

Bouwrecht

Oplevering van een bouwwerk

De oplevering van een bouwwerk is een moment waarnaar zowel opdrachtgever als de aannemer uitkijken. Het is ook één van de belangrijkste momenten van een bouw omdat met de oplevering het risico van het bouwwerk overgaat van de aannemer op de opdrachtgever. Het bouwwerk kan dan in gebruik worden genomen.

Alhoewel de oplevering een heugelijke gebeurtenis moet zijn, ziet men in de praktijk vaak dat juist bij het einde van de bouw, dus onder meer bij de oplevering, de problemen beginnen. Dit is voor zowel de opdrachtgever als de aannemer vervelend omdat het bouwwerk niet in gebruik kan worden genomen of de laatste termijnen niet worden voldaan. Tevens kunnen dan verschillende verrekeningen plaatsvinden, waaronder bepaalde boetes wegens te late oplevering, maar daar zal ik in een volgend artikel nader op ingaan.

Het Burgerlijk Wetboek geeft geen duidelijkheid omtrent de problematiek rond de oplevering. Zodoende dient te worden gekeken naar gewoonte, rechtspraak, de aanneemovereenkomst en de eventuele algemene voorwaarden die van toepassing zijn verklaard zoals de UAV of de SAAB, waarover ik in een eerder artikel al schreef. De UAV en daardoor indirect ook de SAAB zijn duidelijk voor wat betreft de oplevering.

De aannemer geeft schriftelijk aan wanneer de opname van het bouwwerk kan plaatsvinden en de opdrachtgever heeft dan een termijn van acht dagen om de opname van het bouwwerk te verrichten. Bij de opname van het werk gaan beide partijen of de opdrachtgever alleen het bouwwerk punt voor punt na en ma(a)k(en)t een lijst met alle gebreken aan het bouwwerk. De opname dient secuur te gebeuren, want bij goedkeuring van het werk gaat het risico van het bouwwerk over op de opdrachtgever en dus ook voor de gebreken die tijdens de opname niet zijn geconstateerd.

Na de opname heeft de opdrachtgever nogmaals acht dagen de tijd om de aannemer te berichten of het werk nu wel of niet is goedgekeurd en zodoende is opgeleverd. Mocht het werk niet zijn goedgekeurd dan dient nadien een heropname te volgen.

Uit de UAV en verschillende uitspraken van de Raad van Arbitrage voor de Bouw in Nederland blijkt dat een oplevering niet geweigerd mag worden indien er slechts kleine gebreken bestaan die de ingebruikname van het bouwwerk niet in de weg staan en die nog voor een laatste betalingstermijn kunnen worden her-

steld. Deze bepaling komt derhalve zowel de opdrachtgever als de aannemer tegemoet.

Bij kleine gebreken kunt u denken aan het aansluiten van een lampje, het vervangen van enkele tegels of andere kleine afwerkwerkzaamheden die zonder al te veel overlast kunnen worden verholpen. In een dergelijk geval mag een opdrachtgever zijn goedkeuring derhalve niet zonder meer onthouden. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat een groot aantal kleine gebreken wel een reden kan zijn om goedkeuring te onthouden.

Grotere gebreken, zoals het nog niet aangesloten zijn op het elektriciteits- en waternet, lekkages, het niet sluiten van ramen en deuren, zijn voldoende om de goedkeuring te onthouden en de oplevering aan te houden totdat de aannemer deze gebreken heeft verholpen. Het risico gaat zodoende niet over op de opdrachtgever en deze hoeft de bij de oplevering verschuldigde betaling nog niet te voldoen.

Indien een opdrachtgever helemaal niet reageert op een herhaaldelijk verzoek van de aannemer om tot oplevering over te gaan of het bouwwerk zonder oplevering in gebruik neemt dan kan het bouwwerk toch als opgeleverd worden beschouwd. De aannemer maakt zodoende aanspraak op zijn laatste betalingen.

Zaak is dus goed op te letten bij de oplevering van een bouwwerk!



Mr Johanneke G.J. Schelling is advocate bij Small Murray Schepers Advocaten, en onder meer gespecialiseerd in bouwrecht.