

Algemene Voorwaarden voor Verbouwingen 1998 opgesteld door de Vereniging Eigen Huis en het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouwnijverheid (NVOB). (NVOB is tegenwoordig Bouwend Nederland).

Artikel 1: Verplichtingen van de opdrachtgever

- 1) De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken over de gedeelten van de woning waaraan het werk zal worden uitgevoerd. Als de aannemer voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de opdrachtgever heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is dat de woning geheel of gedeeltelijk wordt ontruimd, zorgt de opdrachtgever tijdig voor die ontruiming. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst stellen opdrachtgever en aannemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van het werk benodigde bouwmaterialen op te slaan.
- 2) De opdrachtgever zorgt er voor dat de aannemer kan beschikken over elektriciteit, gas en water.
- 3) De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- 4) De opdrachtgever kan tijdens de uitvoering van het werk, door derden werkzaamheden of leveringen laten plaatsvinden. Zodra de opdrachtgever van die bevoegdheid gebruik wil maken, informeert hij de aannemer. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daardoor niet wordt belemmerd of vertraagd.
- 5) De opdrachtgever staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van het werk aan de aannemer ter beschikking stelt.
- 6) Als het werk wordt uitgevoerd naar een door of namens de opdrachtgever vervaardigd ontwerp, staat de opdrachtgever in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de aannemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de opdrachtgever heeft overgenomen.
- 7) De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de opdrachtgever laten de waarschuwingsplicht van de aannemer, als bedoeld in artikel 2 lid 10, onverlet.
- 8) Onverminderd het bepaalde in artikel 2 lid 5, draagt de opdrachtgever het risico van het door de aannemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de aannemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn. Doet zich een dergelijke belemmering of bemoeilijking voor, dan treden aannemer en opdrachtgever met elkaar in overleg over de gevolgen daarvan.

Artikel 2: Verplichtingen van de aannemer

- 1) De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. Met inachtneming van artikel 1 lid 5, staat de aannemer in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en voor hun tijdige levering.
- 2) De aannemer staat in voor de deugdelijkheid van het door of namens hem vervaardigde ontwerp. De omstandigheid dat het ontwerp door of namens de aannemer is vervaardigd op basis van een van de opdrachtgever afkomstig schetsontwerp, of daaraan gelijk te stellen ontwerp-voorstel, leidt niet tot een vermindering van deze verantwoordelijkheid.
- 3) De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gewaarborgd is.
- 4) De voor de totstandkoming van het werk benodigde bouwvergunning wordt door de aannemer aangevraagd. Voor rekening van de opdrachtgever komen de kosten die in samenhang met de aanvraag van de bouwvergunning aan de overheid en aan andere instanties verschuldigd zijn.
- 5) Als de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor de aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.
- 6) Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.
- 7) De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven, voor zover deze op de dag van de totstandkoming van de overeenkomst gelden. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
- 8) De aannemer kan onderdelen van het werk in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.
- 9) De aannemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de opdrachtgever, voor zover de opdrachtgever aantoonde dat deze door de uitvoering van het werk is toe gebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de opdrachtgever aantoonde dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de aannemer is toe te rekenen.
- 10) De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in het door of namens de opdrachtgever vervaardigde ontwerp en in de door hem ter beschikking gestelde bouwmaterialen, een en ander voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Als de aannemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.
- 11) Als de opdrachtgever de aannemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 10 bedoelde bouwmaterialen, dan wel aan de aannemer verzoekt bouwmaterialen bij een bepaalde leverancier te betrekken, blijft de verantwoordelijkheid voor de betreffende werkwijzen, bouwmaterialen en leveranciers bij de aannemer berusten, tenzij de opdrachtgever ondanks een door de aannemer gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.
- 12) De aannemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 6 en 9 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.

Artikel 3: Oplevering

- 1) De aannemer deelt tijdig voor voltooiing van het werk aan de opdrachtgever mee op welke datum het werk gereed is voor oplevering.
- 2) Onder oplevering wordt verstaan de datum waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, nadat een rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door partijen is ondertekend.
- 3) Een tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.
- 4) De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 15 werkbare werkdagen, hersteld. Deze termijn geldt ook als de aannemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.

- 5) Als gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de aannemer na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
- 6) Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 22,69 per kalenderdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd. Als door de aannemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in de vorige zin bedoelde schadevergoeding vanaf die dag verschuldigd. De schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met het geen de aannemer nog toekomt.
- 7) Als de mededeling dat het werk zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, nadien door de aannemer wordt herroepen, is hij de in het vorige lid bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, tenzij de aannemer aannemelijk maakt dat de opdrachtgever als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.
- 8) Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komende omstandigheden gedurende tenminste 5 uren, respectievelijk tenminste 2 uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

Artikel 4: Serviceperiode

Na de oplevering geldt een serviceperiode van 3 maanden. De aannemer zal tekortkomingen die in de serviceperiode worden ontdekt herstellen, met uitzondering van die waarvan hij aannemelijk maakt dat de oorzaak daarvan is toe te rekenen aan de opdrachtgever.

Artikel 5: Aansprakelijkheid na afloop van de serviceperiode

- 1) Na de serviceperiode is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk tenzij: a. het werk of enig onderdeel daarvan een tekortkoming bevat die door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder dan op het tijdstip van ontdekking onderkend had kunnen worden; b. het werk of enig onderdeel een ernstige tekortkoming heeft. Een tekortkoming is slechts als ernstig aan te merken als die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het werk ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
- 2) De opdrachtgever zal van een tekortkoming binnen redelijke termijn na de ontdekking mededeling aan de aannemer doen.
- 3) De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder a, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 5 jaren na afloop van de serviceperiode.
- 4) De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder b, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 20 jaren na afloop van de serviceperiode.

Artikel 6: Stillegging van het werk

- 1) De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.
- 2) Op initiatief van de opdrachtgever regelen partijen de gevolgen van de stillegging.
- 3) Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:
 - a) de kosten van voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de stillegging moet treffen worden aan hem vergoed;
 - b) schade die de aannemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
 - c) duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de aannemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
 - d) duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opneming de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.
- 4) De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de aannemer.

Artikel 7: Opzegging

De opdrachtgever is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 6 lid 4 of artikel 12 van toepassing is, heeft de aannemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de aannemer de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opneming de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

Artikel 8: Meer- minderwerk

- 1) De opdrachtgever kan de aannemer verzoeken wijzigingen in het werk aan te brengen. De aannemer verstrekt zo spoedig mogelijk na het verzoek schriftelijke opgave van de prijs van de wijziging en de gevolgen voor de datum waarop, of de termijn waarbinnen, het werk moet worden opgeleverd. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak op verrekening maakt.
- 2) Als bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.
- 3) Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij
 - a) het aanschaffen van bouwstoffen; hetzij
 - b) het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan; hetzij
 - c) het verrichten van werkzaamheden, die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.

Ten aanzien van iedere stelpost wordt in deze overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.

- 4) Als de aard van de stelpost niet of niet voldoende is gespecificeerd, wordt die geacht uitsluitend betrekking te hebben op de aanschaf van bouwstoffen.
- 5) Als een stelpost uitsluitend betrekking heeft op de aanschaf van bouwstoffen, zijn de kosten van verwerking van die bouwstoffen in de aanneemsom begrepen.

- 6) Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen. Tenzij anders overeengekomen is de opdrachtgever hierover een aannemersvergoeding van 10% verschuldigd. Deze vergoeding wordt eveneens ten laste van de stelpost gebracht.

Artikel 9: Betaling; betaling In termijnen; eindafrekening

- 1) Bij het verschuldigd worden van een termijn stuurt de aannemer een rekening aan de opdrachtgever. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.
- 2) Binnen een redelijke termijn na de oplevering stuurt de aannemer een gespecificeerde eindafrekening aan de opdrachtgever. Het saldo daarvan moet binnen 4 weken na ontvangst worden betaald.
- 3) De opdrachtgever heeft het recht om vanaf de oplevering tot het einde van de serviceperiode een percentage van de aanneemsom in te houden. Van dit recht kan de opdrachtgever alleen gebruik maken indien die inhouding in de overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 10: Opschorting van de betaling

Als het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de tekortkoming dan wel niet nakoming.

Artikel 11: In gebreke blijven van de opdrachtgever

- 1) Als de opdrachtgever een rekening niet tijdig betaalt, is hij met ingang van de eerste dag na het verstrijken van de betalingstermijn de wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de rekening.
- 2) Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer tot incasso van de vordering overgaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.
- 3) Als de opdrachtgever niet tijdig betaalt, kan de aannemer het werk stilleggen tot het moment waarop betaling alsnog plaatsvindt, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat er niet aan in de weg dat de aannemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de opdrachtgever. De aannemer zorgt er voor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.
- 4) Als tijdens het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilliggen verbonden gevolg.

Artikel 12: In gebreke blijven van de aannemer

- 1) Als de aannemer zijn verplichtingen terzake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de opdrachtgever hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning dient bij voorkeur schriftelijk te gebeuren.
- 2) De opdrachtgever is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de aannemer na verloop van 7 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.
- 3) In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
- 4) De opdrachtgever zorgt ervoor dat de kosten die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 13: Klachtenbehandeling

Als de opdrachtgever de aannemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de aannemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de opdrachtgever mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

Artikel 14: Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden beslecht overeenkomstig de regels beschreven in de Statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze 3 maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luiden.