

Vergaderjaar 2016–2017

34 453

Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)

Nr. 9

AMENDEMENT VAN HET LID RONNES

Ontvangen 16 januari 2017

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel III, onderdeel A, wordt artikel 758, vierde lid, als volgt gewijzigd:

1. In de eerste volzin wordt na «bouwwerken» ingevoegd: in opdracht van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf,.
2. In de tweede volzin vervalt: , voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
3. De derde volzin vervalt.

Toelichting

Indiener wil dat de beoogde verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer alleen wordt gegeven aan opdrachtgevers die consument zijn. Voor dergelijke opdrachtgevers geldt dat zij in de regel geen relevante invloed op het bouwproces uitoefenen, of doen uitoefenen, alsmede geen deskundigheid op het gebied van de bouw bezitten, zodat zij daarmee inderdaad die extra bescherming verdienen.

De vooronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer zal immers tot gevolg hebben dat wanneer zich na oplevering gebreken aan het werk voordoen, de aannemer alleen aan aansprakelijkheid ontkomt wanneer hij aannemelijk maakt dat dat gebrek wordt veroorzaakt door iets waarvoor hij niet verantwoordelijk is.

Deze omgekeerde bewijslast past wel bij situaties waarin de opdrachtgever geen invloed op het bouwproces uitoefent, maar niet bij gevallen waarin wel van relevante invloed van de opdrachtgever sprake is. Relevante invloed van de kant van de opdrachtgever kan heel wel tot gebreken leiden. Het past dus niet om in het algemeen de aannemer op voorhand voor eventuele gebreken aansprakelijk te houden.

Het bij bouw in opdracht van consumenten hanteren van een afwijkende omschrijving van de gebreken waarvoor de aannemer na oplevering aansprakelijk is – namelijk voor gebreken die bij oplevering (daadwerkelijk) niet zijn ontdekt, in plaats van voor gebreken die hadden moeten worden ontdekt (cfr. bestaande derde lid van artikel 7:758) – past bij bouw voor consumenten gezien hun ondeskundigheid op het gebied van de bouw. Voor de vraag of een gebrek verborgen is, dient voor consumenten te gelden of zij het gebrek daadwerkelijk ontdekt hebben en niet of zij het gebrek hadden moeten ontdekken.

Ronnes