



De wet kwaliteitsborging en het overangsrecht

Met de inwerkingtreding van de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen, naar verwachting op 1 juli 2022, wordt de huidige regeling voor aanneming van werk aangepast. Op de aannemer komen nieuwe en zwaardere verplichtingen te rusten. Maar gelden deze verplichtingen ook bij aannemingsovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 juli 2022?

In de afgelopen jaren schreven wij diverse columns over de Wet Kwaliteitsborging. Na vele jaren wachten, lijkt de wet eindelijk op korte termijn in werking te treden (1 juli 2022). Indien de wet dan direct van toepassing is op reeds gesloten overeenkomsten, kan dit leiden tot vervelende situaties. Bijvoorbeeld tot meerkosten voor het opstellen van een opleverdossier, terwijl de aannemer hier bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst nog geen rekening mee hoefde te houden. Om dergelijke situaties te voorkomen heeft de wetgever overangsrecht opgesteld. Het overangsrecht bepaalt op welke gevallen de nieuwe bepalingen van toepassing zijn. Als voor een bepaling geen overangsrecht geldt, betekent dit dat de bepaling directe werking heeft.

Overangsrecht

Het overangsrecht zoals opgenomen in de Wet Kwaliteitsborging regelt dat bepaalde verplichtingen alleen gelden voor overeenkomsten die op of na 1 juli 2022 worden gesloten. Dit betreft:

- De verzwaring van de aansprakelijkheid van de aannemer na oplevering;

- Informatieplicht van de aannemer over op welke wijze de nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van het werk en zijn aansprakelijkheid voor gebreken door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid is of zal worden gedekt (bij consument-opdrachtgevers);
- De wijziging in de regeling voor consument-opdrachtgevers ten aanzien van het in depot storten van maximaal 5 % van de aanneemsom. Voor de verzwaring van de waarschuwingsplicht geldt vooralsnog geen overangsrecht. Dit betekent dat de waarschuwing van een aannemer vanaf 1 juli 2022 schriftelijk en ondubbelzinnig moet zijn en de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst moet vermelden, ongeacht of de onderliggende overeenkomst voor 1 juli 2022 is gesloten.

Consumentendossier

Het overangsrecht kent nog geen regeling voor de verplichting van de aannemer om een opleverdossier te verstrekken aan de opdrachtgever, ook wel het zogenoemde

‘consumentendossier’. Demissionair minister Ollongren heeft in haar kamerbrief van 22 november 2021 aangegeven nog met overangsrecht voor het consumentendossier te komen. De verplichting tot het overleggen van het consumentendossier zal volgens de minister tegelijkertijd met het overangsrecht ingaan, waarschijnlijk per 1 januari 2023. Hierdoor wordt voorkomen dat een ‘gat’ zit tussen de inwerkingtreding van de verplichting en het overangsrecht. Dit voorstel ligt er echter nog niet. Het is afwachten wanneer en met welk voorstel de minister daadwerkelijk gaat komen.

Door het overangsrecht en de gefaseerde invoering van de wet treden de nieuwe bepalingen en daarmee verplichtingen van de aannemer op diverse momenten in werking. Goed opletten dus! Heeft u vragen of wilt u meer informatie over de Wet Kwaliteitsborging, het overangsrecht, de gevolgen en mogelijke voorzieningen, neemt u gerust contact op met één van onze specialisten Bouwrecht.

Deze column is geschreven door:



Elske Veenstra, jurist bouwrecht en aanbestedingsrecht.
Haar e-mailadres is elske.veenstra@kienhuishoving.nl, haar telefoonnummer is 088 - 480 40 30.