



KIEK OET!

Een gewaarschuwd mens telt voor twee. Ook in de bouw. En zeker in het geval van ontwerpfouten. Als aannemer dien je hierop alert te zijn. Waarschuw je de opdrachtgever niet (goed), dan kun je zomaar opdraaien voor de schadelijke gevolgen. Een verstreckende consequentie, die in onze praktijk regelmatig aan de orde is.

Ontwerpfout

Een aannemer heeft een landhuis met een buitenkeuken gebouwd op basis van een ontwerp afkomstig van de architect van de opdrachtgever. Na oplevering is er lekkage in de buitenkeuken. De opdrachtgever spreekt de aannemer hierop aan. De aannemer vindt dat hij niet gehouden is om tot herstel over te gaan. De lekkage is het gevolg van een ontwerpfout. Er is een te lage loodslabbe voorgeschreven waardoor inwatering mogelijk was.

Aannemer heeft gewaarschuwd

De aannemer onderkent deze fout. Echter, hij vindt dat hij voor deze fout heeft gewaarschuwd. Als bewijs legt de aannemer notulen over. Hierin staat dat de aannemer voorstelt om een plint tegen de opstand aan te brengen. Over de gevolgen van het niet aanbrengen van de plint, namelijk het risico op inwatering, staat niets in de notulen. Wel is handgeschreven toegevoegd dat door het niet opzetten van een plint, water in het metselwerk kan indringen dat lekkage kan veroorzaken.

Waarschuwingsplicht

Het lijkt erop dat de aannemer heeft gewaarschuwd voor de mogelijke fout in het ontwerp en het gevolg daarvan. De aannemer zou dan hebben voldaan aan zijn waarschuwingsplicht door te wijzen op een voor hem kenbare fout in het ontwerp. Toch oordeelt de Raad van Arbitrage voor de Bouw op 7 juni 2017 anders (zaaknr. 35.944).

Duidelijk waarschuwen

De handgeschreven opmerking wordt bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten, omdat onduidelijk is wanneer deze opmerking is toegevoegd. Het voorstel van de aannemer om een plint tegen de opstand aan te brengen wordt niet aangemerkt als een voldoende duidelijke waarschuwing. De aannemer brengt dit voorstel niet in verband met het risico op inwatering of lekkage. Doordat niet komt vast te staan dat de aannemer duidelijk heeft gewaarschuwd, wordt geoordeeld dat de aannemer geheel verantwoordelijk is voor het herstel en de (gevolg)schade van de lekkage.

Bewijs waarschuwing

Een waarschuwing moet wijzen op mogelijke risico's. Een enkel voorstel is niet voldoende. De opdrachtgever dient een keuze te hebben door de mogelijke consequenties te kennen. Bovendien moet een aannemer kunnen bewijzen dat hij heeft gewaarschuwd. Is de waarschuwing duidelijk en bewezen, dan ben je als aannemer in beginsel niet aansprakelijk voor de gevolgen van een ontwerpfout.

Van de waarschuwingsplicht wordt niet zelden in het nadeel van de aannemer afgeweken. Wees hierop beducht. Het kan verstreckende gevolgen hebben. Tijdens een KienhuisHoving Academy bijeenkomst zullen we hier nader op in gaan. U bent van harte welkom, dus hou de website in de gaten (www.kienhuishoving-academy.nl).

Voor vragen kunt u contact met ons opnemen.

Deze column is geschreven door:



Annerieke Kolenaar, advocaat Bouwrecht
Mail: annerieke.kolenaar@kienhuishoving.nl
tel.nr. 053-4804237



Robert de Vries, advocaat Bouwrecht
Mail: robert.devries@kienhuishoving.nl
tel.nr. 053-4804281