

Vergaderjaar 2016–2017

**34 453**

## **Wijziging van de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Burgerlijk Wetboek in verband met de invoering van een nieuw stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen en de versterking van de positie van de bouwconsument (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)**

**Nr. 18**

### **GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID RONNES TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 9**

Ontvangen 16 februari 2017

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel III, onderdeel A, wordt artikel 758, vierde lid, als volgt gewijzigd:

1. In de eerste volzin wordt na «bouwwerken» ingevoegd: in opdracht van een natuurlijk persoon die niet vanuit diens opleiding, beroep of bedrijf over een bijzondere deskundigheid ten aanzien van de bouw van het bouwwerk beschikt,.

2. In de tweede volzin vervalt: , voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

3. De derde volzin vervalt.

#### **Toelichting**

Indiener wil dat de beoogde verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer alleen wordt gegeven aan particuliere opdrachtgevers die niet vanuit hun opleiding, beroep of bedrijf over een bijzondere deskundigheid op het gebied van de bouw van het bouwwerk beschikken. Dit zal niet het geval zijn als de opdrachtgever bijvoorbeeld werkzaam is voor een bouwtechnisch bedrijf, en vanuit die hoedanigheid over een bijzondere deskundigheid op het gebied van de bouw bezit.

Voor de beschermde opdrachtgevers geldt dat zij in de regel geen relevante invloed op het bouwproces uitoefenen, of doen uitoefenen, alsmede geen deskundigheid op het gebied van de bouw bezitten, zodat zij daarmee inderdaad die extra bescherming verdienen.

De vooronderstelde aansprakelijkheid van de aannemer zal immers tot gevolg hebben dat wanneer zich na oplevering gebreken aan het werk voordoen, de aannemer alleen aan aansprakelijkheid ontkomt wanneer hij

aannemelijk maakt dat dat gebrek wordt veroorzaakt door iets waarvoor hij niet verantwoordelijk is.

Deze omgekeerde bewijslast past wel bij situaties waarin de opdrachtgever geen invloed op het bouwproces uitoefent, maar niet bij gevallen waarin wel van relevante invloed van de opdrachtgever sprake is. Relevante invloed van de kant van de opdrachtgever kan heel wel tot gebreken leiden. Het past dus niet om in het algemeen de aannemer op voorhand voor eventuele gebreken aansprakelijk te houden.

Het bij bouw in opdracht van deze consumenten hanteren van een afwijkende omschrijving van de gebreken waarvoor de aannemer na oplevering aansprakelijk is – namelijk voor gebreken die bij oplevering (daadwerkelijk) niet zijn ontdekt, in plaats van voor gebreken die hadden moeten worden ontdekt (conform het bestaande derde lid van artikel 7:758) – past hier gezien hun ondeskundigheid op het gebied van de bouw. Voor de vraag of een gebrek verborgen is, dient voor deze consumenten te gelden of zij het gebrek daadwerkelijk ontdekt hebben en niet of zij het gebrek hadden moeten ontdekken.

Ronnes