

Opgeleverd, maar niet klaar? De juridische valkuilen bij bouw en oplevering



Inleiding

In de praktijk komt het regelmatig voor: een bouwwerk lijkt af, maar de administratieve afwikkeling is nog niet rond. Vooral sinds de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) worstelen veel aannemers en opdrachtgevers met de vraag: kan een werk civielrechtelijk worden opgeleverd zonder dat er publiekrechtelijk een gereedmelding is gedaan? En wie is eigenlijk aansprakelijk als achteraf gebreken blijken, zoals een te laag plafond of een warmtepomp die de woning niet verwarmt?

Dit artikel duikt in drie actuele vragen en zet de juridische kaders overzichtelijk op een rij. Voor professionals én consumenten.

1. Civielrechtelijke oplevering zonder gereedmelding: kan dat?

Ja, dat kan. Civielrechtelijk kan een werk – ook stilzwijgend – worden opgeleverd zonder dat er een publiekrechtelijke gereedmelding is gedaan.

Volgens het Burgerlijk Wetboek (art. 7:758 BW) vindt oplevering plaats wanneer de aannemer te kennen heeft gegeven dat het werk gereed is en de opdrachtgever het werk niet binnen een redelijke termijn afkeurt. Zelfs zonder gereedmelding met verklaring van de kwaliteitsborger (zoals vereist onder het Besluit bouwwerken leefomgeving, art. 2.21), kan privaatrechtelijk dus sprake zijn van een (stilzwijgende) aanvaarding van het werk.

De dossiers zijn gescheiden: het privaatrechtelijke consumentendossier en het publiekrechtelijke bevoegd gezag dossier. Dat er geen verklaring van de kwaliteitsborger is opgenomen, betekent niet automatisch dat civielrechtelijk geen oplevering heeft plaatsgevonden.

Een belangrijk nuancepunt: de aannemer moet wél voldoen aan zijn plicht om gebruiks- en onderhoudsgegevens te verstrekken, maar ook dit maakt oplevering niet onmogelijk indien het ontbreekt.

2. Het te lage plafond van familie De Vries: een verborgen gebrek?

De familie De Vries ontdekt na oplevering dat het plafond in hun nieuwbouwwoning twee centimeter te laag is, waardoor de kwaliteitsborger geen verklaring afgeeft en het gebouw formeel niet in gebruik mag worden genomen. Kan de aannemer hiervoor aansprakelijk worden gehouden?

Ja. Omdat de familie De Vries consumenten zijn, geldt de uitzondering van art. 7:758 lid 4 BW. De aannemer blijft aansprakelijk voor gebreken die bij oplevering niet zijn ontdekt, tenzij hij bewijst dat hem niets te verwijten valt. Dat het plafond slechts enkele centimeters te laag is, doet daar niets aan af.

Het gebrek maakt bovendien dat de woning niet voldoet aan hetgeen de familie redelijkerwijs mocht verwachten op grond van de overeenkomst. Dat maakt het een gebrek in de zin van het BW. Eventuele uitsluitingsclausules in algemene voorwaarden zijn in dit geval nietig.

3. De warmtepomp die het niet trekt: plicht tot waarschuwen

Wat als de geplaatste warmtepomp onvoldoende capaciteit blijkt te hebben? Had de aannemer dat moeten opmerken?

Zeker weten. Op grond van art. 7:754 BW heeft een aannemer een waarschuwingsplicht voor fouten in de opdracht, bestek of ontwerpen die hij kende of had behoren te kennen. Van een vakbekwame aannemer mag worden verwacht dat hij signaleert wanneer een gekozen installatie niet voldoet aan de functionele eisen van de woning.

Als de aannemer dit niet heeft gedaan, is er sprake van een tekortkoming die aansprakelijkheid met zich meebrengt. De familie De Vries kan in dat geval aanspraak maken op schadevergoeding voor herstelkosten, ook als het gebrek voortkomt uit het bestek van de opdrachtgever zelf.

Praktische tip voor de praktijk

Documenteer alles. Zowel voor aannemers als voor opdrachtgevers is het essentieel om het proces van oplevering goed vast te leggen. Dit betekent: duidelijke communicatie over wanneer het werk gereed is, vastlegging van eventuele gebreken, en vooral: het bijhouden van een volledig consumentendossier.

Daarnaast: wees als aannemer proactief in het signaleren van fouten in het ontwerp of bestek. Een tijdige waarschuwing kan juridische ellende voorkomen.

Tot slot

De Wkb heeft het speelveld veranderd, maar niet alle regels herschreven. Oplevering en aansprakelijkheid blijven grotendeels privaatrechtelijk geregeld – met strenge verplichtingen voor de aannemer. Wees je bewust van de scheidslijn tussen privaatrecht en publiekrecht, en zorg dat je op beide vlakken goed beslagen ten ijs komt.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™