



De waarschuwingsplicht van de aannemer onder de Wkb

De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) treedt op 1 januari 2024 in werking. Een van de wijzigingen uit de Wkb heeft betrekking op de waarschuwingsplicht van de aannemer. Wat verandert er precies?

Huidige waarschuwingsplicht

De huidige waarschuwingsplicht van de aannemer is vastgelegd in artikel 7:754 van het Burgerlijk Wetboek. In dit artikel is bepaald dat de aannemer verplicht is de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht, voor gebreken en ongeschiktheid in zaken die van de opdrachtgever afkomstig zijn en voor fouten en gebreken in bijvoorbeeld het bestek, tekeningen, berekeningen of uitvoeringsvoorschriften. Het gaat er daarbij steeds om of de aannemer deze gebreken kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.

De gedachte achter de waarschuwingsplicht is dat de opdrachtgever door de deskundige aannemer in de gelegenheid wordt gesteld om maatregelen te treffen tegen schadelijke gevolgen. Of de aannemer een bepaald gebrek had moeten ontdekken, hangt af van de deskundigheid van de aannemer en de omstandigheden van het concrete geval. Dat een opdrachtgever zelf deskundig is, of wordt bijgestaan door een deskundige adviseur, ontslaat de aannemer niet van zijn waarschuwingsplicht.

Waar moet de waarschuwing aan voldoen?

Door de jaren heen zijn in de rechtspraak verschillende eisen ontwikkeld waaraan de waarschuwing van de aannemer moet voldoen. Zo moet de waarschuwing duidelijk, uitdrukkelijk en gemotiveerd zijn. Of aan deze eisen wordt voldaan, wordt mede bepaald door de deskundigheid van de opdrachtgever. Een waarschuwing zal voor een professionele projectontwikkelaar eerder duidelijk, uitdrukkelijk en gemotiveerd zijn dan voor een particuliere opdrachtgever.

Waarschuwen onder de Wkb

Met de inwerkingtreding van de Wkb wordt de waarschuwingsplicht aangescherpt en beter wettelijk vastgelegd. Het doel hiervan is om discussies over de vraag of de aannemer heeft voldaan aan zijn waarschuwingsplicht te beperken. In het nieuwe artikel 7:754 BW worden drie eisen gesteld aan de door de aannemer te geven waarschuwing:

1) de waarschuwing moet schriftelijk worden gedaan, waarbij een

waarschuwing per e-mail of bijvoorbeeld WhatsApp ook volstaat.

2) de waarschuwing moet ondubbelzinnig zijn. Dit betekent dat sprake moet zijn van een duidelijke waarschuwing, die niet voor meerdere interpretaties vatbaar is.

3) bij de waarschuwing moet de aannemer de opdrachtgever tijdig wijzen op de mogelijke gevolgen voor de (deugdelijke) nakoming van de overeenkomst. Hierbij kan gedacht worden aan het wijzen op schade aan het bouwwerk indien de waarschuwing wordt genegeerd, of eventuele meerkosten die het gevolg zijn van een fout in het ontwerp.

Tot slot is het goed om te weten dat de wijziging van de waarschuwingsplicht vanaf 1 januari 2024 geldt voor alle aannemingsovereenkomsten. Dus ook voor aannemingsovereenkomsten die vóór 1 januari 2024 zijn gesloten.

Meer weten over waarschuwingsplicht of de Wkb? Neem dan contact met mij op.

Deze column is geschreven door:



Robert de Vries, advocaat Bouwrecht en Commercieel Vastgoed.
Zijn e-mailadres is robert.devries@kienhuishoving.nl, zijn telefoonnummer is 088 - 480 41 01.