

UAV 2012 of UAV 2025?

Mr. P. de Vries / Mr. ing. J. Springelkamp

In 1968 kwamen partijen uit de bouwsector tot een uniforme set algemene voorwaarden: de UAV 1968. Herzien in 1989, gevolgd door een eigen versie voor de technische installatiesector: de UAV-TI 1992. Beide zijn, wederom op basis van gelijkwaardigheid tussen overheid en markt, samengevoegd in de UAV 2012.

Omdat zowel opdrachtgevers als aannemers aan tafel zaten, gelden de UAV 2012 als 'paritair' opgestelde voorwaarden. Dat is juridisch relevant: volgens de Aanbestedingswet en Gids Proportionaliteit moeten passende paritaire voorwaarden worden toegepast. Afwijken mag alleen gemotiveerd én proportioneel.

Aansprakelijkheid na oplevering

Volgens § 12 lid 1 en 2 UAV 2012 is een aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk voor gebreken, tenzij sprake is van 'verborgen gebreken'. Op grond van § 12 lid 4 vervalt deze aansprakelijkheid na 5 jaar, of na 10 jaar bij ernstige gebreken.

Deze regeling lijkt op art. 7:758 lid 3 BW, waarin staat dat een aannemer na oplevering

van een 'werk' niet meer aansprakelijk is voor gebreken, tenzij sprake is van 'verborgen gebreken'.

Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Per 1 januari 2024 heeft de Wkb een nieuw lid 4 toegevoegd aan art. 7:758 BW. Hierin staat dat de aannemer bij de aanneming van een 'bouwwerk' na oplevering aansprakelijk is voor gebreken, tenzij de opdrachtgever het gebrek bij oplevering heeft ontdekt of het gebrek niet aan de aannemer is toe te rekenen. Afwijking van lid 3 van art. 7:758 BW is altijd toegestaan. Voor lid 4 kan dat alleen als de opdrachtgever geen consument is én de afwijking uitdrukkelijk is opgenomen in de overeenkomst zelf (dus niet in algemene voorwaarden, zoals de UAV).

dig is geworden. Lid 4 verwijst immers naar bepalingen (lid 1 en 2) die juridisch gezien niet langer bestaan.

Gevolg: er moet mogelijk worden uitgegaan van de wettelijke verjaringstermijn. Die is langer: volgens art. 7:761 lid 2 BW verjaart de aansprakelijkheid van art. 7:758 lid 4 BW pas na 20 jaar.

De UAV 2012 (versie 2025)

Op 17 februari 2025 verscheen een nieuwe versie van de UAV: de 'UAV 2012 (versie 2025)'. Hoewel de bedoeling was deze paritair te herzien, is dat niet gelukt.

In deze versie zijn lid 1 en 2 van § 12 geschrapt. Lid 4 verwijst nu naar de wettelijke aansprakelijkheidsregeling, maar handhaaft de verkorte vervaltermijnen van 5 of 10 jaar. Dat mag, want van de wettelijke verjaringstermijn (20 jaar) mag contractueel worden afgeweken – ook in algemene voorwaarden.

Praktische gevolgen

De onzekerheid over de aansprakelijkheidsduur is opgelost. Voor werken en bouwwerken geldt dat als de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing zijn, de aansprakelijkheid vervalt na 5 of 10 jaar na oplevering. Doordat lid 1 en 2 van § 12 zijn vervallen, moet de vraag of een aannemer aansprakelijk is voor een gebrek – én wie de bewijslast draagt – worden beantwoord op basis van art. 7:758 lid 3 of lid 4 BW. Welke bepaling van toepassing is, hangt af van de vraag of het gaat om een werk of een bouwwerk. En juist dat onderscheid is minder eenvoudig dan het lijkt, terwijl het wel grote gevolgen kan hebben. ■

Juridische complicaties

Sinds 1 januari 2014 is de tekst van § 12 lid 1 en 2 UAV 2012 strijdig met art. 7:758 lid 4 BW. Daardoor zijn lid 1 en 2 van § 12 UAV 2012 bij de aanneming van een bouwwerk in beginsel (ver)nietig(baar). Met andere woorden: lid 1 en 2 gelden dan niet meer. Er moet dan worden uitgegaan van art. 7:758 lid 4 BW.

Dit zorgt voor rechtsonzekerheid: het is niet duidelijk of in de UAV 2012 genoemde vervaltermijnen van 5 en 10 jaar ook gelden voor art. 7:758 lid 4 BW. Een rechter of arbiter zou kunnen oordelen dat § 12 lid 4 UAV 2012 zinle-



(Foto: Tingey Injury Law Firm / Unsplash)

Over de auteurs

Pieter de Vries is consultant bij Kpieto!
Mr. ing. Jaap Springelkamp is advocaat bij Heijltjes Advocaten.