

Ten aanzien van het bouwdeel dak is het niet ongevoerd dat daarvoor een garantie moet worden verstrekt. Veelal is in een door de opdrachtgever aangedragen technische omschrijving de verlangde garantie opgenomen. Regelmatig bestaat onenigheid omtrent de toepasselijkheid van een garantie. Dit was ook het geval in een recente uitspraak van de Raad van Arbitrage voor de Bouw.



Besteksgarantie

In de betreffende kwestie was het door de aannemer gerealiseerde dak oneffen, verzakt en was op meerdere plaatsen lekkage geconstateerd. Op de aannemingsovereenkomst was de UAV 1989 van toepassing en in het bestek was een volledige garantie voor een periode van 10 jaar op de gebruikte constructies, materialen en onderdelen omschreven. De opdrachtgever deed een beroep op de garantie. De uitspraak biedt een aardig overzicht van diverse relevante aspecten met betrekking tot besteksgaranties.

Aannemingsovereenkomst

In de aannemingsovereenkomst was bepaald dat het werk en de wijze waarop het is uitgevoerd, in overeenstemming dient te zijn met de technische omschrijving. Tevergeefs heeft de aannemer zich op het standpunt gesteld dat daarmee uitsluitend de bepalingen aangaande de technische uitvoering van toepassing zouden zijn en niet de administratieve bepalingen. Ingeval de aannemer de administratieve bepalingen, waaronder de garantiebepaling, had willen uitsluiten, had dit naar het oordeel van de arbiter op een meer expliciete en voor de opdrachtgever duidelijk kenbare wijze in de aannemingsovereenkomst moeten staan.

Ook de omstandigheid dat de opdrachtgever nimmer om een garantieverklaring heeft verzocht en de aannemer nimmer een dergelijke verklaring heeft verstrekt, kon de aannemer niet baten. De garantiebepaling is immers opgenomen in de technische omschrijving, die deel uitmaakt van de aannemingsovereenkomst. Bij het tot stand komen van de overeenkomst wordt daarmee de garantie reeds verstrekt. Het verstrekken van een garantieverklaring heeft slechts ten doel de garantie eenvoudiger te kunnen overdragen.

Voor de strekking van de garantie is paragraaf 22 UAV 2012 relevant, die luidt: 'Indien in het bestek is vermeld dat één of meer onderdelen van het werk moeten worden gegarandeerd, zal de aannemer op eerste aanzegging van de opdrachtgever zo spoedig mogelijk de tijdens de garantieperiode optredende gebreken voor zijn rekening herstellen. Gebreken in de zin van deze bepaling zijn gebreken, waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat die met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de aannemer kan worden toegerekend.'

Daar waar niet in besteksbepaling 00.01.22 wordt afgeweken van paragraaf 22 UAV, heeft de garantie niet direct tot gevolg dat de aannemer met succes kan

worden aangesproken uit hoofde van de garantie, indien een gebrek ontstaat aan een onderdeel van het werk waarop de garantie van toepassing is. Volgens de tekst van paragraaf 22 UAV staat de aannemer er niet voor in dat er geen gebreken zijn. De opdrachtgever moet eerst aannemelijk maken dat de gestelde gebreken met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan minder goede kwaliteit of gebrekkige uitvoering. Deze bewijslast wijkt af van gebruikelijke garanties buiten de UAV, waarbij het enkele feit dat de gegarandeerde eigenschap ontbreekt, reeds een herstelverplichting voor de aannemer inhoudt.

Van belang is besteksbepaling 00.01.22 te controleren, aangezien daarin voor wat betreft de bewijslast regelmatig ten voordele van de opdrachtgever wordt afgeweken. Kan de opdrachtgever voldoen aan deze bewijslast en doet hij een aanzegging tot herstel, dan moet de aannemer de gebreken zo spoedig mogelijk op eerste aanzegging herstellen.

Verjaringstermijn

De klacht moet binnen de garantietermijn en binnen een redelijke termijn nadat de opdrachtgever het gebrek heeft ontdekt, of redelijkerwijs had moeten ontdekken, bij de aannemer worden gemeld. Bovendien geldt een verjaringstermijn na klagen van twee jaar. Gaat de aannemer niet binnen twee jaar tot herstel over en wordt deze termijn niet tussentijds gestuit, dan zal de vordering uit hoofde van de garantie verjaren. De aannemer is daarna niet meer gehouden tot het herstel.

Ten slotte oordeelde de arbiter – in navolging van de geldende rechtspraak – dat het in beginsel aan de aannemer is om de keuze te maken hoe hij de gebreken herstelt. Leidend is dat hij een goed en deugdelijk resultaat dient te bereiken. Indien de voorgestane wijze van herstel onverhoopt niet afdoende zou blijken, dan zal de aannemer nadere herstelwerkzaamheden moeten uitvoeren, totdat de gebreken wel definitief zijn verholpen. Aan een eventueel verlangen van een opdrachtgever tot totale vernieuwing van de dakbedekking over te gaan, behoeft aldus niet steeds gevolg te worden gegeven. Dit is afhankelijk van de mogelijkheden van herstel.



Mr S. (Serge) Schuurman,
Vangoud Advocaten
www.vangoud.nl