Dat zijn er maar liefst 254. Over de AVA 2013 verschenen sinds de publicatie daarvan meer dan 200 uitspraken. Wij zullen in dit artikel volstaan met een aantal observaties.

2.1 Wanneer is het werk opgeleverd?

In veel zaken dient de rechter of arbiter de vraag te beantwoorden vanaf welk moment het werk als opgeleverd geldt. Aannemers doen vaak een beroep op de regeling in de AVA op grond waarvan het werk als opgeleverd geldt vanaf het moment dat de opdrachtgever het in gebruik neemt. Daaraan doet latere andersluidende

2.2 vervaltermijnen

De vervaltermijnen van de AVA zijn tevens vaak onderwerp van geschil. In 2011 oordeelden appel-arbiters van de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen dat op de contractuele vervaltermijnen van de AVA uitdrukkelijk een beroep moet worden gedaan en het arbiters niet vrij staat dergelijke vervaltermijnen ambtshalve te toetsen, omdat deze zijn overeengekomen in het belang van slechts één partij en niet in het belang van de openbare orde.^[36]

De Rechtbank Noord-Holland oordeelde in januari 2022 over de vraag of de vervaltermijn van 5 jaar in geval van verborgen gebreken onredelijk bezwarend was.^[37] Volgens de rechtbank was daar geen sprake van. Het beding wordt wel vermoed onredelijk bezwarend te zijn, omdat het als sanctie op bepaalde gedragingen van de wederpartij verval stelt van diens rechten of bevoegdheid om bepaalde verweren te voeren.^[38] Het vermoeden wordt echter ontkracht. Gelet op de omstandigheden van het geval was geen sprake van een verslechtering van de juridische positie van de opdrachtgever. Volgens de rechtbank is geen sprake van een aanzienlijke verstoring van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen ten nadele van de opdrachtgever. Ook de Raad van Arbitrage oordeelde recent in die lijn.^[39]

2.3 Herstelrecht

Van de zijde van de aannemer wordt relatief vaak naar voren gebracht dat hem onvoldoende gelegenheid is geboden om gebreken zelf te herstellen. Gaat de rechter of arbiter daarin mee, dan is sprake van schuldeisersverzuim van de opdrachtgever.^[40] Een gebrek aan vertrouwen dat de aannemer de gebreken zal herstellen, maakt niet dat een ingebrekestelling achterwege kan blijven.^[41] De Raad van Arbitrage oordeelde recent weer dat de opdrachtgever in geval van schuldeisersverzuim slechts recht heeft op de door de aannemer bespaarde kosten.^[42]

2.4 Conclusie

Er worden veel uitspraken gewezen over zaken waarin de AVA op de overeenkomst van toepassing zijn. Wij hebben er maar naar een klein aantal verwezen. Die uitspraken zijn niet altijd consistent. Dat is deels te verklaren doordat de AVA 1992 en de AVA 2013 zowel in de verhouding aannemer-consument als in de verhouding aannemer-professionele partij van toepassing werden verklaard. Bedingen zouden in de verhouding tot consumenten (en via de reflexwerkingen geldt dat ook voor kleine ondernemingen) vermoedelijk onredelijk bezwarend kunnen zijn, terwijl de wettelijke bepalingen die daaraan ten grondslag liggen niet gelden als een grotere professionele partij opdrachtgever is. Veelal zijn de verschillen echter gewoon het gevolg van omstandigheden van het geval die dusdanig afwijken dat een ander oordeel gerechtvaardigd is. Doordat er voortaan twee soorten AVA zijn, zullen die verschillen per soort vermoedelijk afnemen, wat een bijkomend voordeel is van deze nieuwe voorwaarden.

1 Rob Bleeker en Elja Touwen zijn advocaat bij Rozemond Advocaten te Amsterdam.

2 De AVA 2013 is in december 2014 herzien. Die herziening kwam er feitelijk op neer dat er in art. 17 voor de consument-opdrachtgever een keuzemogelijkheid werd opgenomen tussen arbitrage bij de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen of een procedure bij de overheidsrechter in art. 17. Wij spreken in dit artikel in

- beginssel van de AVA 2013, maar daar kan ook AVA 2013 (herzien 2014) worden gelezen. Indien relevant zullen wij specifiek naar de AVA 2013 (herzien 2014) verwijzen.
- 3 Zie bijvoorbeeld onzetaal.nl/taalloket/b1-niveau.
 - 4 Bijvoorbeeld op de Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten, *PbEU* 1993, L 95/29.
 - 5 Zie voor een nadere toelichting op de Wkb bijvoorbeeld A.G. Bregman, H.C.M. van Egmond, J.R. Hoogendoorn en S. Triches, *Praktijkboek Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)*, 's-Gravenhage: Instituut voor Bouwrecht 2023.
 - 6 In de AVA Zakelijk 2023 is dat niet het geval. De modelovereenkomst behorende bij de AVA Zakelijk 2023 bevat in dat kader wel een aantal bepalingen.
 - 7 Zie art. 3 lid 2 AVA Zakelijk 2023 en art. 3 lid 1 laatste volzin AVA Consumenten 2023.
 - 8 Zie voor een nadere toelichting *Kamerstukken II* 2015/16, 34 453, nr. 3 (*MvT*).
 - 9 Het Besluit bouwwerken leefomgeving is een van de besluiten onder de Omgevingswet en treedt tegelijkertijd met de Omgevingswet in werking.
 - 10 Zie art. 14 lid 8 AVA Zakelijk 2023 en art. 15 lid 8 van de AVA Consumenten 2023.
 - 11 Het betreft art. 8 en 17 lid 2 tot en met 5 AVA 2013 (herzien 2014).
 - 12 Zie voor een nadere uitleg en voorbeelden de Toelichting op de AVA Zakelijk 2023 van Bouwend Nederland.
 - 13 Art. 15.4 lid 4 AVA Zakelijk 2023.
 - 14 Dat volgt uit art. 6:238 lid 2 BW en richtlijn 93/13/EEG.
 - 15 Zie art. 14 lid 7 AVA Zakelijk 2023.
 - 16 Zie art. 15 lid 5 AVA Consumenten 2023. Zie voor dergelijke nuanceverschillen bijvoorbeeld ook art. 3 lid 1-3 AVA Zakelijk 2023 t.o.v. art. 3 lid 1-3 AVA Consumenten 2023, art. 11 lid 2 AVA Zakelijk 2023 t.o.v. art. 12 lid 2 AVA Consumenten 2023 en art. 13 lid 2 AVA Zakelijk 2023 t.o.v. art. 14 lid 3 AVA Consumenten 2023.
 - 17 Het gaat hier met name om art. 6:237 BW, de zogenoemde grijze lijst.
 - 18 Zie RvA 5 oktober 2018, nr. 36.467. De kantonrechter van de Rechtbank Overijssel oordeelde bij vonnis van 9 augustus 2022, [ECLI:NL:RBOVE:2022:2397](https://eclique.nl/overijssel/2022/2397) overigens dat de beperking van de aansprakelijkheid voor ontwerpfouten geen effect sorteerde in een geschil tussen twee professionele partijen. Naar het oordeel van de kantonrechter was het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar als de aannemer haar aansprakelijkheid in het betreffende geval op deze wijze had kunnen uitsluiten, omdat de aannemer verantwoordelijk was voor de gebrekkige berekeningen en het ontwerp, maar ook voor de uitvoering.
 - 19 Vgl. Rb. Amsterdam 11 november 2020, [ECLI:NL:RBAMS:2020:5702](https://eclique.nl/amsterdam/2020/5702), r.o. 4.34.
 - 20 Vgl. Rb. Noord- Holland 13 januari 2021, [ECLI:NL:RBNHO:2021:165](https://eclique.nl/noord-holland/2021/165), r.o. 4.3.2 e.v., waarin het vermoeden van onredelijke bezwaren kon worden weerlegd omdat het gaat om voorwaarden die in de branche gebruikelijk zijn.
 - 21 We doelen dan met name op het voordeel dat de opdrachtgever bij een gefixeerde schadevergoeding niet hoeft aan te tonen dat en hoeveel schade hij heeft geleden.
 - 22 HR 8 november 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1731](https://eclique.nl/hr/2019/1731), [TBR 2019/177](https://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2019/november/tbr-2019-177) m.nt. C.M.D.S Pavillon.
 - 23 En daarmee ook de vervaltermijn van twee jaren voor gebreken die tijdens de onderhoudsperiode aan de dag treden, vergelijk art. 15.3 lid 3 AVA Zakelijk 2023 en art. 16.3 lid 3 AVA 2013.
 - 24 Vgl. art. 9 lid 8, 14 lid 5, 2 lid 3 en 3 lid 4 AVA 2013.

- 25 Zie voor de betreffende clausules <www.bouwendnederland.nl/media/13306/clausules-opleverdossier-01-2022-02-23.docx>.
- 26 E.M. Bruggeman, N. van Wijk – Van Gilst, H.P.C.W. Strang, L. Broers, M.N. Veerman, J.R. Hoogendoorn en S. Triches, *Jurisprudentie AVA 1992 / AVA 2013 (editie 2023)*, 's-Gravenhage: Instituut voor Bouwrecht 2023.
- 27 RvA 21 april 2022, nr. 37.182 en Rb. Noord-Nederland 19 januari 2022, [ECLI:NL:RBNNE:2022:374](https://ecli.nl/RBNNE:2022:374).
- 28 RvA 11 februari 2022, nr. 37.168. Vgl. ook Hof Den Bosch 9 november 2021, [ECLI:NL:GHSHE:2021:3349](https://ecli.nl/GHSHE:2021:3349) en Rb. Gelderland 1 februari 2023, [ECLI:NL:RBGEL:2023:1102](https://ecli.nl/RBGEL:2023:1102).
- 29 Vgl. bijv. RvA 19 maart 2018, nr. 72.051, RvA 18 december 2020, nr. 36.841, RvA 29 december 2022, nr. 37.319.
- 30 Vgl. RvA 4 november 2021, nr. 37.210.
- 31 Zie bijv. ook RvA 27 januari 2017, nr. 35.671, RvA 4 november 2020, nr. 36.951, Rb. Overijssel 25 november 2020, [ECLI:NL:RBOVE:2020:4266](https://ecli.nl/RBOVE:2020:4266), Hof Den Bosch 8 december 2020, [ECLI:NL:GHSHE:2020:3760](https://ecli.nl/GHSHE:2020:3760), RvA 19 april 2023, nr. 37.350 en RvA 11 mei 2023, nr. 37.503.
- 32 Hof Arnhem-Leeuwarden 20 november 2018, [ECLI:NL:GHARL:2018:10102](https://ecli.nl/GHARL:2018:10102).
- 33 Zie Rb. Amsterdam 11 november 2020, [ECLI:NL:RBAMS:2020:5702](https://ecli.nl/RBAMS:2020:5702).
- 34 Vgl. ook Rb. Amsterdam 22 februari 2023, [ECLI:NL:RBAMS:2023:1578](https://ecli.nl/RBAMS:2023:1578).
- 35 Zie RvA 5 januari 2021, nr. 72.199.
- 36 RvA 18 juli 2011, nr. 71.623.
- 37 Rb. Noord-Holland 12 januari 2022, [ECLI:NL:RBNHO:2022:142](https://ecli.nl/RBNHO:2022:142).
- 38 Dit volgt uit art. 6:237 aanhef en onder h BW.
- 39 RvA 22 februari 2023, nr. 37.544.
- 40 RvA 25 juli 2022, nr. 72.244.
- 41 RvA 17 mei 2023, nr. 37.146.
- 42 RvA 13 juli 2022, nr. 37.224.