

Jurisprudentie koop-/aannemingsovereenkomst (Editie 2021)

Jurisprudentie koop-/aannemingsovereenkomst (Editie 2021)

Mr. ir. F.M. van Cassel - van Zeeland

Mr. J.H. Meerburg

Mr. S.J.H. Rutten

Mr. S. Triches

Mr. M.N. Veerman

Mr. N. Van Wijk - van Gilst

Derde druk



's-Gravenhage - 2021

3^e druk
ISBN 978-94-6315-064-4
NUR 822

© 2021, F.M. van Cassel - van Zeeland, J.H. Meerburg, S.J.H. Rutten & Instituut voor
Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Deze uitgave is ook online beschikbaar op <www.ibrtracker.nl>. Voor meer informatie, zie: <www.ibr.nl/publicaties>.

Voorwoord

Voor u ligt het eerste door het Instituut voor Bouwrecht uitgegeven exemplaar van de bundel *'Jurisprudentie koop-/aannemingsovereenkomst'*. Bijna twintig jaar geleden verscheen de eerste versie van deze publicatie, zij het niet uitgegeven door het IBR. Een aantal van de ook bij deze uitgave betrokken auteurs, werkten ook mee aan twee eerdere door Simmons & Simmons in eigen beheer uitgegeven versies. Deze eerdere uitgaven waren altijd veel gevraagde (en niet in de winkel te verkrijgen) exemplaren, nu het de bouwrechtjurist een uitermate praktisch en accuraat naslagwerk bood voor vrijwel elk geschil dat zich met betrekking tot de koop-/aannemingsovereenkomst en bijbehorende algemene voorwaarden, kon voordoen. Het Instituut is dan ook uitermate verheugd de derde druk te mogen uitgeven.

Zoals gezegd verscheen de eerste druk van dit boek twintig jaar geleden, opvallend is dat ten opzichte van de eerste versie van dit boek, sommige dingen veranderen, maar andere juist niet. Gingen geschillen 'vroeger' vaak over glazenwasinstallaties en parkeerhellingen, tegenwoordig gaan ze over EPC-normen, WKO's, groene daken, duurzaamheidseisen en de vraag of een ondervloer geschikt is voor PVC. Er zijn ook zaken die niet veranderen, zo wordt nog steeds geprocedeerd over gevelstenen en voegwerk, over uitleg van overeenkomsten en gewekte verwachtingen, over tekeningen en artist impressions, over wijzigingen en uiteraard over de vraag of goed & deugdelijk werk is geleverd.

Daar waar de onderwerpen waarover zich geschillen voordoen ten dele zijn veranderd, zijn de model koop-/aannemingsovereenkomsten en bijbehorende algemene voorwaarden dat de afgelopen decennia nauwelijks. Inmiddels hanteert de sector al ruim 40 jaar een set modelvoorwaarden die niet fundamenteel zijn gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke eerste model uit 1976. Ja, er wordt eens een bepaling toegevoegd of een woord, maar in de kern gaan deze voorwaarden al 45 jaar mee. Ongetwijfeld worden met de komst van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, de voorwaarden herzien en worden een aantal bepalingen toegevoegd en anderen gewijzigd, maar de verwachting is dat er wederom aan de basis van de modellen weinig zal veranderen. Op dus naar 2026 en het 50 jarig jubileum van deze modelvoorwaarden!

Dit boek biedt een prachtig inkijsje in geschilbeslechting voor en door de bouwconsument. Als liefhebber van dit deel van het bouwrecht kan ik het van harte aanbevelen, niet alleen omdat de behandelde uitspraken vrijwel allemaal tot de verbeelding spreken, maar vooral ook omdat het de bouwrechtjurist een uitermate nuttig naslagwerk biedt. De auteurs van het boek hebben veel tijd en moeite gestoken in de selectie van de uitspraken, het kort en bondig samenvatten ervan, en het samenstellen van een uitermate bruikbaar trefwoordenregister, niet alleen bedank ik deze auteurs voor hun werk, nee ook, en bovenal, feliciteer ik ze graag met dit prachtige resultaat!

prof. mr. E.M. Bruggeman

Inhoudsopgave

Voorwoord		v
1	Bouwtijd, werkbare werkdagen en boete	
1.1	Aanvang bouwtijd	1
1.2	Werkbare werkdagen	4
1.3	Doorwerken in vakantie	10
1.4	Bewijslastverdeling overschrijding bouwtijd en werkbare werkdagen	10
1.5	Termijnverlenging	12
1.6	Algemene ruimten	15
1.7	Boete / gefixeerde schadevergoeding	17
1.8	(Aangekondigde) oplevering	22
1.9	Ingebruikneming zonder toestemming	27
2	Goed en deugdelijk werk	29
3	Formaliteiten bij gebreken	
3.1	Melding gebrek binnen een redelijke termijn/klachtplicht	47
3.2	Rechtsverwerking	58
3.3	Garantieperiode	61
3.4	Verjarings- en vervaltermijnen	64
3.5	Nieuwe vervaltermijnen na herstel	73
3.6	Bewijslast verborgen gebrek	73
4	Opleveringsgebreken	
4.1	Bijstand door deskundige	77
4.2	Zichtbaar en toch verborgen gebrek	78
4.3	Geen verborgen gebrek, wel verrekening als minderwerk	80
4.4	Herstel en herstelmethode	81
4.5	Ondernemer is het niet eens met het hersteladvies van de deskundige	82
4.6	Uiterlijke onvolkomenheden	83
4.7	Geluid en geluidsisolatie	86
4.8	Temperatuur	90
4.9	Esthetische aspecten	93
4.10	Verzakking grond	96
4.11	Wateroverlast	99

4.12	Te hoog energieverbruik / WKO / EPC / Nul op de meter	103
4.13	Gevolgen van burensrecht	107
4.14	Gevelonderhoudsinstallatie / glazenwasinstallatie	107
4.15	Ernstig gebrek, art. 7A:1645 oud-BW	109
4.16	Politiekeurmerk	113
4.17	Parkeerplaatsen	116
4.18	Diverse klachten/gebreken	117
4.19	Groene daken/sedumdak	127
4.20	Zonnepanelen	128
4.21	PVC-vloeren	128
5	Afwijkende perceelgrootte en situering woning	
5.1	Minder grond/oppervlakte	131
5.2	Situering woning	140
5.3	Afwijking tuingrootte	145
5.4	Diversen	147
6	Wijziging door de ondernemer	151
7	De overeenkomst	
7.1	Voor koper onduidelijke bepaling in de koop/aannemingsovereenkomst	177
7.2	Verkoopbrochure en folder	179
7.3	Afwijking van model Koop-/aannemingsovereenkomst	189
7.4	Koop of koop-/aanneming	192
7.5	Contractstukken	193
7.6	Diversen	195
8	Rechtsbescherming	
8.1	Vereniging van Eigenaars als procespartij	197
8.2	Individuele kopers bij gemeenschappelijke gedeelten	201
8.3	Bevoegdheid RvA	206
8.4	Bericht aan aangesloten organisatie en niet-ontvankelijkheid	211
8.5	Akte niet-dienen	211
8.6	Spoeisend belang, procedureel	213
8.7	Spoeisend belang, herstel	214
8.8	Vrijwaring	215
8.9	Dwangsom	216
8.10	Samenloop met GIW-garantieregeling	221
8.11	Proceskostenveroordeling en kostenveroordeling	226
8.12	Andere kosten	227
8.13	Buitengerechtelijke kosten	230
8.14	Kosten deskundige	232

8.15	Executiegeschil	240
8.16	Ne bis in idem	241
8.17	Verkeerde procespartij	244
9	De 5% regeling van art. 7:768 BW	245
10	Diversen	
10.1	Foute koopprijs	251
10.2	Rentevergoeding	252
10.3	Kwalitatief recht	255
10.4	Vertegenwoordiging	255
10.5	Toezeggingen	257
10.6	Opschorting	259
10.7	Dwaling	262
10.8	Ontbinding, afrekenen	266
10.9	Schriftelijksvereiste bij particuliere koper	268
10.10	Faillissement	270
	Trefwoordenregister	273
	Jurisprudentieregister	294

