



TE ZIEN OF NIET TE ZIEN: DAT IS DE KWESTIE

We gaan allemaal wel eens ondoordacht te werk bij de aanschaf van *consumergoods*. Of het nu gaat om een mobiele telefoon met allerlei onnodige toeters en bellen maar die in de aanbieding was, of een extra paar schoenen terwijl de kast uitpuilt: onze normaal zo heldere geest wordt regelmatig vertroebeld door emoties als begeerte, hebzucht of simpelweg haastige spoed. Ook bij de onroerende zaken komen 'miskopen' voor. Daarom is het uitermate aan te bevelen zowel voor de aannemer als de koper om bij een in wezen vreugdevolle gebeurtenis als de oplevering, de zakelijke aspecten en juridische implicaties zeer goed voor ogen te houden. Hadden partijen dat in onderstaande zaak gedaan, dan had de arbiter hier werkeloos kunnen blijven.

Koper had een nieuwbouwwoning gekocht op basis van een koop- /aannemingsovereenkomst. Zoals bij (bijna) alle bouwprojecten komt er een moment dat het werk gereed is voor oplevering. De ondernemer had daartoe de koper uitgenodigd. Het was een drukke opleverdag voor de ondernemer en de woning van de koper stond gepland aan het einde van de dag. Gaandeweg tijdens de rondgang door de woning begon de zon onder te gaan. Omdat er nog geen kunstlicht aanwezig was in de woning werd besloten eerst die delen op te nemen waar geen daglicht toetrad. De woonkamer en de buitengevel kwamen daarom het laatst aan de beurt. Het proces-verbaal van de oplevering werd uiteindelijk bij reeds ingevallen duisternis door beide partijen gehaast ondertekend. De opleverpunten die de lijst hadden 'gehaald', werden keurig afgehandeld. Eén kwestie hield partijen echter verdeeld. Het betrof een grote streep op een woonkamerbrede ruit, een onvolkomenheid die, zoals de ondernemer stelde, de koper had moeten melden tijdens de oplevering. De ondernemer betwistte niet dat er een streep op het raam zichtbaar was, maar dat nu de streep niet tijdig – bij de oplevering – was gemeld, hij daar niet

meer voor kon worden aangesproken. Immers, met uitzondering van de punten op de opleverlijst, was het werk door ondertekening van genoemde lijst door de koper goedgekeurd en er was ten aanzien van de – duidelijk zichtbare – streep geen sprake van een verborgen gebrek.

De arbiter moest zijn licht laten schijnen over de kwestie. Hij constateerde op de voorruit van de woonkamer een duidelijke streep aan de binnenzijde van de binnenste ruit. Arbiter was van oordeel dat het zo kan zijn dat zo'n streep bij een bepaalde lichtval wel zichtbaar is en op andere momenten minder of niet zichtbaar. De invalende duisternis bij de oplevering vormde een voldoende aannemelijke verklaring waarom het gebrek niet was gemeld. Arbiter ging dus voorbij aan het verweer dat het gebrek niet bij de oplevering was gemeld en wees de vordering tot vervanging van de ruit toe.

De oplevering is ook in juridische zin een uiterst belangrijke gebeurtenis. Behalve het markeren van het einde van de bouwtijd en daarmee het vaststellen van de betalingsverplichtingen, gaan het risico en de verzekeringsverplichtingen over van de aannemer op de opdrachtgever. Last but not least: de aansprakelijkheid van de aannemer neemt sterk af. Weersomstandigheden en tijdstip kunnen de opnemingsbeïnvloeden. Arbiter zal deze bij de beoordeling van een geschil meenemen in zijn overwegingen. Zoals in de onderhavige zaak maar weer is gebleken, is haastige spoed zelden goed. Beter ware het geweest als partijen een nieuwe afspraak hadden gemaakt voor het afronden van de oplevering.

Zoekt u een professionele partner die met u meekijkt? Neem dan contact op met de VMRG!

MR. BETTINA HERTSTEIN
WWW.BOUWRECHTBEDRIJF.NL