

Bouwrecht

TEKST & COMMENTAAR

De tekst van Titel 12, Boek 7 BW, de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (versie 2025), de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen 2025 en De Nieuwe Regeling 2011, eerste herziening 2013, voorzien van commentaar

Onder redactie van:

H.L. van der Beek

senior raadsheer College van Beroep voor het bedrijfsleven

M.A.B. Chao-Duivis

oud-hoogleraar bouwrecht Technische Universiteit Delft

Tiende druk



Wolters Kluwer

Deventer 2026

VOORWOORD BIJ DE TIENDE DRUK

In deze tiende druk zijn de nieuwe versies van de UAV-GC en de DNR, beide uitgekomen in 2025, opgenomen.

De UAV 2012 hebben in februari 2025 een aanpassing gekregen. Dit betreft de regeling van de aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering. Deze versie wordt aangeduid met toevoeging van (versie 2025). Voor het overige zijn de UAV 2012 ongewijzigd gebleven.

De UAV-GC 2025 konden in 2025, voorzien van commentaar, al opgenomen worden in de online versie van Tekst en Commentaar. Hoewel de herziening van de UAV-GC 2005 niet bedoeld was als principiële herziening en de wijzigingen veelal tekstueel/redactioneel van aard zijn, is het aantal wijzigingen wel omvangrijk. De gebruiker van de UAV-GC 2025 kan dan ook niet volstaan met het commentaar, zoals dat in de voorgaande drukken is opgenomen.

De DNR 2025, verschenen in december 2025, is in deze tiende druk integraal opgenomen. De herziening van de DNR 2011 is ingrijpend geweest. Bovendien gaat de DNR 2025 vergezeld van een omvangrijke nieuwe toelichting. Deze ontwikkelingen vragen om een zeer grondige bewerking van het commentaar. Om de kwaliteit van het commentaar te waarborgen, waren wij genoodzaakt meer tijd uit te trekken voor deze bewerking. U kunt deze bij een volgende herziening van de online versie van T&C Bouwrecht tegemoet zien.

Van de DNR 2011 zijn de tekst én het commentaar opgenomen. Gebruikers dienen er rekening mee te houden dat het commentaar op de DNR 2011 niet in alle opzichten aansluit bij de DNR 2025.

Voorts is al het commentaar zorgvuldig nagelopen en waar nodig bijgewerkt.

Het commentaar op titel 7.12 is verzorgd door H.L. van der Beek, het commentaar op de UAV 2012 en de UAV-GC 2025 door F.M. van Cassel-van Zeeland en het commentaar op de DNR 2011 door S. van Gulijk.

Auteurs en uitgever zijn de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus BNA en NL-Ingenieurs erkentelijk voor de verleende toestemming om de DNR 2011 en DNR 2025 te mogen opnemen in deze uitgave. Ook aan CROW is dank verschuldigd voor het gebruik van de van deze organisatie afkomstige UAV-GC 2025.

Deze druk gaat wat betreft de wetgeving, rechtspraak en literatuur uit van de stand van zaken per 1 juni 2026. Een enkele ontwikkeling van daarna kon nog worden verwerkt. Tekst en Commentaar is ook online beschikbaar. Deze online publicatie wordt tussentijds geactualiseerd.

Vragen en opmerkingen over deze uitgave kunt u richten aan:
TekstCommentaar@woltersklower.com.

Juni 2026

H.L. van der Beek
M.A.B. Chao-Duvis

VERKORTE INHOUDSOPGAVE

(* met commentaar)

Burgerlijk Wetboek 7, Titel 12 Afdeling 1 en 2 (art. 750-769)*	1
Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) (versie 2025)*	61
Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2025 (UAV-GC 2025)*	225
Rechtsverhouding opdrachtgever — architect, ingenieur en adviseur DNR 2011*	399
De Nieuwe Regeling 2025	479
Trefwoordenregister	495

Burgerlijk Wetboek Boek 7

TITEL 12

Aanneming van werk

[Inleidende opmerkingen]

1. Totstandkoming. De regeling van de aanneming van werk in het algemeen (afdeling 1 van titel 12) is hoofdzakelijk ontleend aan het voorontwerp van H. Drion uit 1972, en voorts aan een departementaal voorontwerp uit 1989, waarin een geheel nieuwe afdeling 2 van titel 12 inzake de bouw van een woning in opdracht van een consument was toegevoegd. Daarnaast is een enkele maal (art. 7:758 inzake de oplevering) geput uit de ontwerp-Benelux-overeenkomst inzake aanneming van werk uit 1981, ontworpen door de Belgisch-Nederlands-Luxemburgse studiec commissie voor de eenmaking van het recht. De toelichting op het voorontwerp van H. Drion (hierna aangehaald als TM) en de aanvullingen daarop (hierna aangehaald als MvT) zijn weergegeven in de herdruk van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel waarin de nieuwe regeling van de aanneming van werk was opgenomen (*Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3). De parlementaire behandeling van dit wetsvoorstel, dat ook een aanvulling van titel 1 van Boek 7 met enkele bepalingen over de koop van onroerende zaken bevatte, heeft ruim tien jaar in beslag genomen: het wetsvoorstel werd in april 1993 ingediend bij de Tweede Kamer, die het in december 2001 aanvaardde; de Eerste Kamer nam het wetsvoorstel in juni 2003 aan. Dat de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel zo lang heeft geduurd, had niet te maken met de inhoud van de voorgestelde regeling van de aanneming van werk, maar werd veroorzaakt door onenigheid over de in art. 7:2 opgenomen regeling (vormvoorschrift en bedenktijd) ter bescherming van de consument-koper van een woning. De Wet van 5 juni 2003 tot aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk) is gepubliceerd in *Stb.* 2003, 238. De tekstplaatsing met de definitieve artikelnummering is gepubliceerd in *Stb.* 2003, 239. Titel 12 van Boek 7 is in werking getreden op 1 september 2003 (*Stb.* 2003, 272).

2. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Titel 12 van Boek 7 is op 1 januari 2024 en op 13 februari 2024 gewijzigd door de invoering van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb, *Stb.* 2019, 382, zie voor de inwerkingtreding *Stb.* 2023, 113, p. 4-5, en voor de inwerkingtreding op 13 februari 2024 van art. 7:757a *Stb.* 2024, 19). Het wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het bouwen (*Kamerstukken* 34453) is in april 2016 ingediend bij de Tweede Kamer, die het in februari 2017 aanvaardde; de Eerste Kamer nam het wetsvoorstel in mei 2019 aan. De Wkb heeft tot doel de bouwkwaliteit te verbeteren, onder meer door versterking van de rechtspositie van de opdrachtgever bij aanneming van bouwwerken. Volgens de MvT (*Kamerstukken II* 2015/16, 34453, 3, p. 40) is de versterking van de rechtspositie van de opdrachtgever een belangrijke prikkel voor de aannemer om een goede bouwkwaliteit te leveren. De wetgever wijst voorts op de moeilijke positie van opdrachtgevers die als relatieve leek de bouw van een technisch complex werk opdragen aan een aannemer, terwijl ontwerp en aanneemsom in deze fase vaak al bepaald zijn (NV, *Kamerstukken II* 2015/16, 34453, 6, p. 9). Voor de aanneming van bouwwerken in het algemeen (dus zonder beperking tot consument-opdrachtgevers en tot woningen) bestaat de verbetering van de rechtspositie van de opdrachtgever uit aanscherpingen van de waarschuwingsplicht van de aannemer (nieuw tweede lid van art. 7:754), de introductie van een opleverdossier (nieuw art. 7:757a), en een verruiming van de aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering (nieuw vierde lid van art. 7:758). De versterking van de rechtspositie van de opdrachtgever bestaat voor de aanneming van de bouw

van een woning in opdracht van een consument daarnaast uit enerzijds een informatieplicht van de aannemer omtrent de dekking van risico's ter zake van voltooiing van de bouw en ter zake van gebreken (nieuw art. 7:765a), en anderzijds een aanscherping van de zogenoemde 5%-regeling (wijzigingen van art. 7:768). Zie voor de eerste ervaringen met de Wkb: *Rapportage jaar 1 (2024). Evaluatie jurisprudentie Wet kwaliteitsborging voor het bouwen*, Instituut voor Bouwrecht 2025.

3. Inhoud. Titel 12 van Boek 7 bestaat uit twee afdelingen. Afdeling 1 van titel 12 bevat bepalingen over de aanneming van werk in het algemeen (bijvoorbeeld de reparatie van een auto), en enkele bepalingen over de aanneming van bouwwerken (zie aant. 4 hierna). De bepalingen uit afdeling 1 van titel 12 betreffen de afbakening van het toepassingsgebied van titel 12 van Boek 7 (art. 7:750), de uitvoering van het werk door anderen (art. 7:751), de bepaling van de prijs, indien deze niet in een bedrag was uitgedrukt (art. 7:752), kostenverhogende omstandigheden (art. 7:753), de waarschuwplicht van de aannemer (art. 7:754), meerwerk (art. 7:755), ontbinding vóór oplevering (art. 7:756), onmogelijkheid van uitvoering van het werk (art. 7:757), het opleverdossier (art. 7:757a), de oplevering (art. 7:758), herstel van gebreken (art. 7:759), de aansprakelijkheid voor materialen en hulpmiddelen (art. 7:760), de verjaring van rechtsvorderingen wegens gebreken (art. 7:761 en 7:762), overlijden of duurzame arbeidsongeschiktheid van de aannemer (art. 7:763) en opzegging door de opdrachtgever (art. 7:764). Afdeling 2 van titel 12 bevat bijzondere bepalingen voor de bouw van een woning in opdracht van een consument. Deze bepalingen betreffen de afbakening van het toepassingsgebied van deze afdeling (art. 7:765), informatie over zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de aannemer (art. 7:765a), de schriftelijke vorm en bedenktijd (art. 7:766), (vooruit)betaling van de aanneemsom (art. 7:767), de 5%-regeling (art. 7:768) en het dwingend-rechtelijke karakter van afdeling 2 van titel 12 (art. 7:769).

4. Speciale regels voor de aanneming van bouwwerken. a. Bouwwerken in het algemeen. Vóór de invoering van de Wkb. In het voorontwerp-Drion is afgezien van een speciale regeling van de aanneming van bouwwerken, omdat er te weinig bijzondere bepalingen voor de aanneming van bouwwerken gewenst waren, zodat een afzonderlijke afdeling weinig zin zou hebben (TM, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 12). In het bijzonder de bouwwerken 'onder directie' zullen beheerst blijven door algemene voorwaarden of door standaardregelingen in de zin van art. 6:214 BW, waardoor aan aanvullend recht praktisch geen behoefte bestaat, terwijl er ook geen speciale onderwerpen op het gebied van bouwwerken zijn waar bijzondere regels van dwingend recht gewenst zijn (TM, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 13). Hierbij komt dat er diverse subcategorieën aanneming van bouwwerken zijn te onderscheiden die onderling zo verschillen dat een voor alle gevallen geschikte regeling uiterst complex en omvangrijk zou worden (*Asser/Van Gulijk* 7-VI 2025/14). De enige bijzondere bepaling voor bouwwerken in afdeling 1 van titel 12 van Boek 7 was tot 1 januari 2024 art. 7:761 lid 2 waarin een langere verjaringstermijn is opgenomen voor de vordering ter zake van gebreken. **Door de invoering van de Wkb.** De Wkb heeft aan titel 12 van Boek 7 enkele bepalingen toegevoegd die specifiek de aanneming van bouwwerken betreffen, namelijk voor de aanneming van bouwwerken in het algemeen (dus zonder beperking tot consument-opdrachtgevers en tot woningen) de art. 7:754 lid 2, 7:757a en 7:758 lid 4 (zie nader aant. 2). **Begrip 'bouwwerk'.** Titel 7.12 bevat geen definitie van het begrip 'bouwwerk'. Bij de parlementaire behandeling van de Wkb (zie over die wet nader aant. 2 hiervoor) heeft de minister opgemerkt dat het begrip 'bouwwerk' dezelfde betekenis heeft als de betekenis die daaraan in (art. 1 van) de Woningwet wordt gegeven (NV, *Kamerstukken II* 2015/16, 34453, 6, p. 37; Verslag van een schriftelijk overleg, *Kamerstukken I* 2020/21, 34453, Q, p. 31). Art. 1 aanhef en onder c van de Woningwet bevat echter wel een definitie van het begrip 'gebouw' ("bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt"), maar geen definitie van het begrip 'bouwwerk'. Art. 7aa van de Woningwet verwijst voor de definitie van 'bouwwerk' naar de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat in onderdeel A van de bijlage bij art. 1.1 de volgende omschrijving van het begrip bouwwerk: "constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de

vaart". Duijverman e.a., *BR* 2022/10, p. 54-57, hebben namens Bouwend Nederland op grond van de hiervoor aangehaalde opmerking van de minister bepleit dat het begrip 'bouwwerk' zo uitgelegd dient te worden dat dit in overeenstemming is met hoe in de rechtspraak onder de Woningwet werd omgegaan met het onderscheid tussen infrastructurele werken en andere werken; infrastructurele werken, zoals wegen, vallen in deze opvatting niet onder het begrip 'bouwwerk'; zie in deze zin Rb. Zeeland-West-Brabant 8 oktober 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:6799. Tegenover deze 'enge opvatting' is een 'ruime opvatting' over het begrip 'bouwwerk' verdedigd; zie daarvoor het rapport *De betekenis van het begrip 'bouwwerk'* dat het Instituut voor Bouwrecht op verzoek van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft opgesteld (bijlage bij de brief van de minister aan de Eerste Kamer van 7 april 2025, *Kamerstukken I* 2024/25, 34453, AY, p. 9-12). Het Instituut voor Bouwrecht concludeert in dit rapport (p. 38) dat de uitwerking van het begrip 'bouwwerk' in het BW breder is dan het begrip 'bouwwerk' in omgevingsrechtelijke zin. Zo valt de aanleg van (energie-) infrastructuur, waterstaatswerken en watersystemen, welke begrippen in de bijlage onder A bij de Omgevingswet afzonderlijk (dus niet als onderdeel van het begrip 'bouwwerk') zijn omschreven, wel onder de reikwijdte van het begrip 'bouwwerk' in het BW. De wetgever heeft met het gebruik van de term 'bouwwerk' in titel 12 alleen beoogd een onderscheid te maken tussen de aanneming van bouwwerken en andere vormen van aanneming van werk. Het Instituut voor Bouwrecht wijst er in het rapport (p. 36) op dat een beperkte (omgevingsrechtelijke) definitie van het begrip bouwwerk ertoe zou leiden dat binnen één aannemingscontract zowel art. 7:758 lid 3 als art. 7:758 lid 4 van toepassing zou zijn. Ook Van Gulijk (*Asser/Van Gulijk* 7-VI 2025/8) heeft zich uitgesproken voor de ruime opvatting van het begrip bouwwerk; zij noemt als argument voor deze opvatting dat met de Wkb is beoogd de privaatrechtelijke positie van de opdrachtgever te verbeteren. E.M. Bruggeman, 'Het Bouwwerk-begrip - The saga continues', in: *Actualiteiten Bouwrecht*, 11 september 2025, signaleert twee mogelijke benaderingen bij de uitleg van het begrip 'bouwwerk', namelijk kijken naar de samenhang van de werkzaamheden (zoals het aanbrengen van dakbedekking op een bouwwerk, zie Rb. Overijssel 3 september 2025, ECLI:NL:RBOVE:2025:5429) met het bouwwerk zelf, of kijken naar de samenhang tussen de verschillende onderdelen van de overeenkomst (zoals sloop, sanering en herbouw van loodsen, zie het (hierboven al genoemde) vonnis van de RvA Bouw 10 februari 2023, nr. 72.277, *TBR* 2023/105). Zie over het begrip 'bouwwerk' voorts *T&C Bouwrecht*, § 1 UAV-GC 2025, aant. 4. **b. De bouw van een woning in opdracht van een consument. Vóór de invoering van de Wkb.** Voor een speciale categorie van bouwwerken, namelijk de bouw van een woning in opdracht van een consument, is in de in het regeringsontwerp toegevoegde afdeling 2 van titel 12 van Boek 7 (art. 7:765-769), zoals deze op 1 september 2003 in werking trad, een specifieke, dwingendrechtelijke (zie art. 7:769) regeling getroffen, mede in verband met de consumentenbeschermende regeling van de koop van onroerende zaken in de art. 7:2, 7:8 en 7:26 lid 4-6 (MvT, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 14-15). **Door de invoering van de Wkb.** De Wkb heeft twee wijzigingen gebracht in afdeling 2 van titel 12 van Boek 7: art. 7:765a is ingevoegd en art. 7:768 is gewijzigd (zie nader aant. 2).

5. Aanvullend en dwingend recht. a. Aanvullend recht. Afdeling 1 van titel 12 van Boek 7 (de art. 7:750 tot en met 7:764) kent, tenzij nadrukkelijk aangegeven in de artikeltekst, geen beperking van het contractueel afwijken van de in die afdeling opgenomen bepalingen (zie Verslag van een nader schriftelijk overleg, *Kamerstukken I* 2022/23, 34453, AK, p. 13). Uitgangspunt is dus dat afdeling 1 van titel 12 van Boek 7 aanvullend recht bevat. Dit geldt ook voor zover afdeling 1 de bouw van een woning in opdracht van een consument betreft. Wel kan het in afdeling 1 van titel 12 van Boek 7 opgenomen aanvullende recht richtsnoeren bieden bij onder meer het toetsen van algemene voorwaarden (zie nader aant. 9 hierna). **b. Dwingend recht.** De hierna te noemen bepalingen uit titel 12 van Boek 7 bevatten dwingend recht. Deze bepalingen laten verschillen zien qua afbakening (type bouwwerk, hoedanigheid opdrachtgever) en qua gradatie van dwingend recht (de mogelijkheid tot en vereisten voor afwijking ten nadele van de opdrachtgever). **Dwingend recht voor aanneming in het algemeen.** Art. 7:755 (meerwerk), art. 7:756 (vereiste van rechterlijke tussenkomst bij ontbinding vóór oplevering) en art. 7:762 (verjaring) bevatten dwingend recht voor de aanneming van werk in het algemeen, dus zonder beperking tot consument-opdrachtgevers en tot bouwwerken. In art. 7:755 is bepaald dat van die bepaling niet ten nadele van de opdrachtgever kan worden afgeweken, behoudens bij standaardregeling als bedoeld in art. 6:214 BW; art. 7:756 en art. 7:762 bevatten de mogelijkheid tot afwijking ten nadele van de opdrachtgever bij standaardregeling niet. **Dwingend**

recht voor aanneming van bouwwerken. Art. 7:758 lid 4 (oplevering van bouwwerken) bevat dwingend recht voor de aanneming van bouwwerken (zie over het begrip 'bouwwerk' aant. 4 onder a), zonder beperking tot woningen. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken indien deze een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (zie voor consument-opdrachtgevers ook hierna). In andere gevallen kan alleen ten nadele van de opdrachtgever van art. 7:758 lid 4 worden afgeweken indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen. **Dwingend recht voor aanneming van bouwwerk in opdracht consument.** Art. 7:754 lid 2 (waarschuwingsplicht aannemer) en art. 7:758 lid 4 (oplevering van bouwwerken) bevatten dwingend recht voor de aanneming van bouwwerken, zonder beperking tot woningen. Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, kan van genoemde bepalingen niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken. **Dwingend recht voor aanneming van bouw woning in opdracht consument.** Afdeling 2 van titel 12 van Boek 7 (de art. 7:765 tot en met 7:769) bevat dwingend recht voor de aanneming van de bouw van een woning in opdracht van een consument. Van genoemde afdeling kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, behoudens bij standaardregeling als bedoeld in art. 6:214 BW. Het voorgaande geldt ook voor art. 6:262 BW (exceptio non adimpleti contractus), voor zover dit nodig is voor de toepassing van art. 7:768 (5%-regeling).

6. Verhouding tot de Boeken 3 en 6 BW. De regeling van de aannemingsovereenkomst vormt een aanvulling op en een nadere precisering van de algemene regels van de Boeken 3 en 6 BW, waar zulke aanvulling of precisering nodig en mogelijk is. De TM (*Kamerstukken II* 1992/93, 23095, nr. 3, p. 13) noemt als voorbeelden van vragen die in Boek 6 BW reeds op voldoende wijze geregeld zijn onder meer de mogelijkheid van wijziging of gehele of gedeeltelijke ontbinding door de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW), de mogelijkheid van ontbinding van wederkerige overeenkomsten zonder rechterlijke tussenkomst, ook in geval van overmacht (art. 6:265 BW e.v.), de mogelijkheid van evenredige prijsvermindering (art. 6:270 BW) en de restitutieregel van art. 6:272 BW. Daarnaast is bijvoorbeeld afdeling 3 van titel 5 van Boek 6 BW (Algemene voorwaarden) van toepassing op aannemingsovereenkomsten. Gewezen zij voorts op art. 3:285 BW inzake het voorrecht van de 'kleine' aannemer. **Implementatie Richtlijn 2011/83/EU betreffende consumentenrechten.** Afdeling 2b van titel 5 van Boek 6 BW bevat regels ter implementatie van Richtlijn 2011/83/EU betreffende consumentenrechten. Deze afdeling is op grond van art. 6:230h lid 2, aanhef en onder g BW niet van toepassing op een overeenkomst betreffende de constructie van nieuwe gebouwen en de ingrijpende verbouwing van bestaande gebouwen. De art. 6:230l en art. 6:230m BW bevatten een aantal informatieverplichtingen die ook van toepassing zijn op aannemingsovereenkomsten waarbij de opdrachtgever een consument is. Zo moet de aannemer voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst de consument op duidelijke en begrijpelijke wijze informatie verstrekken over bijvoorbeeld de voornaamste kenmerken van de dienst, de identiteit (handelsnaam) van de aannemer en de totale prijs van de dienst. In geval van een overeenkomst op afstand (zie de omschrijving in art. 6:230g lid 1 aanhef en onder e BW) of een overeenkomst buiten de verkoopprijs (zie de omschrijving in art. 6:230g lid 1 aanhef en onder f BW) kan de consument de overeenkomst op grond van art. 6:230o BW zonder opgave van redenen ontbinden binnen veertien dagen na de dag waarop de overeenkomst is gesloten. Als de aannemer de consument niet wijst op deze ontbindingsbevoegdheid, wordt de termijn waarbinnen de consument de overeenkomst kan ontbinden verlengd met maximaal twaalf maanden (art. 6:230o lid 2 BW). In een geval waarin de aannemer het werk ten tijde van de ontbinding door de consument binnen de bedenktijd al had uitgevoerd, was de consument niet verplicht de aannemingsom te betalen; zie het arrest van het Hof van Justitie van 17 mei 2023, ECLI:EU:C:2023:413. De aannemer kan volgens het Hof van Justitie gelet op het doel van Richtlijn 2011/83/EU (een hoog niveau van consumentenbescherming) niet met succes een beroep doen op ongerechtvaardigde verrijking van de consument. De consument heeft geen recht op ontbinding binnen de bedenktijd bij overeenkomsten die strekken tot dringend herstel of onderhoud (art. 6:230p aanhef en sub b BW). De rechter moet ambtshalve beoordelen of de aannemer bepaalde informatieplichten is nagekomen en moet, als dat niet het geval is, ambtshalve sancties toepassen, zoals (gedeeltelijke) vernietiging van de overeenkomst, zie HR 12 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1677, NJ 2022/89 (*Arvato*). In een geval waarin partijen tijdens een bespreking voldoende duidelijk voor ogen stond welke diensten een juridische dienstverlener

zou leveren en partijen een uurtarief met een kortingsregeling waren overeengekomen, liet de Hoge Raad het oordeel van het hof in stand dat de opdrachtgever, voordat hij aan de overeenkomst was gebonden, op duidelijke en begrijpelijke wijze informatie had ontvangen over de manier waarop de prijs van de te leveren diensten moest worden berekend, nu door de aard van die diensten de prijs redelijkerwijs niet vooraf kon worden berekend (art. 6:230l onder c BW en art. 6:230m lid 1 onder e BW), zie HR 5 december 2025, ECLI:NL:HR:2025:1856, NJ 2026/135 en de aan dit arrest voorafgegaane conclusie van de A-G van 4 juli 2025, ECLI:NL:PHR:2025:748. De door het Landelijk Overleg Vakinhoud Civiel en Kanton vastgestelde Richtlijn sanctiemodel informatieplichten (versie van 6 februari 2025, gepubliceerd op www.rechtspraak.nl) bevat als niet bindende uniforme richtlijn voor de sanctie van gedeeltelijke vernietiging wegens schending van een aantal informatieplichten uit afdeling 2b van titel 5 van Boek 6 BW vermindering van de hoofdsom met 20% tot 60%. Zie nader over art. 6:230l BW en art. 6:230m BW: *T&C BW*, commentaar op art. 6:230l BW en *T&C BW*, commentaar op art. 6:230m BW. Zie over het voorgaande nader Van Cassel-van Zeeland, in: *TBR* 2025/4.

7. Verschillen met BW (oud). Titel 12 van Boek 7 bevat bepalingen op punten waarvoor de voorheen aan de aanneming van werk gewijde art. 7A:1639-1651 BW geen regeling bevatten. Het gaat hier met name om art. 7:752 (bepaling van de prijs, indien deze niet in een bedrag was uitgedrukt), art. 7:753 (kostenverhogende omstandigheden), art. 7:754 (waarschuwingsplicht aannemer), art. 7:756 (ontbinding vóór oplevering), art. 7:758 (oplevering), art. 7:759 (herstel van gebreken), art. 7:761 (verjaring van rechtsvorderingen wegens gebreken), en art. 7:765-769 (bouw van een woning in opdracht van een consument). Omgekeerd is een aantal zaken dat voorheen bij de aanneming van werk was geregeld, niet meer geregeld in titel 12 van Boek 7: overbodig geachte bepalingen als art. 7A:1644 BW (oplevering bij gedeelten), art. 7A:1649 BW (aansprakelijkheid voor hulppersonen) en art. 7A:1651 BW (neven- en onderaanneming) zijn vervallen (TM, *Kamerstukken II* 1992/93, 23 095, nr. 3, p. 13).

8. Overgangsrecht. a. Titel 12 van Boek 7 per 1 september 2003. Het overgangsrecht voor titel 12 van Boek 7 zoals deze in werking trad op 1 september 2003 is neergelegd in art. 217 Ow NBW. Voor aannemingsovereenkomsten die bestonden op 1 september 2003 gold een uitgestelde werking van drie jaar (art. 217 lid 1 Ow NBW; zie voor de toepasselijkheid van het oude recht gedurende die periode art. 68a lid 2 Ow NBW). Voor aannemingsovereenkomsten betreffende de bouw van een woning in opdracht van een consument die bestonden op 1 september 2003 werd, voor zover het afdeling 2 van titel 12 van Boek 7 betreft, het oude recht geëerbiedigd (art. 217 lid 2 Ow NBW; zie voor de toepasselijkheid van het oude recht art. 68a lid 2 Ow NBW). Voor de gevolgen van niet-nakoming van aannemingsovereenkomsten die bestonden op 1 september 2003 (ook die betreffende de bouw van een woning in opdracht van een consument) gold een bijzondere overgangsregeling (art. 217 lid 3 Ow NBW). **b. De wijzigingen in titel 12 van Boek 7 per 1 januari 2024 en 13 februari 2024.** Het overgangsrecht voor de wijzigingen in titel 12 van Boek 7 door de Wkb per 1 januari 2024 (art. 7:758 lid 4, art. 7:765a en de wijzigingen in art. 7:768) en 13 februari 2024 (art. 7:757a) is grotendeels neergelegd in het nieuwe art. 218 Ow NBW. Deze bepaling brengt voor art. 7:757a (opleverdossier), art. 7:758, vierde lid (aansprakelijkheid na oplevering), art. 7:765a (informatieplicht aannemer) en de wijzigingen in art. 7:768 (5%-regeling) eerbiediging van het oude recht mee voor overeenkomsten die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van (de wijzigingen van) genoemde bepalingen (zie voor de toepasselijkheid van het oude recht art. 68a lid 2 Ow NBW). De wetgever heeft niet voorzien in een specifieke overgangsbepaling voor de in het nieuwe lid 2 van art. 7:754 neergelegde aanscherpingen van de waarschuwplicht van de aannemer. Dit betekent dat voor art. 7:754 lid 2 de overgangsrechtelijke hoofdregel van de onmiddellijke werking geldt (art. 68a lid 1 Ow NBW), en dat bedingen in op 1 januari 2024 bestaande overeenkomsten die afwijkingen opleveren van art. 7:754 lid 2 ten nadele van consument-opdrachtgevers vanaf genoemde datum geldig blijven (eerbiediging van het oude recht, art. 79 jo. art. 68a lid 2 Ow NBW).

9. Verhouding tot de UAV. De voor aanneming van bouwwerken opgestelde gedetailleerde regeling in algemene voorwaarden als de UAV maakt titel 12 van Boek 7, ook voor zover het om bouwwerken gaat, niet zinloos (MvT, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 15). Hiertoe wordt er in de MvT op gewezen dat titel 12 van Boek 7 op enkele plaatsen dwingend recht bevat (zie art. 7:755, 7:756,

7:762, afdeling 2 van titel 12 van Boek 7, en sinds 1 januari 2024 art. 7:754 lid 2 en art. 7:758 lid 4, zie hierover nader aant. 5), dat de titel regels bevat over sommige onderwerpen waaromtrent de algemene voorwaarden inzake de aanneming van werk zwijgen, en dat de titel voorts richtsnoeren kan bieden bij het opstellen, herzien, interpreteren en toetsen van algemene voorwaarden en, in voorkomend geval, van standaardregelingen als bedoeld in art. 6:214 BW. Hierbij komt dat niet op elke aanneming van bouwwerken algemene voorwaarden toepasselijk worden verklaard. **a. Totstandkoming UAV 2012.** Bij besluit van 19 januari 2012 hebben de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) vastgesteld (Stcrt. 2012, 1567, d.d. 30 januari 2012). Hiermee is een actualisering van de UAV 1989 doorgevoerd. Wijzigingen in relevante wet- en regelgeving (waaronder de invoering van delen van het nieuwe Burgerlijk Wetboek in 1992 en van titel 12 van Boek 7 in 2003) en ontwikkelingen in de jurisprudentie sinds 1989, alsmede de invoering van de euro vormden de aanleiding voor deze actualisering. Voorts zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de Uitvoering van Technische Installatiewerken (UAVTI) 1992 geïntegreerd in de UAV 2012. De tekst van de UAV 2012 is gebaseerd op een advies van een breed samengestelde Werkgroep Herziening UAV 1989, die door het Instituut voor Bouwrecht is gevormd ter uitvoering van een adviesopdracht met het oog op de herziening van de UAV 1989, die aan genoemd Instituut is verleend door de coördinerend minister voor het rijksopdrachtgeverschap aangaande bouwwerken. Zie nader *T&C Bouwrecht*, UAV 2012 (Inleidende opmerkingen), aant. 2. In het hierna volgende artikelsgewijze commentaar op titel 12 van Boek 7 zal ieder wetsartikel telkens kort worden vergeleken met de UAV 2012. **b. Aanpassing UAV 2012 aan de Wkb.** De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft bij besluit van 17 februari 2025 de UAV 2012 (versie 2025) vastgesteld (Stcrt. 2025, 6896 d.d. 26 februari 2025). De enige wijziging in de versie 2025 betreft het alsnog in overeenstemming brengen van § 12 UAV 2012 met het bij de Wkb ingevoegde lid 4 van art. 7:758. Zie hierover nader art. 7:758, aant. 9 en *T&C Bouwrecht*, UAV 2012 (Inleidende opmerkingen), aant. 2.

AFDELING 1

Aanneming van werk in het algemeen

Artikel 750

1. Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld.
2. Bestaat de tegenprestatie niet of niet geheel in geld, dan vindt deze titel toepassing, voor zover de aard van de tegenprestatie zich daartegen niet verzet.

[05-06-2003, Stb. 238 jo. Stb. 239, i.w.tr. 01-09-2003/kamerstukken 23095]

[Begripsbepaling]

1. Algemeen. Lid 1 geeft een omschrijving van de aanneming van werk. Aan de hand hiervan wordt bepaald of een overeenkomst valt onder het bereik van titel 12 van Boek 7. Lid 2 betreft de toepassing van de regeling op gevallen waarin de tegenprestatie niet (geheel) in geld luidt. **Vorm.** Uitgangspunt is dat voor de totstandkoming van aannemingsovereenkomsten geen vormvereiste geldt (art. 3:37 lid 1 BW). De wet bevat een uitzondering op dit uitgangspunt voor de in art. 7:765 omschreven aannemingsovereenkomsten die strekken tot de bouw van een woning in opdracht van een consument: deze dienen schriftelijk te worden aangegaan (art. 7:766). Het voor overheidsaanbestedingen opgestelde ARW 2016 omschrijft de 'opdracht voor werken' in art. 1.1.1 aanhef en onderdeel w ARW 2016, voor zover hier van belang, als 'een schriftelijke overeenkomst onder bezwarende titel die is gesloten tussen een of meer ondernemers en een of meer aanbesteders'. Op grond van art. 1.1.1 aanhef en onderdeel z ARW 2016 wordt onder 'schriftelijk' verstaan 'elk uit woorden of cijfers bestaand geheel dat kan worden gelezen, kan worden gereproduceerd en vervolgens medegedeeld, daaronder begrepen met elektronische middelen overgebrachte of opgeslagen informatie'. De Hoge Raad heeft op grond van tekst en strekking van een soortgelijk voorschrift in een voorganger van het ARW 2016, namelijk art. 25 lid 2 UAR 2001, beslist dat die bepaling een vormvoorschrift

bevat voor de totstandkoming van een overeenkomst van aanneming van werk (HR 4 mei 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV6687, NJ 2012/295). De Aanbestedingswet 2012 bevat in art. 1.1 voor de begrippen 'overheidsopdracht voor werken' en 'schriftelijk' in essentie dezelfde omschrijvingen als art. 1.1.1 aanhef en onderdelen w en z ARW 2016.

2. Elementen (lid 1). a. Een werk van stoffelijke aard. Het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard kan zijn het oprichten, wijzigen (bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel), verbouwen of renoveren van een bouwwerk (met inbegrip van afbouwwerkzaamheden zoals stuka-door-, schilder- en voegwerk, zie NV II, *Kamerstukken II* 2015/16, 34453, 6, p. 37) of het verrichten van een werk van andere aard, zoals de reparatie van een auto (Nadere MvA, *Kamerstukken I* 2002/03, 23095, 38a, p. 9-10) of het slopen van een bouwwerk (zie conclusie A-G, ECLI:NL:PHR:2023:901, onder 3.22 en 3.23; cassatieberoep verworpen met toepassing van art. 81 RO, zie HR 1 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1671). De aanneming van werk met een niet-stoffelijk karakter levert geen aanneming van werk in de zin van titel 12 van Boek 7 op, maar een overeenkomst van opdracht (omschreven in art. 7:400 lid 1). Een voorbeeld hiervan is het verplaatsen van goederen met een hijskraan in het kader van het lossen van een schip (zie HR 6 maart 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC4535, NJ 1991/415). Zie over de afbakening tussen aanneming en opdracht *Asser/Van Gulijk 7-VI* 2025/24-27 en (over de mogelijkheid van een gemengde overeenkomst van opdracht/aanneming van werk) *Asser/Van Gulijk 7-VI* 2025/28-32. **b. Tot stand brengen en opleveren.** Hoofdv verplichting van de aannemer is niet alleen de totstandbrenging van een werk, maar ook de oplevering daarvan (zie over de oplevering art. 7:758). **c. Buiten dienstbetrekking.** Het element dienstbetrekking onderscheidt conform de heersende opvatting de aanneming van werk van de in art. 7:610 lid 1 omschreven arbeidsovereenkomst (TM, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 17). Anders dan de aannemer bij de aanneming van werk verbindt de werknemer zich onder de zeggenschap van de werkgever arbeid te verrichten (zie art. 7:610, aant. 2 onder e). De in de praktijk gangbare bevoegdheid van de opdrachtgever om de aannemer aanwijzingen te geven omtrent de uitvoering van het werk is op zichzelf niet voldoende om tot de aanwezigheid van een dienstbetrekking te concluderen. In de literatuur worden in plaats van of naast het gezagselement ook andere maatstaven verdedigd, zoals de beschikbaarheid van de werknemer gedurende zekere tijd voor het verrichten van arbeid (zie *Asser/Van Gulijk 7-VI* 2025/23). **d. Prijs. Vaste prijs.** Indien een vaste prijs (bij aanneming van bouwwerken doorgaans aanneemsom genoemd) wordt overeengekomen, gebeurt dit in het algemeen om discussie uit te sluiten over het in rekening te brengen bedrag. Is een vaste prijs afgesproken, dan is de aannemer in de regel niet gehouden om verantwoording af te leggen over de wijze waarop hij de door de opdrachtgever betaalde prijs besteedt. Een overeengekomen vaste prijs brengt mee dat de aannemer de kosten van de uitvoering van de opdracht en daarmee (in beginsel) het risico van financiële tegenvallers draagt. Daartegenover staat dat de aannemer in staat is winst te maken als de opbrengst van de transactie hoger is dan de kosten van de uitvoering ervan (conclusie A-G, ECLI:NL:PHR:2009:BJ8839, onder 2.9, voor HR 4 december 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ8839). **Stelposten.** Komen partijen een vaste aanneemsom overeen, dan kunnen zij voor bepaalde onderdelen van het werk waarvoor ten tijde van de contractsluiting nog geen nauwkeurige prijs kan worden vastgesteld, zogeheten stelposten (in de aanneemsom begrepen geldbedragen ten laste waarvan voor bepaalde, in de overeenkomst aangegeven, bestemmingen uitgaven worden gedaan) overeenkomen (zie *Asser/Van Gulijk 7-VI* 2025/138-139). **Geen (vaste) prijs.** Lid 1 eist niet dat het bedrag van de prijs reeds bij de overeenkomst wordt bepaald. Voor de situatie dat geen (vaste) prijs is overeengekomen zie men art. 7:752. Als bij het sluiten van de overeenkomst niet over een prijs is gesproken, zal op grond van de omstandigheden moeten worden uitgemaakt of een vergoeding in de bedoeling van partijen lag (TM, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 17). **Regieovereenkomst.** Een belangrijk voorbeeld van de situatie dat geen vaste prijs is overeengekomen levert de zogenoemde regieovereenkomst. Dit type overeenkomst wordt met name gebruikt wanneer van tevoren niet goed kan worden bepaald welke werkzaamheden in welke omvang moeten worden verricht om het door de opdrachtgever gewenste resultaat te verkrijgen (zoals bij restauratie van bouwwerken). In geval van een regieovereenkomst bestaat de prijs uit een vergoeding voor de werkelijke uitvoeringskosten van het werk (zoals arbeidsloon en materiaalkosten), verhoogd met een opslag voor algemene kosten en voor winst. Het risico van financiële tegenvallers ligt bij de regieovereenkomst in beginsel bij de opdrachtgever. Niet alle bepalingen van titel 12 van Boek 7 zijn op

de regioovereenkomst van toepassing; met name art. 7:753 en 7:755 gaan uit van een vaste prijs. In art. 7:764 lid 2, tweede zin, is voor de regioovereenkomst een aparte maatstaf opgenomen voor de bepaling van de door de opdrachtgever verschuldigde prijs ingeval deze de overeenkomst opzegt (TM, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 17, 21; *Asser/Van Gulijk* 7-VI 2025/130). **Toetsing van bedingen over de prijs bij aannemingsovereenkomst met consument.** Als de opdrachtgever een consument is, moet de aannemer hem voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op duidelijke en begrijpelijke wijze informeren over de totale prijs van het werk of, als de prijs door de aard van de dienst redelijkerwijs niet vooraf kan worden berekend, de manier waarop de prijs moet worden berekend (art. 6:230l aanhef en onder c en art. 6:230m lid 1 aanhef en onder e BW). De rechter moet in geval van een op afstand of buiten de verkoopruimte gesloten overeenkomst ambtshalve toetsen of aan deze informatieplicht is voldaan. Is sprake van een voldoende ernstige schending van deze informatieplicht, dan kan de rechter gehouden zijn om de overeenkomst ambtshalve geheel of gedeeltelijk te vernietigen. Gedeeltelijke vernietiging kan leiden tot vermindering van de betalingsverplichting van de consument. Zie HR 12 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1677, NJ 2022/89 (*Arvato*). Daarnaast moet de rechter in het geval dat de opdrachtgever een consument is ambtshalve toetsen of het beding over de prijs, als dat bestemd is om in een aantal overeenkomsten te worden opgenomen (art. 6:231 aanhef en onder a BW), onredelijk bezwarend is in de zin van art. 6:233 aanhef en onder a BW, behalve voor zover dat beding (dat de kern van de prestatie van de opdrachtgever aangeeft) duidelijk en begrijpelijk is geformuleerd (het transparantievereiste, art. 6:231 aanhef en onder a BW). Of aan deze laatste eis is voldaan, moet worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Als bijvoorbeeld niet alleen een uurtarief is meegedeeld, maar voordat de overeenkomst is gesloten ook een raming van de totale kosten is gegeven, of is afgesproken om met redelijke tussenpozen tussentijds te factureren, kan dit meebrengen dat het prijsbeding voldoende transparant is. Een gebrek aan transparantie is een van de omstandigheden aan de hand waarvan wordt getoetst of het prijsbeding een oneerlijk kernbeding is. Is het prijsbeding een oneerlijk kernbeding, dan moet worden beoordeeld of dit nietigheid van de hele overeenkomst meebrengt. Als de hele overeenkomst nietig is, is de vraag of deze nietigheid kan worden voorkomen door terug te vallen op aanvullend nationaal recht (zoals art. 7:752) en, als dat niet kan, of de aannemer een vordering uit onverschuldigde betaling op de opdrachtgever heeft. Zie HvJ EU 12 januari 2023, C-395/21, ECLI:EU:C:2023:14 (*Litouwse advocaat*) en conclusie A-G van 4 juli 2025, ECLI:NL:PHR:2025:748, onder 2.3.1 tot en met 2.12, voor HR 5 december 2025, ECLI:NL:HR:2025:1856, NJ 2026/135 (de Hoge Raad liet het (ambtshalve gegeven) oordeel van het hof in stand dat het litigieuze kostenbeding niet viel onder de werkingssfeer van Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten). **Betaling in termijnen.** De betalingsverplichting van de opdrachtgever ontstaat op het moment dat het werk naar de bepalingen van de overeenkomst is tot stand gebracht en opgeleverd. Als is afgesproken dat de aanneemsom in termijnen zal worden betaald, valt aan te nemen dat telkens met het bereiken van een afgesproken stand van het werk een corresponderende vordering ontstaat (zie conclusie A-G, ECLI:NL:PHR:2022:1077, onder 2.15, voor HR 23 juni 2023, ECLI:NL:HR:2023:970, NJ 2024/101). **e. Prijs in geld.** Het ligt voor de hand dat evenals bij de koopovereenkomst (art. 7:1; TM, *Parl. Gesch. BW Inv.* 3, 5 en 6 Boek 7 titels 1, 7, 9 en 14 1991, p. 53) de uitdrukking 'in geld' ruim moet worden opgevat, zodat behalve 'inheems' ook vreemd geld daaronder valt. **f. Opdrachtgever.** Anders dan in het voorontwerp-Drion is in de uiteindelijke omschrijving de term 'opdrachtgever' verkozen boven de term 'aanbesteder', omdat onder de term 'aanbesteder' slechts pleegt te worden verstaan de persoon die voornemens is een werk op te dragen.

3. Afbakening met koop. Indien de vervaardiger van een werk ook de daarvoor benodigde materialen levert, kan de vraag rijzen welke de aard is van de overeenkomst tussen de vervaardiger en diens wederpartij. Sommigen achten de aard van de prestatie doorslaggevend: ligt de nadruk op de te verrichten arbeid, dan is sprake van aanneming, anders van koop. Anderen zien de aard van het te vervaardigen object als beslissend: is dit niet gespecificeerd door de wederpartij van de vervaardiger en dus vervangbaar, dan gaat het om koop, anders om aanneming. Ook wordt wel een 'multifactor-benadering' verdedigd, waarin de aard van de prestatie (zaak tegenover arbeid) wel een belangrijke factor is, maar niet doorslaggevend behoeft te zijn indien andere factoren (zoals de vraag of de zaak economisch vervangbaar is, het verschil tussen roerende en onroerende zaken en

de wijze van vervaardiging) een contra-indicatie kunnen opleveren voor de met dat criterium te verkrijgen uitkomst (zie *Asser/Van Gulijk* 7-VI 2025/33-37 en *Asser/Hijma* 7-I 2024/18-22). HvJ EU 25 februari 2010, C-381/08, ECLI:EU:C:2010:90, NJ 2010/521 (*Car Trim*), verklaarde in het kader van art. 5 onderdeel 1 EEX-Vo (Brussel I) voor recht dat overeenkomsten tot levering van te vervaardigen of voort te brengen goederen, ook wanneer de koper daarbij bepaalde eisen met betrekking tot de verkrijging, de verwerking en de levering van deze goederen heeft gesteld, zonder dat hij de materialen heeft geleverd, en ook wanneer de leverancier aansprakelijk is voor de kwaliteit van het product en de conformiteit ervan met de overeenkomst, als 'koop en verkoop van roerende lichamelijke zaken' moeten worden gekwalificeerd. **a. Koop van een nieuwbouwwoning.** Nu in art. 7:8 de art. 7:767-768 van overeenkomstige toepassing worden verklaard op de koop van een nieuwbouwwoning door een consument, is in zoverre de vraag naar de kwalificatie van de overeenkomst niet van belang. **b. Gemengde overeenkomst.** Een overeenkomst kan voldoen aan de omschrijving van zowel de aanneming van werk als de koopovereenkomst. Op zo'n overeenkomst zullen in beginsel zowel de regels over aanneming als die over koop naast elkaar van toepassing zijn (art. 6:215 BW). Een voorbeeld kan zijn de 'koop' van zaken die 'op maat' moeten worden gemaakt, namelijk indien het aspect van het (aan)maken of aanpassen van enig belang is (MvT, *Parl. Gesch. BW Inv. 3, 5 en 6 Boek 7 titels 1, 7, 9 en 14* 1991, p. 70). Op grond van art. 3 lid 1 Weens Koopverdrag staan met koopovereenkomsten gelijk overeenkomsten tot levering van te vervaardigen of voort te brengen roerende zaken, tenzij de partij die de zaken bestelt een wezenlijk deel van de voor de vervaardiging of voortbrenging benodigde grondstoffen moet verschaffen. Zie voor een geval waarin het toepasselijke Weens Koopverdrag op grond van genoemde bepaling een gemengde overeenkomst van koop en aanneming van werk ook voor zover sprake was van aanneming van werk beheerste: Hof Arnhem 7 oktober 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BG2086. **c. 'Koop-/aannemingsovereenkomst'.** Bij woningbouw komt vaak de figuur van de 'koop-/aannemingsovereenkomst' voor. Zie over dit type overeenkomst nader Bruggeman, *De koop-/aannemingsovereenkomst in breed perspectief* 2010. Over het rechtskarakter van de koop-/aannemingsovereenkomst (gemengde overeenkomst of niet) lopen de meningen uiteen: zie Bruggeman, *De koop-/aannemingsovereenkomst in breed perspectief* 2010, p. 57-64. Wordt van een bouwmaatschappij een woning in aanbouw gekocht onder de afspraak dat deze de woning als aannemer zal afbouwen, dan kan het volgens *Asser/Sieburgh* 6-III 2022/67 van de contractuele voorwaarden afhangen of dit een gemengde overeenkomst is, of één die is samengesteld uit twee zelfstandige overeenkomsten: koop van een gedeeltelijk gebouwd huis en daarnaast een aannemingsovereenkomst tot afbouwen (zie hierover ook *Asser/Van Gulijk* 7-VI 2025/35 en *Asser/Hijma* 7-I 2024/19-20). **d. Overeenkomst tot leveren roerende zaken en verrichten diensten in opdracht van consument (implementatie Richtlijn 2011/83/EU betreffende consumentenrechten).** In geval van een overeenkomst tussen een 'handelaar' en een consument die zowel de levering van roerende zaken als het verrichten van diensten betreft, gelden voor de toepassing van de aan overeenkomsten tussen handelaren en consumenten gewijde afdeling 2b van titel 5 van Boek 6 BW, met uitzondering van art. 6:230s lid 4 BW, slechts de bepalingen die van toepassing zijn op consumentenkoop (art. 6:230g lid 2 BW, zie voor de relevante begripsomschrijvingen art. 6:230g lid 1 onderdeel a-d BW). In art. 7:5 lid 6 wordt voor de toepassing van art. 7:9 (eigendomsoverdracht en aflevering), art. 7:11 (risico-overgang) en art. 7:19a (niet-tijdige aflevering) bepaald dat de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten uitsluitend als consumentenkoop worden aangemerkt. Art. 6:230g lid 2 BW en art. 7:5 lid 6 bevatten uitzonderingen op het uit art. 6:215 BW voortvloeiende uitgangspunt (zie hiervóór onder b) dat de bepalingen over aanneming van werk en die over koop naast elkaar van toepassing zijn. **e. Overeenkomst tot vervaardigen roerende zaak in opdracht van consument (implementatie Richtlijn 2019/771 betreffende verkoop van en garanties voor consumptiegoederen).** Indien de te leveren roerende zaak nog tot stand moet worden gebracht en de overeenkomst krachtens welke deze zaak moet worden geleverd voldoet aan de omschrijving van art. 7:750, dan wordt de overeenkomst mede als een consumentenkoop aangemerkt indien de overeenkomst wordt gesloten door een aannemer die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, en een opdrachtgever die consument is. De bepalingen van titel 1 van Boek 7 en van afdeling 1 van titel 12 van Boek 7 zijn naast elkaar van toepassing. In geval van strijd zijn de bepalingen van titel 1 van Boek 7 van toepassing (art. 7:5 lid 4). Zie over deze categorie nader het hierna te noemen arrest van het HvJ EU inzake Schottelius (C-247/16) en *Asser/Hijma* 7-I 2024/106. **f. Installatie door verkoper in opdracht van consument (implementatie Richtlijn 2019/771 betreffende verkoop van**

en garanties voor consumptiegoederen). In geval van een consumentenkoop wordt elk gebrek aan overeenstemming van de zaak met de overeenkomst als gevolg van een verkeerde installatie van de zaak beschouwd als het niet beantwoorden van het afgeleverde aan de overeenkomst, indien (voor zover hier van belang) de installatie deel uitmaakt van de koop en werd uitgevoerd door de verkoper of onder diens verantwoordelijkheid (art. 7:18a lid 1, aanhef en onderdeel a). In zo'n geval is sprake van koop van de zaak met de aanneming van werk ten aanzien van de installatie ervan (*Asser/Hijma 7-I* 2024/19, 22 en 514). Zie over de laatstgenoemde twee categorieën (overeenkomst tot vervaardigen roerende zaak in opdracht van consument en installatie door verkoper in opdracht van consument): HvJ EU 7 september 2017, C-247/16, ECLI:EU:C:2017:638 (*Schottelius*), waarin het HvJ EU overwoog dat om als 'koopovereenkomst' in de zin van Richtlijn 1999/44/EG te kunnen worden gekwalificeerd, de dienstverlening (niet het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst, maar) slechts bijkomstig aan de verkoop mag zijn.

4. Tegenprestatie niet (geheel) in geld (lid 2). Titel 12 van Boek 7 is krachtens lid 2 ook (niet analoog maar rechtstreeks, zie MvT, *Kamerstukken II* 1992/93, 23095, 3, p. 17) van toepassing indien de tegenprestatie niet (geheel) in geld bestaat, voor zover de aard van de tegenprestatie zich daartegen niet verzet. In het geval dat heeft geleid tot HR 25 juni 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM1672 (cassatieberoep verworpen met toepassing van art. 81 RO) is sprake van een overeenkomst die ertoe strekt dat een veehouder grasland maait tegen behoud door hem van het gemaaide, aanvankelijk zonder en later met betaling van een aanvullende geldelijke vergoeding door de opdrachtgever. Het hof heeft de overeenkomst gekwalificeerd als overeenkomst van opdracht of een overeenkomst waarop ingevolge art. 7:750 lid 2 de bepalingen over aanneming van werk van toepassing zijn. De veehouder voert het hooi als veevoer aan de door hem gehouden runderen. Als gevolg van de aanwezigheid in het hooi van het giftige St. Jacobskruid sterven circa 130 runderen. De veehouder vordert vergeefs schadevergoeding van de opdrachtgever. In de wettelijke regeling of de aard van de overeenkomst van opdracht of aanneming van werk ligt niet opgesloten dat voor de door de opdrachtgever te verrichten tegenprestatie een conformiteitseis geldt als voor de koopovereenkomst in art. 7:17 geformuleerd. De gelding van een dergelijke eis zal uit de (verdere) inhoud van hetgeen tussen partijen is overeengekomen moeten worden afgeleid (zie de conclusie van de A-G voor het hierboven genoemde arrest HR 25 juni 2010, ECLI:NL:PHR:2010:BM1672, onder 2.7).

5. UAV 2012. De UAV 2012 bevatten geen omschrijving van het begrip 'aanneming van werk'. In § 1 lid 1 UAV 2012 is onder meer opgenomen een omschrijving van de begrippen 'overeenkomst' ('de tussen opdrachtgever en aannemer tot stand gekomen overeenkomst van aanneming van werk'), 'opdrachtgever', 'aannemer', 'werk' en 'aannemingsom' ('het bedrag, waarvoor de aannemer zich heeft verbonden het werk tot stand te brengen, de omzetbelasting daarin niet begrepen'). Nu de UAV 2012 ervan uitgaan dat de prijs reeds bij de overeenkomst is bepaald, zullen zij bij toepasselijkverklaring op aannemingsovereenkomsten waarbij geen (vaste) prijs is bepaald, zoals de regieovereenkomst (zie daarover aant. 2 onder d), door partijen moeten worden aangepast (zie ook art. 7:752, aant. 5).

Artikel 751

De aannemer is bevoegd het werk onder zijn leiding door anderen te doen uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen ook de leiding aan anderen over te laten, zulks onverminderd zijn aansprakelijkheid voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst.

[05-06-2003, *Stb.* 238 jo. *Stb.* 239, i.w.tr. 01-09-2003/kamerstukken 23095]

[Hulppersonen]

1. Inschakeling van hulppersonen. Het artikel beantwoordt de vraag of de aannemer de uitvoering van het werk en de leiding daarover mag overlaten aan anderen (zoals een uitvoerder of onderaannemer), voor het geval dat uit de aannemingsovereenkomst geen antwoord op deze vraag voortvloeit. Tot het doen uitvoeren van het werk door anderen is de aannemer bevoegd, en ook de leiding ten aanzien van onderdelen van het werk mag aan anderen worden overgelaten. De leiding over het gehele werk dient echter bij de aannemer te berusten. De regel dat de aannemer de leiding over het gehele werk aan anderen mag overlaten zou geen recht doen aan het belang voor de opdrachtgever