

Ja, maar

Enige tijd geleden kreeg ik na afloop van een spreekbeurt een fles Italiaanse bubbels. De vermelding op de fles 'brut en superiore' schepte de verwachting dat deze bubbeltjes wel eens naar mijn smaak zouden kunnen zijn. Het bleek een heerlijke wijn. Voor herhaling vatbaar! Lege fles in de glasbak en hoe heette die wijn ook alweer? Daar kwam ik met mijn destijds gastheer niet meer achter. De zoektocht eindigde bij de lokale slijter die een wijn met een zelfde kwalificatie verkocht. En de tweede fles voor de halve prijs. Ja, maar: wat nou als deze wijn toch niet de beoogde smaak heeft? Geen probleem: een kassabon met Smaakgarantie betekent dat die tweede fles 'gewoon' terug mag bij tegenvallende resultaten.



Mr. Bettina Hertstein
www.bouwrechtbedrijf.nl

Ook in de bouw kan een garantie bij tegenvallende resultaten uitkomst bieden. Echter, vanwege het gebrek aan een garantie hield een opdrachtgever aan de verbouwing van zijn woonhuis een bittere nasmaak over.

Opdrachtgever sluit met een aannemer een overeenkomst van aanneming voor het realiseren van een aanbouw aan zijn woonhuis. Kort na de oplevering zijn er lekkages in de aanbouw die, net als de lekkages die zich een jaar later manifesteren, terstond door de aannemer zijn verholpen. Vijf jaar nadien klaagt de opdrachtgever bij de aannemer niet alleen over lekkages maar ook over (gedeeltelijk) loszittende dakbedekking en rotte beplating in de aanbouw. Opdrachtgever laat een onderzoek uitvoeren door X naar de oorzaak van de problemen. Aansluitend geeft hij opdracht aan Y voor een destructief onderzoek – in het bijzijn van de aannemer en diens onderaannemer – naar de aanwezigheid van een deugdelijke dampremmende laag onder de isolatie. In de rapportage van Y wordt geconcludeerd dat de dampremmende laag ontbreekt.

Vervolgens offreert X herstel voor een bedrag van € 2.904,00 inclusief btw.

De zaak wordt voorgelegd aan arbiter. Opdrachtgever vordert primair vervangende schadevergoeding. De vordering baseert hij op de bevindingen in het rapport van Y. Voor de hoogte van het gevorderde bedrag verwijst hij naar de offerte van X. De aannemer verweert zich door te stellen dat hij met instemming van de architect van het bestek is afgeweken door een dakconstructie toe te passen zonder dampremmende laag. Hij is steeds bereid geweest tot herstel, maar de opdrachtgever wenste een andere en duurdere uitvoering van het dakwerk dan – met inachtneming van de aanwijzingen van de architect van de opdrachtgever – is overeengekomen.

Arbiter overweegt dat in het bestek een dampremmende laag is voorgeschreven en dat vaststaat dat deze laag niet is aangebracht. De aannemer betwist niet dat hij het bestek op dit punt niet heeft uitgevoerd, maar stelt dat hij hierover een nadere afspraak met de architect heeft gemaakt. Dit is een zogenaamd 'ja, maar-verweer' waarvan de bewijslast bij

de aannemer ligt. In een door aannemer overgelegde verklaring van de architect staat dat gesproken is over het legpatroon van de balken maar dat hij zich over een toplaag of de bevestiging daarvan niets kan herinneren. Dat sommige mensen geen dampremmende laag willen, zoals de aannemer ter zitting ook nog heeft opgemerkt, doet in dit verband niet ter zake. Het gaat erom of er een bestekwijziging is geweest. Dat is naar het oordeel van arbiter niet gebleken. Nu niet is komen vast te staan dat partijen zijn afgeweken van het bestek, concludeert hij dat de aannemer ten onrechte heeft nagelaten om, op eigen kosten, zijn herstelverplichtingen na te komen. De opdrachtgever maakt dan ook terecht aanspraak op vervangende schadevergoeding.

Alhoewel een vooraf op schrift gestelde garantie zaken een stuk minder gecompliceerd maakt, hoeft u natuurlijk niet alles voor zoete koek te slikken bij gebrek aan zo'n garantie. Krijgt u liever niet iets onverwacht voor de kiezen? Ontvangt u graag een goede service zonder 'ja, maar'? De VMRG-leden leveren producten en diensten die voldoen aan de VMRG-Kwaliteitseisen en Adviezen! ■