



‘Herstel van gebreken: hoe krijgt de hoofdaannemer zijn interne kosten vergoed door onderaannemers en opdrachtgever?’

Michiel van Stigt Thans

Rozemond Breakfast Special  
29 november 2024

# Programma



Interne kosten



Voor of na  
oplevering



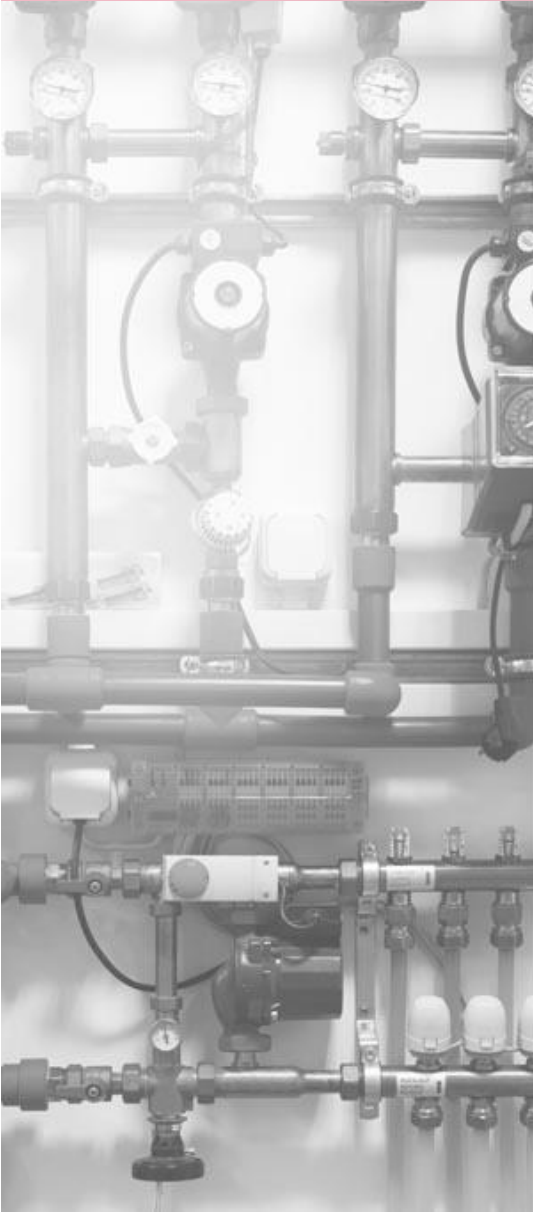
Gebreken waar je  
zelf niet/wel  
aansprakelijk voor  
bent



Vergoed door  
Onderaannemer  
(‘OA’) of  
Opdrachtgever  
(‘OG’)

# upstream - downstream

---



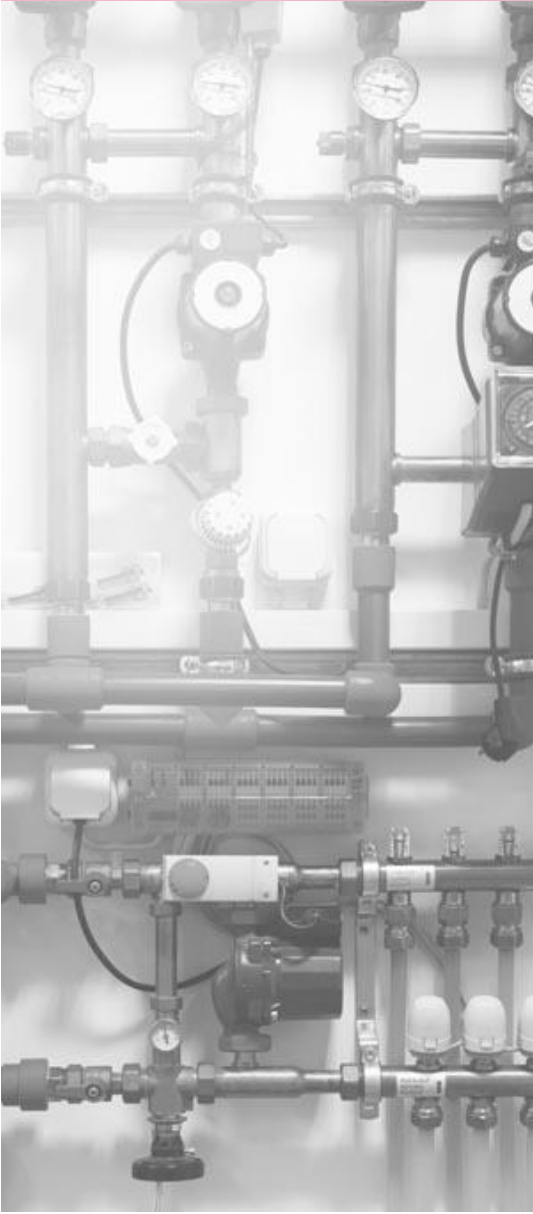
# Gebrek



- Gebrek?
- Klein gebrek?
- Schade of gebrek



# Gebrek



- Gebrek? – het werk beantwoordt niet aan de overeenkomst
- Discussie: welke eisen gelden?
- Discussie: wie verantwoordelijk?

# Gebreken voor oplevering

---



## Verzoek herstel vanuit OG

= verzoek nakoming primaire prestatie

## Verplichting tot herstel?

- Par. 6 lid 7 UAV 2012 – verbeteren of vernieuwen onvoldoend werk voor rekening AN, tenzij.... gevolg omstandigheid vrv OG
- Par. 44 UAV 2012: herstel schade (meerwerk)
- Par. 46 UAV 2012: sommatie / ingrijpen door OG
- Par. 43-2 UAV-GC – opvolgen ingebrekestelling van OG

# Gebreken voor oplevering



Vb: twijfel bij OG over kwaliteit prestatie of aansprakelijkheid voor het gebrek?

- Par. 33 UAV 2012: vermoeden van onvoldoend werk – maatregelen nemen of gedogen + aanspraak
- Par. 43-1 UAV-GC: vermoeden niet-nakomen verplichtingen – idem
- AVA – nee, alleen aanmaning voortzetting geregeld (art. 12)

Tip – HA brief → OG



## Gebreken voor oplevering

---

Voorbeeld onterecht vermoeden van een gebrek:

Zaak Bollenplaatvloer Onderwijsgebouw Utrecht,

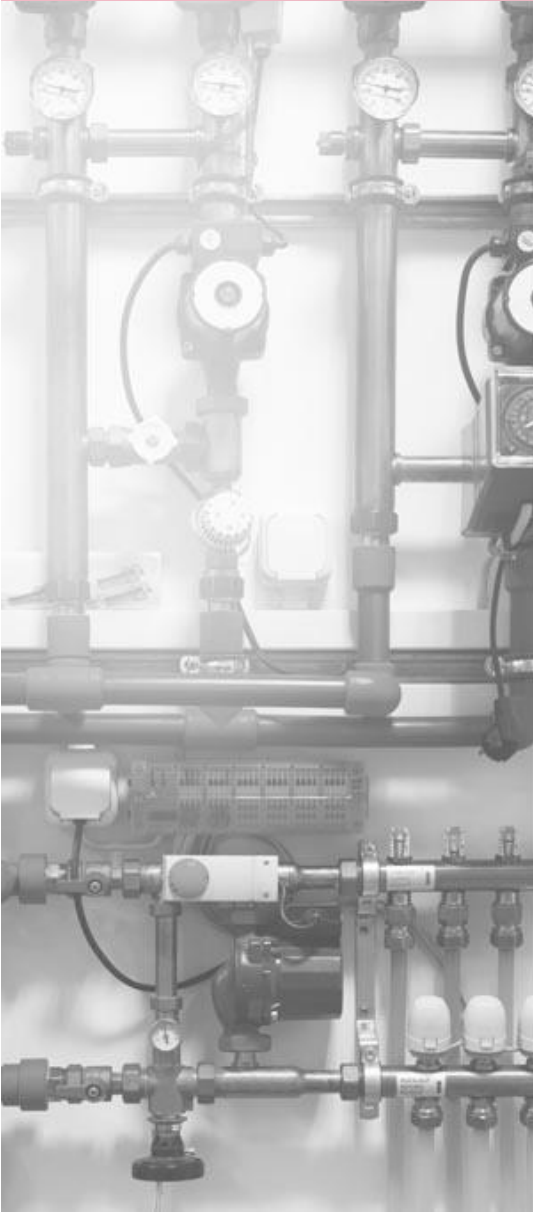
(vonnis 5 november 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:17519)

Tip: email aan OG met verwijzing naar de verplichting ex par. 46 lid 6 UAV 2012 dat de kosten binnen redelijke grenzen moeten blijven.



# Gebreken voor oplevering

---



Vermoeden HA van gebrek voor rekening van OG?



# Gebreken voor oplevering

---



Vermoeden HA van gebrek voor rekening van OG?

- vragen om herstel of opdracht (= financiële w-plicht)
- Samenwerken
- Verdeelsleutel
- Op kosten van ongelijk

# Gebreken na oplevering

---



- Opleverpunten
- Onderhoudstermijn
- UAV-GC zaak (Hof Arnhem-Leeuwarden 3 september 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:5613): beoordeling kwaliteit van werk oplevering momentopname, behoefte om kwaliteit over langere tijd te beoordelen (r.o. 4.13 in )
- Garantie
- Ingrijpen – zelf herstel uitvoeren
- Omzetting herstel in schadevergoeding
- Aanspreken zekerheid

# Gebreken na oplevering



## Herstel na oplevering

- Anders voor AOVK gesloten na 1 januari 2024? Ja!
- Art. 7:758 lid 4 BW = nieuw
- *'In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen.'*
- Geen bevrijding meer van niet-verborgen gebreken
- Dwingend recht voor consumenten
- Maar: regeland recht voor alle andere opdrachtgevers
- Hoe regelen: in de AOVK of de onder-AOVK, niet in de Algemene Voorwaarden

# Interne kosten

Soorten interne kosten - personeel/materieel en hulpmiddelen



# Kostenontwikking

- Samenwerken
- OA + adviseurs erbij betrekken-
- Op kosten van ongelijk
- Verdeelsleutel





Contract of de wet (6:96 lid 2 BW)

Redelijke kosten

Sub a - voorkomen en beperken van schade

Sub b – vaststellen schade en aansprakelijkheid

Sub c – verkrijgen buiten rechte



De wet (6:96 lid 2 BW)

Sub a - voorkomen en beperken van schade

- materieel
- hulpmiddelen
- personeel

Sub b – vaststellen schade en aansprakelijkheid

- personeel (contractmanagement)

Sub c – verkrijgen buiten rechte

- personeel (aanmanen, schikkingsonderhandelingen, begeleiding herstelacties)



# grondslag vergoeding interne kosten



- Voorbeeld sub “b vaststellen schade en aansprakelijkheid

RvA 24 mei 2024, Nr. 37.677

- Leverancier bouwt en levert prefab betonnen wandelementen
- Na oplevering: bij alle woningen pop-outs
- 2 onderzoeken
- (2e) onderzoek i.o.v. HA: aantal pop-outs varieert in hoofdlijnen van enkele tientallen duizenden per woning, met afmetingen overwegend van 1 tot 5 mm en in enkele woningen van 1 tot 7 à 9 mm (6-p)
- Afwijzing vordering expertisecosten 1e rapport in opdracht HA - Aanwezigheid pop-outs was niet in geding en oorzaak hiermee niet vastgesteld
- Toewijzing vordering expertisecosten 2e rapport in opdracht HA - Leverancier betwistte wel omvang schade; inventarisatie daarvan was nodig

# interne kosten = schade?

HR 24 juni 2016 (ECLI:NL:HR:2016:1278):

Gemiste resultaat van reguliere werkzaamheden

Loonkosten x gemiste arbeidsuren



# Begroten interne kosten



- Werkelijke loonkosten
- Marktconforme tarieven
  - Experts
  - Aannemelijk maken externe inzet
- Forfaitaire berekening- veel kleine gevallen
- HR 17 juni 2022 (ECLI 2022:874) duidelijkheid over vergoeding interne kosten vd benadeelde (gemeente)



- Urenregistratie (bij HA en OA)
- Causaal verband
- bij sub b en sub c: art. 241 Rv



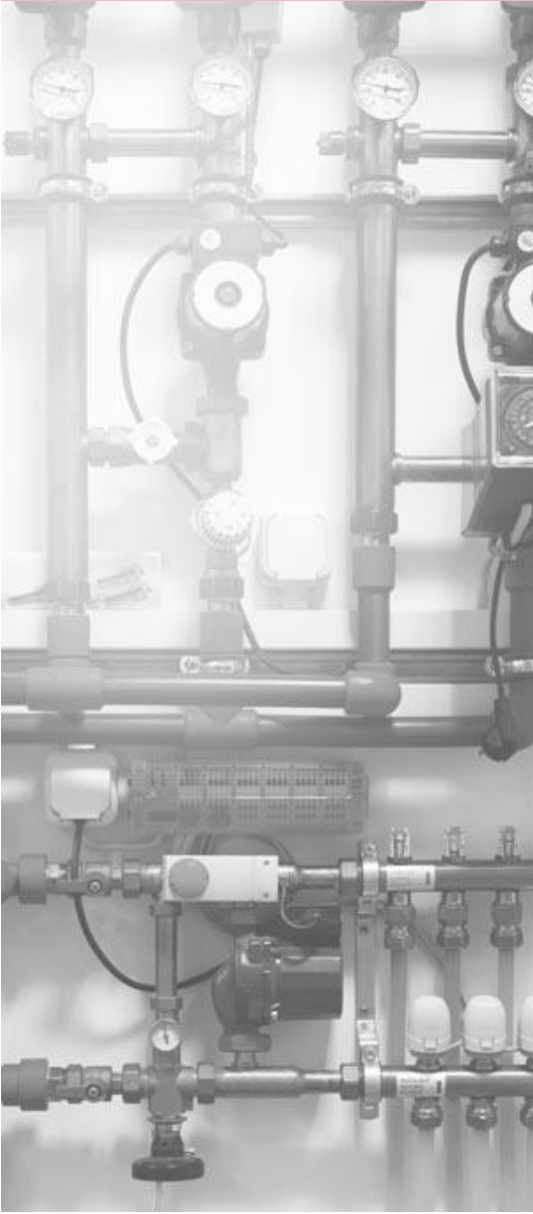


## Oefenvraag

Alle installaties  
in de kelder

- Acties richting OG
- Acties richting OA
- Acties richting derden





Vragen?

Michiel van Stigt Thans  
[mst@rozemond.nl](mailto:mst@rozemond.nl)

Rozemond Breakfast Special  
29 november 2024