

Consumenten Voorwaarden Verbouwingen van Stichting BouwGarant (Covo2010)

Deze Consumenten Voorwaarden Verbouwingen met bijbehorende toelichting van Stichting BouwGarant zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad en treden in werking per 1 september 2010.

Consumenten Voorwaarden Verbouwingen en toelichting behoren bij het BouwGarant Contract voor verbouwingen.

ARTIKEL 1 - Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

De ondernemer: natuurlijke of rechtspersoon die als geregistreerd deelnemer van Stichting BouwGarant van een consument opdracht heeft gekregen tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie;

De consument: natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en die aan een ondernemer opdracht geeft tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie;

Verbouwing: een bouwkundige wijziging aan een onroerende zaak;

Onderhoud: al die werkzaamheden die ertoe dienen om de oorspronkelijke functie van een onroerende zaak de technische prestaties van de onderdelen daarvan te handhaven;

Restauratie: al die werkzaamheden die de onroerende zaak en eventuele elementen van in – en exterieur weer in goede (oorspronkelijke) staat terugbrengen en die het normale onderhoud te boven gaan;

BouwGarant: kwaliteitslabel dat wordt beheerd door Stichting BouwGarant;

Geschillencommissie Verbouwingen: de Geschillencommissie Verbouwingen van de Stichting Geschillencommissies voor Consumentenzaken (postbus 90600, 2509 LP Den Haag, www.geschillencommissie.nl).

ARTIKEL 2 - Werkingsfeer

1. De Consumentenvoorwaarden Verbouwingen 2010 zijn van toepassing op de offerte van de ondernemer en op de tussen een consument en een ondernemer gesloten overeenkomst tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie.
2. Afwijking van deze algemene voorwaarden ten nadele van de consument is niet toegestaan.

ARTIKEL 3 - De offerte

1. De offerte wordt voorzien van een dagtekening en is onherroepelijk gedurende 30 dagen na ontvangst door de consument.
2. De offerte wordt bij voorkeur schriftelijk of elektronisch gedaan, tenzij sprake is van een situatie waarin met bekwaame spoed maatregelen dienen te worden getroffen ter voorkoming of beperking van schade.
3. De offerte omvat een zo volledig en nauwkeurig mogelijke omschrijving van het werk, van de beoogde bestemming, van de uit te voeren werkzaamheden en van de te leveren materialen. De omschrijving dient voldoende gedetailleerd te zijn om een goede beoordeling van de offerte door de consument mogelijk te maken.
4. De offerte vermeldt het tijdstip waarop dan wel de periode waarin met het werk kan worden begonnen en bevat een aanduiding van de duur van het werk.
5. De offerte geeft inzicht in de prijsvormingmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aannemsom of regie.
 - a. Bij de prijsvormingmethode aannemsom komen partijen een vast bedrag overeen waarvoor het werk zal worden verricht;
 - b. Bij de prijsvormingmethode regie doet de ondernemer een opgave van de prijsfactoren (o.a. uur- tarief en eenheidsprijzen van de benodigde materialen). De ondernemer geeft desgevraagd aan de consument een indicatie van de te verwachten uitvoeringskosten door het noemen van een richtprijs, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.

6. De offerte vermeldt de betalingswijze.

7. De offerte en de bijbehorende tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen, calculaties en berekeningen die door de ondernemer of in zijn opdracht zijn gemaakt, blijven eigendom van de ondernemer. Zij mogen niet zonder zijn toestemming aan derden ter hand worden gesteld, gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd worden. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe strekkend verzoek van de ondernemer, door de consument aan hem geretourneerd te worden.

8. Indien de consument de offerte niet accepteert, mag de ondernemer de kosten die gemoed zijn met het tot stand brengen van de offerte slechts dan in rekening brengen als de consument van de ondernemer voor het uitbrengen van de offerte schriftelijk heeft gewezen op het bestaan van deze verplichting en op de hoogte van deze kosten, en de consument hiermee heeft ingestemd. In geval de ondernemer gebruik maakt van deze mogelijkheid en de consument de kosten heeft voldaan, gaan de in lid 7 van dit artikel genoemde bescheiden over in eigendom op de consument.

9. De offerte gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden.

ARTIKEL 4 - Totstandkoming van de overeenkomst

De overeenkomst komt tot stand door aanvaarding van de offerte door de consument. De aanvaarding gebeurt waar mogelijk langs schriftelijke of elektronische weg. In geval van elektronische aanvaarding door de consument bevestigt de ondernemer langs elektronische weg de ontvangst van de opdracht aan de consument. Indien de consument de offerte mondeling aanvaardt, bevestigt de ondernemer de opdracht bij voorkeur schriftelijk dan wel elektronisch.

ARTIKEL 5 - Verplichtingen van de ondernemer

1. De ondernemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. Met inachtneming van artikel 6 lid 5, staat de ondernemer in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen, voor de geschiktheid voor hun bestemming en voor hun tijdige levering.
2. De ondernemer staat in voor de deugdelijkheid van het door of namens hem vervaardigde ontwerp. De omstandigheid dat het ontwerp door of namens de ondernemer is vervaardigd op basis van een van de consument afkomstig schetsontwerp, of daaraan gelijk te stellen ontwerpvoorstel, leidt niet tot een vermindering van deze verantwoordelijkheid.
3. De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn gewaarborgd is.
4. De voor de totstandkoming van het werk benodigde bouwvergunning wordt door de ondernemer aangevraagd. Voor rekening van de consument komen de kosten die in samenhang met de aanvraag van de bouwvergunning aan de overheid en aan andere instanties verschuldigd zijn.
5. Als de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de ondernemer zich voor de aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van ondergrondse kabels en leidingen.
6. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van de ondernemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.
7. De ondernemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven, voor zover deze op de dag van de totstandkoming van de overeenkomst gelden. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
8. De ondernemer kan onderdelen van het werk in onderaanneming laten uitvoeren, maar blijft voor die onderdelen volledig verantwoordelijk.

9. De ondernemer is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van de consument, voor zover de consument aantoont dat deze door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de ondernemer is toe te rekenen. De ondernemer vrijwaart de consument tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover de consument aantoont dat deze schade door de uitvoering van het werk is toegebracht, tenzij die schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan de ondernemer is toe te rekenen.
10. De ondernemer is verplicht de consument te wijzen op onvolkomenheden in het door of namens de consument vervaardigde ontwerp en in de door hem ter beschikking gestelde bouwmaterialen, een en ander voor zover de ondernemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Als de ondernemer de in dit lid omschreven verplichting niet nakomt, is hij voor de schadelijke gevolgen van zijn verzuim aansprakelijk.
11. Als de consument de ondernemer verzoekt om de toepassing van bepaalde werkwijzen of bouwmaterialen, anders dan de in lid 10 bedoelde bouwmaterialen, dan wel aan de ondernemer verzoekt bouwmaterialen bij een bepaalde leverancier te betrekken, blijft de verantwoordelijkheid voor de betreffende werkwijzen, bouwmaterialen en leveranciers bij de ondernemer berusten, tenzij de consument ondanks een door de ondernemer gegeven waarschuwing, heeft volhard in zijn verzoek.
12. De ondernemer is verplicht tegen de risico's, als omschreven in de leden 6 en 9 van dit artikel, voldoende verzekerd te zijn.

ARTIKEL 6 - Verplichtingen van de consument

1. De consument zorgt ervoor dat de ondernemer tijdig kan beschikken over de gedeelten van de woning of het terrein waaraan het werk zal worden uitgevoerd. Als de ondernemer voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst aan de consument heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is dat de woning of het terrein geheel of gedeeltelijk wordt ontruimd, zorgt de consument tijdig voor die ontruiming. Voor of uiterlijk bij het sluiten van de overeenkomst stellen consument en ondernemer vast welke mogelijkheden er zijn om de voor de uitvoering van het werk benodigde bouwmaterialen op te slaan.
2. De consument zorgt er voor dat de ondernemer tijdig kan beschikken over elektriciteit, gas en water op het werk.
3. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het werk zijn voor rekening van de consument.
4. De consument kan tijdens de uitvoering van het werk, door derden werkzaamheden of leveringen laten plaatsvinden. Zodra de consument van die bevoegdheid gebruik wil maken, informeert hij de ondernemer. De consument zorgt ervoor, dat de door derden uit te voeren werkzaamheden en leveringen zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daardoor niet wordt belemmerd of vertraagd.
5. De consument staat in voor de bouwmaterialen die hij met het oog op de uitvoering van het werk aan de ondernemer ter beschikking stelt.
6. Als het werk wordt uitgevoerd naar een door of namens de consument vervaardigd ontwerp, staat de consument in voor de deugdelijkheid van dat ontwerp, tenzij de ondernemer die verantwoordelijkheid uitdrukkelijk van de consument heeft overgenomen.
7. De in het vijfde en zesde lid omschreven verantwoordelijkheden van de consument laten de waarschuwingsplicht van de ondernemer, als bedoeld in artikel 5 lid 10, onverlet.

ARTIKEL 7 - Onvoorziene omstandigheden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 5, draagt de consument het risico van het door de ondernemer aantreffen van een zaak die een wezenlijke belemmering of bemoeilijking van de uitvoering betekent, behoudens voor zover de ondernemer redelijkerwijs van de aanwezigheid van die zaak op de hoogte was of op de hoogte behoorde te zijn.
2. Wanneer zich onvoorziene omstandigheden met betrekking tot de aanvang en uitvoering van het werk voordoen, doet de ondernemer hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de consument en treden ondernemer en consument met elkaar in overleg.
3. Indien de ondernemer de consument niet kan bereiken, dient hij het werk te onderbreken, behalve indien de onvoorziene omstandigheid onmiddellijk handelen vereist.
4. Eventuele extra kosten die de ondernemer moet maken in verband met een onvoorziene omstandigheid die onmiddellijk handelen vereist en die redelijk zijn ter beperking van de schade, zullen door de consument worden vergoed, tenzij de omstandigheid naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor risico van de ondernemer komt.
5. Indien de onvoorziene omstandigheid niet onmiddellijk handelen vereist, kan de consument meer- en minderwerk opdragen.

ARTIKEL 8 - Meer- en minderwerk

1. Meer- en minderwerk wordt - behoudens spoedeisende omstandigheden - voorafgaand aan de uitvoering schriftelijk of elektronisch overeengekomen. In geval van door de consument opgedragen meerwerk kan de ondernemer alleen aanspraak maken op een verhoging van de prijs, indien hij de consument tijdig heeft gewezen op de daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de consument deze prijsverhoging zelf had moeten begrijpen.
2. Het gemis aan een schriftelijke of elektronische opdracht laat de aanspraken van de ondernemer en de consument op verrekening van meer- en minderwerk onverlet, waarbij de bewijslast rust op degene die de aanspraak maakt.
3. Als bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minderwerk het totaalbedrag van het meerwerk overtreft, heeft de ondernemer recht op een vergoeding gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.
4. Indien de consument opdracht geeft tot het uitvoeren van meerwerk, mag de ondernemer bij wijze van voorschot 25% van het geoffreerde bedrag in rekening brengen als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte zal de ondernemer eerst kunnen declareren bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende termijnfactuur daarna. Minderwerk zal door de ondernemer worden verrekend bij de eerstvolgende termijnfactuur nadat het minderwerk is overeengekomen.

ARTIKEL 9 - Stelposten

1. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen die in de aanneemsom zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij
 - het aanschaffen van bouwstoffen; hetzij
 - het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan; hetzij
 - het verrichten van werkzaamheden, die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en die door de consument nader moeten worden ingevuld.Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.
2. Als de aard van de stelpost niet of niet voldoende is gespecificeerd, wordt die geacht uitsluitend betrekking te hebben op de aanschaf van bouwstoffen.
3. Als een stelpost uitsluitend betrekking heeft op de aanschaf van bouwstoffen, zijn de kosten van verwerking van die bouwstoffen in de aanneemsom begrepen.
4. Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de ondernemer berekende prijzen. Tenzij anders overeengekomen is de consument hierover een vergoeding van 10% verschuldigd. Deze vergoeding wordt eveneens ten laste van de stelpost gebracht.

ARTIKEL 10 - Prijs en betaling

1. De prijs die de consument moet betalen kan na het moment van het tot stand komen van de overeenkomst niet meer worden gewijzigd, behoudens verrekening wegens meer- en minderwerk en stelposten, onvoorziene omstandigheden en in geval van wettelijke wijzigingen van de omzetbelasting.
2. Bij het verschuldigd worden van een termijn stuurt de ondernemer een rekening aan de consument. Deze rekening moet binnen 2 weken na ontvangst worden betaald.
3. Binnen een redelijke termijn na de oplevering stuurt de ondernemer een gespecificeerde eindafrekening aan de consument. Het saldo daarvan moet binnen 4 weken na ontvangst worden betaald.
4. De consument heeft het recht om vanaf de oplevering tot het einde van de serviceperiode een percentage van de aanneemsom in te houden. Van dit recht kan de consument alleen gebruik maken indien die inhouding in de overeenkomst is vastgelegd.
5. Indien de ondernemer een richtprijs afgeeft, mag deze richtprijs met niet meer dan 10% worden overschreden, behoudens meerwerk, met inachtneming van het bepaalde in deze voorwaarden. De reden van een eventuele overschrijding van de richtprijs dient uit de specificatie duidelijk te blijken.

ARTIKEL 11 - Oplevering

1. Het werk is opgeleverd wanneer de ondernemer aan de consument heeft medegedeeld dat het werk voltooid is en deze het werk heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen ondertekend opleveringsrapport opgemaakt. Een tekortkoming die door de ondernemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.
2. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd:
 - a. hetzij wanneer uiterlijk 8 werkdagen zijn verstreken nadat de consument van de ondernemer de mededeling heeft ontvangen dat het werk voltooid is, tenzij de consument binnen die periode het werk gemotiveerd afkeurt;
 - b. hetzij wanneer de consument het werk en/of het object waaraan het werk is verricht in gebruik neemt, met dien verstande dat door ingebruikneming van een gedeelte van het werk, dat gedeelte als opgeleverd wordt beschouwd, tenzij het aan de ingebruikneming verbonden gevolg - oplevering - niet gerechtvaardigd is.
3. Als partijen vaststellen dat gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de ondernemer na overleg met de consument een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
4. Na oplevering is het werk voor risico van de consument. De ondernemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor tekortkomingen die de consument op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken, onverminderd de bepalingen in artikel 12 en 13.
5. De bij oplevering geconstateerde en erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 15 werkdagen, hersteld, tenzij de ondernemer aantoonde dat dit redelijkerwijs niet te realiseren is binnen deze termijn. De termijn van 15 werkdagen geldt ook als de ondernemer besluit om een door hem aanvankelijk niet erkende tekortkoming alsnog te herstellen.
6. Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de ondernemer een gefixeerde schadevergoeding aan de consument verschuldigd van €40 per kalenderdag tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd, tenzij de ondernemer aantoonde dat dit komt door (weers-)omstandigheden die niet voor zijn risico zijn of wanneer de ondernemer in redelijkheid aanspraak kan maken op bouwtijdverlenging.
7. Als door de ondernemer een dag van oplevering is aangekondigd die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd, doch op die dag blijkt dat in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, is de in lid 6 bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd.

8. Als de mededeling dat het werk zal worden opgeleverd op een dag die ligt binnen de overeengekomen bouwtijd nadien door de ondernemer wordt herroepen, is hij de in lid 6 bedoelde schadevergoeding verschuldigd vanaf de aangekondigde dag van oplevering tot de dag waarop het werk aan de consument wordt opgeleverd, tenzij de ondernemer aannemelijk maakt dat de consument als gevolg van het herroepen geen nadeel ondervindt.
9. De in de leden 6, 7 en 8 van dit artikel genoemde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de ondernemer nog toekomt.
10. De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aanneemsom kleiner of gelijk aan €20.000 ten hoogste 25% van die aanneemsom en bij een overeengekomen aanneemsom groter dan €20.000 ten hoogste 15% van die aanneemsom. Indien de consument onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoonde dat de door de overschrijding van de opleveringsdatum door hem geleden werkelijke schade in redelijkheid meer bedraagt dan het bedrag uit hoofde van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de consument recht op aanvullende schadevergoeding indien de billijkheid dit klaarblijkelijk vereist.
11. Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de ondernemer komende omstandigheden gedurende tenminste 5 uren door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

ARTIKEL 12 - Serviceperiode

1. Na de oplevering geldt een serviceperiode van 2 maanden. De ondernemer zal tekortkomingen die in de serviceperiode aan de dag treden zo spoedig mogelijk en in ieder geval binnen redelijke termijn herstellen, met uitzondering van die waarvan hij aannemelijk maakt dat de oorzaak daarvan is toe te rekenen aan de consument.
2. Wanneer een consument binnen de serviceperiode aan de ondernemer schriftelijk of elektronisch een afwijking meldt van hetgeen is overeengekomen waardoor de consument schade lijdt, is de ondernemer gehouden om hetgeen is overeengekomen alsnog te leveren, tenzij de afwijking voor de oplevering aan de consument schriftelijk of elektronisch is kenbaar gemaakt en de consument daarmee heeft ingestemd. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden, heeft de consument recht op schadevergoeding.

ARTIKEL 13 - Aansprakelijkheid na afloop van de serviceperiode

1. Na de serviceperiode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk tenzij:
 - a. het werk of enig onderdeel daarvan een tekortkoming bevat die door de consument redelijkerwijs niet eerder dan op het tijdstip van ontdekking onderkend had kunnen worden;
 - b. het werk of enig onderdeel een ernstige tekortkoming heeft. Een tekortkoming is slechts als ernstig aan te merken als die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het werk ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
2. De consument zal van een tekortkoming binnen redelijke termijn na de ontdekking mededeling aan de ondernemer doen.
3. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder a, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 5 jaren na afloop van de serviceperiode.
4. De rechtsvordering uit hoofde van een tekortkoming als bedoeld in het eerste lid onder b, is niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na 20 jaren na afloop van de serviceperiode.

ARTIKEL 14 - In gebreke blijven van de consument

1. De consument is in verzuim vanaf het verstrijken van de betalingsdatum. De ondernemer zendt na het verstrijken van die datum een betalingsherinnering en geeft de consument de gelegenheid binnen 14 dagen na ontvangst van deze betalingsherinnering alsnog te betalen.
2. Als na het verstrijken van de termijn van de betalingsherinnering nog steeds niet is betaald, is de ondernemer gerechtigd rente in rekening te brengen vanaf het verstrijken van de betalingsdatum. Deze rente is gelijk aan de wettelijke rente. Bovendien kan de ondernemer het werk stilleggen, mits hij de consument na het verstrijken van de termijn van de betalingsherinnering schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Deze stillegging staat er niet aan in de weg dat de ondernemer vergoeding vordert van de schade en kosten die voortvloeien uit het in gebreke blijven van de consument. De ondernemer zorgt er voor dat de schade en kosten binnen redelijke grenzen blijven.
3. Als tijdens het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de ondernemer, mits hij de consument tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

ARTIKEL 15 - In gebreke blijven van de ondernemer

1. Als de ondernemer zijn verplichtingen terzake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de consument hem aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten. De aanmaning gebeurt bij voorkeur schriftelijk.
2. De consument is bevoegd het werk door derden te doen uitvoeren of voortzetten, als de ondernemer na verloop van 10 werkdagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft.
3. In het in het vorige lid bedoelde geval heeft de consument recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de ondernemer voortvloeiende schade en kosten.
4. De consument zorgt ervoor dat de kosten die voor de ondernemer voortvloeien uit de toepassing van de vorige leden binnen redelijke grenzen blijven.

ARTIKEL 16 - Opschorting van de betaling

Indien het werk niet voldoet aan de overeenkomst, dan wel in het geval van niet nakoming, heeft de consument het recht de betaling op te schorten indien aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten is voldaan en het op te schorten bedrag in redelijke verhouding staat tot de geconstateerde tekortkoming. Bij voorkeur bericht de consument schriftelijk of elektronisch aan de ondernemer op welke grond de opschorting berust.

ARTIKEL 17 - Stillegging van het werk

1. De consument is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk stil te leggen.
2. Op initiatief van de consument regelen partijen de gevolgen van de stillegging.
3. Als niet anders wordt afgesproken, geldt het volgende:
 - de kosten van voorzieningen die de ondernemer ten gevolge van de stillegging
 - moet treffen worden aan hem vergoed;
 - schade die de ondernemer ten gevolge van de stillegging lijdt wordt aan hem vergoed;
 - duurt de stillegging langer dan 14 dagen, dan heeft de ondernemer recht op betaling van het uitgevoerde werk;
 - duurt de stillegging van het werk langer dan 1 maand, dan is de ondernemer bevoegd het werk in onvoltooid staat te beëindigen. In dat geval wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname van de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd en wordt afgerekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.
4. De in het tweede en derde lid omschreven gevolgen treden niet in als de stillegging het gevolg is van een tekortkoming in de nakoming door de ondernemer.

ARTIKEL 18 - Opzegging

De consument is bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. Tenzij het bepaalde in artikel 17 lid 4 of artikel 15 van toepassing is, heeft de ondernemer recht op de aanneemsom, vermeerderd met de kosten tot behoud van het werk en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. Ingeval van een dergelijke opzegging zendt de ondernemer de consument een gespecificeerde eindafrekening. Met het oog op die eindafrekening wordt door partijen door middel van een gezamenlijke opname van de omvang en de toestand van het uitgevoerde werk vastgelegd.

ARTIKEL 19 - Klachtenbehandeling

1. Klachten over de uitvoering van de overeenkomst moeten zo volledig en duidelijk mogelijk worden omschreven en moeten tijdig nadat de consument de gebreken heeft ontdekt schriftelijk of elektronisch worden ingediend bij de ondernemer. Niet tijdig indienen van de klacht kan tot gevolg hebben dat de consument zijn rechten terzake verliest.
2. Als de consument de ondernemer van een tekortkoming aan het werk op de hoogte stelt, is de ondernemer verplicht om zo spoedig mogelijk aan de consument mede te delen of hij bereid is de tekortkoming te verhelpen. Als hij daartoe niet bereid is, vermeldt hij de redenen daarvan.

ARTIKEL 20 - Bemiddelingsregeling

Indien de klachtenbehandeling door de ondernemer niet heeft geleid tot een oplossing, is er sprake van een geschil. De consument kan zich binnen zes weken na het ontstaan van het geschil wenden tot de BouwGarant Servicedesk, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer, telnr. 0900 224 2242 (lokaal tarief). De BouwGarant Servicedesk zal in het geschil bemiddelen en trachten het geschil in der minne op te lossen volgens het reglement klachtenbehandeling van de Stichting BouwGarant. Voor de bemiddeling kan een vergoeding verschuldigd zijn van ten hoogste €100.

ARTIKEL 21 - Geschillenregeling

1. Is de in artikel 20 genoemde bemiddelingspoging niet geslaagd, of geeft de consument niet de voorkeur aan bemiddeling, dan kan de consument het geschil aanhangig maken bij de Geschillencommissie Verbouwingen. In het geval dat is bemiddeld door BouwGarant dient de consument het geschil binnen zes weken nadat BouwGarant schriftelijk heeft geconstateerd dat de bemiddeling niet tot een oplossing heeft geleid, bij de Geschillencommissie Verbouwingen aanhangig te maken. In het geval dat niet door BouwGarant is bemiddeld, dient de consument het geschil uiterlijk drie maanden na het ontstaan daarvan bij de Geschillencommissie Verbouwingen aanhangig te maken.
2. Wanneer de consument een geschil aanhangig maakt bij de Geschillencommissie Verbouwingen, is de ondernemer aan deze keuze gebonden. Indien de ondernemer een geschil aanhangig wil maken bij de Geschillencommissie Verbouwingen, moet hij de consument vragen zich binnen vijf weken uit te spreken of hij daarmee akkoord gaat. De ondernemer dient daarbij aan te kondigen dat hij zich na het verstrijken van de voornoemde termijn vrij zal achten het geschil bij de rechter aanhangig te maken.
3. De Geschillencommissie Verbouwingen doet uitspraak met inachtneming van de bepalingen van het voor haar geldende reglement. De beslissingen van de Geschillencommissie Verbouwingen geschieden krachtens dat reglement bij wege van bindend advies. Het reglement wordt desgevraagd toegezonden. Voor de behandeling van een geschil is een vergoeding verschuldigd.
4. Uitsluitend de rechter dan wel de hierboven genoemde Geschillencommissie is bevoegd van geschillen kennis te nemen.

ARTIKEL 22 - Nakomingsgarantie

1. Indien een ondernemer de verplichtingen die hem in een bindend advies zijn opgelegd ten opzichte van de consument niet binnen de daarvoor in het bindend advies gestelde termijn nakomt, neemt BouwGarant deze verplichtingen over tot het maximum genoemd in de leden 2 en 3. De overname door BouwGarant van verplichtingen van de ondernemer wordt opgeschort indien en voor zover het bindend

advies binnen twee maanden na dagtekening daarvan ter toetsing aan de rechter is voorgelegd en vervalt door het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis waarbij de rechter het bindend advies onverbindend heeft verklaard.

2. Voor de in lid 1 genoemde nakomingsgarantie van BouwGarant geldt een maximum uit te keren bedrag van €10.000 per bindend advies, onder de voorwaarde dat de consument zijn vordering op de ondernemer aan BouwGarant overdraagt. Indien de vordering van de consument op de ondernemer meer bedraagt dan €10.000, dan krijgt de consument €10.000 uitgekeerd onder dezelfde voorwaarde en kan de consument zijn vordering voor het meerdere om niet overdragen aan BouwGarant ter incasso om deze na inning, onder aftrek van de reeds uitgekeerde €10.000, te voldoen aan de consument. BouwGarant verplicht zich om voor eigen rekening over te gaan tot het treffen van incassomaatregelen tegen de in lid 1 genoemde ondernemer, waaronder begrepen het zondig in rechte invorderen van het bedrag. Een eventuele proceskostenvergoeding komt aan BouwGarant toe. Tevens komt aan BouwGarant toe een rentevergoeding over de reeds uitgekeerde €10.000. Een eventuele rentevergoeding over het meerdere komt aan de consument toe. BouwGarant zal deze rentevergoeding uitkeren aan de consument.
3. In geval van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement en bedrijfsbeëindiging van de ondernemer geldt de nakomingsgarantie tot een bedrag van €10.000 per bindend advies, met dien verstande dat:
 - de nakomingsgarantie in deze gevallen slechts van toepassing is indien het geschil door de Geschillencommissie op de zitting is behandeld en een eindbeslissing is gewezen voor het moment van surséance van betaling, schuldsanering, faillissement of bedrijfsbeëindiging van de ondernemer en,
 - het totaal door BouwGarant op basis van de nakomingsgarantie aan consumenten uit te keren bedrag in deze gevallen niet meer bedraagt dan €40.000 per ondernemer, waarbij de behandeling van de beroepen van consumenten op de nakomingsgarantie gebeurt op volgorde van binnenkomst bij BouwGarant van het schriftelijk beroep op de nakomingsgarantie van de consument tot het maximum van het in totaal van de aan de consumenten per ondernemer uit te keren bedrag van €40.000 is bereikt.
4. Het bepaalde in lid 3 doet geen afbreuk aan het recht van de consument om bij de rechter nakoming van het bindend advies door de ondernemer te vorderen.
5. Voor toepassing van deze nakomingsgarantie is vereist dat de consument een schriftelijk beroep doet bij BouwGarant, Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer, zie www.bouwgarant.nl.

ARTIKEL 23 - Wijziging

BouwGarant zal deze algemene voorwaarden slechts wijzigen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Artikel 1: Offerte

- De offerte wordt schriftelijk of elektronisch uitgebracht, behoudens spoedeisende omstandigheden.
- In de offerte wordt onder meer aangegeven:
 - de plaats van het werk;
 - een omschrijving van het werk;
 - volgens welke tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen het werk zal worden uitgevoerd;
 - het tijdstip van aanvang van het werk;
 - de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd. Deze wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen;
 - de prijsvormingmethode die voor de uit te voeren werkzaamheden zal worden gehanteerd: aannemings- of regie. Bij de prijsvormingmethode aannemings- of regie, noemt de aannemer een vast bedrag voor het in de offerte omschreven werk; Bij de prijsvormingmethode regie doet de aannemer een opgave van de prijsfactoren (zoals uurtarieven, opslagen en eenheidsprezen van de benodigde materialen). De verschuldigde omzetbelasting wordt in de offerte afzonderlijk vermeld;
 - of betaling van de aannemings- of regie in termijnen zal plaatsvinden;
 - of op het werk een risicoregeling van toepassing zal zijn, en zo ja welke;
 - of met stelposten rekening is gehouden, en zo ja met welke;
 - of hoeveelheden verrekenbaar zullen zijn, en zo ja welke;
 - de toepasselijkheid van deze algemene voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
- De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
- Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of getoond met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek op kosten van de opdrachtgever aan hem te worden teruggezonden.
- Wanneer de offerte niet wordt geaccepteerd, is de aannemer gerechtigd de kosten die gemoeid zijn met het tot stand brengen van de offerte aan degene op wiens verzoek hij de offerte uitbracht in rekening te brengen, indien hij zulks voor het uitbrengen van de offerte heeft bedongen.

Artikel 2: Overeenkomst en contractstukken

- De overeenkomst komt tot stand door aanvaarding van de offerte door de opdrachtgever.
- Indien een opdracht wordt gegeven door twee of meer opdrachtgevers zijn zij hoofdelijk verbonden en heeft de aannemer tegenover ieder van hen recht op nakoming voor het geheel.
- Tegenstrijdigheden in of tussen contractstukken worden, met inachtneming van de billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie deze zijn opgesteld. Dit laat onverlet de verplichting van partijen om elkaar te waarschuwen in geval van klaarblijkelijke tegenstrijdigheden.

Artikel 3: Verplichtingen van de opdrachtgever

- Tenzij anders is overeengekomen zorgt de opdrachtgever ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:
 - over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals publiekrechtelijke en privaatrechtelijke toestemmingen), zo nodig in overleg met de aannemer;
 - over het gebouw, het terrein of het water waarin of waarop het werk moet worden uitgevoerd;
 - over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
 - over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, gas, perslucht en water.
- De benodigde elektriciteit, gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.
- Het is de opdrachtgever niet toegestaan om vóór de dag waarop het werk als opgeleverd geldt van het werk zelf dan wel door derden werkzaamheden uit te (laten) voeren, behoudens toestemming van de aannemer.
- Zonder voorafgaande schriftelijke of elektronische toestemming van de aannemer is het de opdrachtgever niet toegestaan om voor de dag waarop het werk als opgeleverd geldt zijn rechtsverhouding tot de aannemer over te dragen aan een derde.

Artikel 4: Verplichtingen van de aannemer

- De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. De aannemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan personen, goederen of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De aannemer is voorts verplicht de door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen.
- De uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de totstandkoming van het werk binnen de overeengekomen termijn verzekerd is.
- Indien de aard van het werk hiertoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen.
- De aannemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van het werk van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van

- de offerte gelden. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor zijn rekening.
- De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door de opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.
- Indien de prijsvormingmethode regie is overeengekomen, maakt de aannemer weerkapotten op en dient hij deze in bij de opdrachtgever. In de weerkapotten worden onder meer aantekeningen opgenomen betreffende de bestede uren en het verwerkte materiaal. Indien de opdrachtgever tegen de inhoud van een weerkapott bezwaar heeft, stelt hij de aannemer daarvan onder opgave van redenen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een week na ontvangst van het weerkapott schriftelijk of elektronisch op de hoogte te brengen.

Artikel 5: Kostenverhogende omstandigheden

- Kostenverhogende omstandigheden zijn omstandigheden:
 - die van dien aard zijn dat bij het tot stand komen van de overeenkomst geen rekening behoefte te worden gehouden met de kans dat zij zich zouden voordoen,
 - die de aannemer niet kunnen worden toegerekend en
 - die de kosten van het werk verhogen.
- Kostenverhogende omstandigheden geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende gevolgen.
- Indien de aannemer van oordeel is dat kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden, dient hij de opdrachtgever hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk of elektronisch op de hoogte te stellen. Vervolgens zullen partijen op korte termijn overleg plegen omtrent de vraag of kostenverhogende omstandigheden zijn ingetreden en zo ja, in hoeverre de kostenverhoging naar redelijkheid en billijkheid zal worden vergoed.
- De opdrachtgever is gerechtigd om in plaats van toe te stemmen in een vergoeding het werk te beperken, te vereenvoudigen of te beëindigen. Het bedrag dat de opdrachtgever in dit geval is verschuldigd zal naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden vastgesteld.

Artikel 6: Meer en minder werk

- Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - ingeval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering;
 - ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
 - ingeval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden;
- In geval van door de opdrachtgever gewenste wijzigingen in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering kan de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen.
- Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen - behoudens spoedeisende omstandigheden - schriftelijk of elektronisch worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke of elektronische opdracht laat de aanspraken van de aannemer en van de opdrachtgever op verrekening van meer en minder werk onverlet. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak maakt.
- Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemings- of regie zijn begrepen en die bestemd zijn voor hetzij
 - het aanschaffen van bouwstoffen;
 - het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan;
 - het verrichten van werkzaamheden, welke op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en welke door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.Ten aanzien van iedere stelpost wordt in de overeenkomst vermeld waarop deze betrekking heeft.
- Bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven wordt gerekend met de aan de aannemer berekende prijzen respectievelijk de door hem gemaakte kosten, te verhogen met een aannemersvergoeding van 10%.
- Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het verwerken daarvan in de aannemings- of regie begrepen en worden deze afzonderlijk verrekend. Deze kosten zullen echter worden verrekend ten laste van de stelpost, waarop de aanschaffing van die bouwstoffen wordt verrekend voor zover zij door de invulling die aan de stelpost wordt gegeven hoger zijn dan die waarmee de aannemer redelijkerwijs rekening heeft moeten houden.
- Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemings- of regie begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend.
- Indien in de overeenkomst verrekenbare hoeveelheden zijn opgenomen, en deze hoeveelheden te hoog of te laag blijken om het werk tot stand te brengen, zal verrekening plaats vinden van de uit die afwijking voortvloeiende meer of minder kosten.
- Indien de opdrachtgever opdracht geeft tot het uitvoeren van meer werk, mag de aannemer bij wijze van voorschot 25% van het overeengekomen bedrag in rekening brengen. Het resterende gedeelte zal de aannemer eerst kunnen factureren bij het gereedkomen van het meer werk dan wel bij de eerst komende termijnfactuur daarna. Tenzij anders is overeengekomen zal minder werk door de aannemer worden verrekend bij de eindafrekening.

- Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meer werk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.

Artikel 7: Betaling

- Indien betaling in termijnen is overeengekomen, zendt de aannemer telkens bij of na het verschijnen van een betalingstermijn de desbetreffende termijnfactuur aan de opdrachtgever toe. De door de opdrachtgever aan de aannemer verschuldigde omzetbelasting wordt afzonderlijk vermeld.
- Betaling van een ingediende factuur dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de factuurdatum, met dien verstande dat bij de oplevering alle ingediende termijnfacturen en de facturen met betrekking tot het overeengekomen meer werk dienen te zijn voldaan, onverminderd de toepasselijkheid van artikel 8 en artikel 13 en op voorwaarde dat de aannemer deze facturen tijdig voor de oplevering heeft ingediend. De aannemer is gerechtigd de factuur betreffende de bij oplevering verschuldigde termijn 14 dagen voor de geplande oplevering in te dienen.
- Binnen een redelijke termijn na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, dient de aannemer de eindafrekening in.
- Betaling van het aan de aannemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening dient plaats te vinden uiterlijk 30 dagen na de dag waarop de aannemer de eindafrekening heeft ingediend, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13.

Artikel 8: 5% regeling

- Dit artikel is slechts van toepassing op aanneming van werk die strekt tot de bouw van een woning in opdracht van een consument, dat wil zeggen een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
- De consument kan zonder beroep te doen op artikel 6:262 BW en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aannemings- of regie inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
- De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de consument van zijn in artikel 6:262 BW toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. In dat geval deelt de consument aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
- De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de consument daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
- Indien de consument aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de depostoring of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente van artikel 6:119 BW. Gedurende de drie maanden na oplevering is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.
- De door de notaris berekende kosten voor het depot komen voor rekening van de consument. De door de notaris te vergoeden rente over het depotbedrag komt ten gunste van de consument.

Artikel 9: Oplevering en onderhoudstermijn

- Het werk geldt als opgeleverd wanneer de aannemer heeft medegedeeld dat het werk gereed is voor oplevering en de opdrachtgever het werk heeft aanvaard. Ter gelegenheid van de oplevering wordt een door beide partijen te ondertekenen opleveringsrapport opgemaakt. Een door de opdrachtgever geconstateerde tekortkoming die door de aannemer niet wordt erkend wordt in het opleveringsrapport als zodanig vermeld.
- Indien de aannemer heeft medegedeeld dat het werk voor oplevering gereed is en de opdrachtgever niet binnen 8 dagen daarna laat weten of hij het werk al dan niet aanvaardt, geldt het werk als opgeleverd.
- Indien de opdrachtgever het werk afkeurt, dient hij dat schriftelijk of elektronisch te doen onder vermelding van de gebreken die de reden voor afkeuring zijn. Kleine gebreken, die gevoelig in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot afkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
- Indien de opdrachtgever het werk in gebruik neemt, geldt het werk als opgeleverd.
- Indien partijen vaststellen dat gelet op de aard of omvang van de tekortkomingen in redelijkheid niet van oplevering kan worden gesproken, zal de aannemer na overleg met de opdrachtgever een nieuwe datum noemen waarop het werk gereed zal zijn voor oplevering.
- Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is het werk voor risico van de opdrachtgever.
- Door de aannemer erkende tekortkomingen worden zo spoedig mogelijk hersteld.
- Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, gaat een onderhoudstermijn van 30 dagen in.

Artikel 10: Uitvoeringsduur, uitstel van oplevering en schadevergoeding wegens te late oplevering

- Indien de termijn, waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is uitgedrukt in werkbare werkdagen, wordt onder werkdag verstaan een kalenderdag, tenzij deze valt op een algemeen of ter plaatse van het werk erkende, of door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- of feestdag, vakantiedag of andere niet individuele vrije dag. Werkdagen, respectievelijk halve werkdagen, worden als onwerkbaar beschouwd, wanneer daarop door niet voor rekening van de aannemer komen-

de omstandigheden gedurende tenminste vijf uren, respectievelijk tenminste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.

- De aannemer heeft recht op verlenging van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd indien door overmacht, door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden, dan wel als gevolg van meer en minder werk, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
- Bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is de aannemer een gefixeerde schadevergoeding aan de opdrachtgever verschuldigd van € 40 per werkdag tot de dag waarop het werk aan de opdrachtgever wordt opgeleverd, behoudens voor zover de aannemer recht heeft op bouwtijdverlenging. Voor de toepassing van dit lid wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag waarop het werk volgens de aannemer gereed was voor oplevering, mits het werk vervolgens als opgeleverd geldt, dan wel de dag van ingebruikneming van het werk door de opdrachtgever.
- De gefixeerde schadevergoeding is zonder ingebrekestelling verschuldigd en kan worden verrekend met hetgeen de aannemer nog toekomt.
- De gefixeerde schadevergoeding bedraagt bij een overeengekomen aannemingsom kleiner of gelijk aan € 20.000 ten hoogste 25% van die aannemingsom en bij een overeengekomen aannemingsom groter dan € 20.000 ten hoogste 15% van die aannemingsom.
- De afvang of de voortgang van het werk wordt vertraagd door factoren, waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor de aannemer voortvloeiende schade en kosten door de opdrachtgever te worden vergoed.

Artikel 11: In gebreke blijven van de opdrachtgever

- Indien de opdrachtgever met de betaling van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan de aannemer verschuldigd is in gebreke blijft, is hij daarvoor met ingang van de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd. Indien na verloop van 14 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.
- Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk of elektronisch heeft aangemaand om alsnog binnen 14 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Indien de aannemer tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten voor rekening van de opdrachtgever, mits de hoogte hiervan in de aanmaning is vermeld. De aannemer is gerechtigd hiervoor in rekening te brengen het bedrag conform het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.
- Indien de opdrachtgever hetgeen de aannemer volgens de overeenkomst toekomt, niet of niet tijdig betaalt, of de aannemer gegronde redenen heeft om aan te nemen dat de opdrachtgever het de aannemer toekomende niet of niet tijdig zal betalen, is de aannemer gerechtigd om van de opdrachtgever genoegzame zekerheid te verlangen.
- Indien de opdrachtgever enige op hem rustende verplichting niet nakomt, is de aannemer gerechtigd het werk te schorsen tot het moment waarop de opdrachtgever deze verplichting is nagekomen, dan wel het werk in onvoldoende staat te beëindigen, mits de aannemer de opdrachtgever vooraf schriftelijk of elektronisch op deze gevolgen van het niet-nakomen heeft gewezen. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en rente.
- Indien de opdrachtgever in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien ten laste van hem door een derde enig rechtmatig beslag wordt gelegd, tenszij dit beslag binnen een maand, al dan niet tegen zekerheidstelling, wordt opgeheven, is de aannemer gerechtigd zonder nadere aanmaning het werk te schorsen, dan wel het werk in onvoldoende staat te beëindigen.
- Indien op grond van dit artikel sprake is van schorsing respectievelijk beëindiging in onvoldoende staat, is het bepaalde in artikel 14 van toepassing.

Artikel 12: In gebreke blijven van de aannemer

- Indien de aannemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt en de opdrachtgever hem in verband daarmee wenst aan te manen, zal de opdrachtgever hem schriftelijk of elektronisch aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.
- De opdrachtgever is bevoegd het werk door een derde te doen uitvoeren of voortzetten, indien de aannemer na verloop van de in de aanmaning vermelde termijn in gebreke blijft mits de ernst van de tekortkoming dit rechtvaardigt en onder voorwaarde dat de opdrachtgever zulks in de aanmaning heeft vermeld. In dat geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
- De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de kosten, die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van het vorige lid, binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 13: Opschorting van de betaling

Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming. De opdrachtgever meldt schriftelijk of elektronisch de opschorting en de reden daarvan aan de aannemer.

Artikel 14: Schorsing, beëindiging van het werk in onvoldoende staat en opzegging

- De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. Voorzieningen die de aannemer ten gevolge van de schorsing moet treffen, en schade die de aannemer ten gevolge van de schorsing lijdt, worden aan de aannemer vergoed.
- Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk of elektronisch heeft gewezen op dit aan de schorsing verbonden gevolg.
- Indien de schorsing langer dan 14 dagen duurt, kan de aannemer bovendien vorderen, dat hem een evenredige betaling voor het uitgevoerde gedeelte van het werk wordt gedaan. Daarbij wordt rekening gehouden met op het werk aangevoerde, nog niet verwerkte maar wel reeds door de aannemer betaalde bouwstoffen.
- Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoldoende staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden afge-rekend.
- De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aannemingsom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en vermindert met de hem door de beëindiging bespaarde kosten. De aannemer is gerechtigd om in plaats van voorgaande aanspraak 10% van de waarde van het niet uitgevoerde deel van het werk in rekening te brengen. De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 15: Aansprakelijkheid van de opdrachtgever

- De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door of namens hem verstrekte gegevens.
- Verschillen tussen de tijdens de uitvoering bijkomende toestand van bestaande gebouwen, werken en terreinen enerzijds en de toestand die de aannemer redelijkerwijs had mogen verwachten, geven de aannemer recht op vergoeding van de daaruit voortvloeiende kosten.
- Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voor de uitvoering van het werk voortvloeiende gevolgen.
- De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de door of namens hem voorgeschreven constructies en werkwijzen, daaronder begrepen de invloed, die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de door of namens hem gegeven orders en aanwijzingen.
- Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, ongeschikt of gebrekkig zijn, komen de gevolgen hiervan voor rekening van de opdrachtgever.
- Indien de opdrachtgever een onderaannemer of leverancier heeft voorgeschreven, en deze niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert, komen de gevolgen hiervan voor rekening van de opdrachtgever.
- De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk en de schade en vertraging die de aannemer lijdt als gevolg van door de opdrachtgever of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
- De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de aannemer die gevolgen reeds op de dag van de offerte had kunnen voorzien.

Artikel 16: Aansprakelijkheid van de aannemer

16.1 Ontwerpaansprakelijkheid

- In geval van tekortkomingen in het ontwerp, is de aannemer hiervoor slechts aansprakelijk voor zover deze tekortkomingen hem kunnen worden toegerekend.
- De aansprakelijkheid van de aannemer op grond van het vorige lid is beperkt tot het voor het verrichten van de ontwerpwerkzaamheden overeengekomen bedrag. Indien geen bedrag is overeengekomen, is de aansprakelijkheid van de aannemer beperkt tot 10% van de aannemingsom.
- De rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming is niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.

16.2 Aansprakelijkheid tijdens de uitvoering van het werk

- Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk is opgeleverd of als opgeleverd geldt.
- Onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is de aannemer aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan de aannemer in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behoeven te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor zijn rekening te doen komen.
- De aannemer is aansprakelijk voor schade aan andere werken en eigendommen van de opdrachtgever voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.
- De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de uit-

voering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

16.3 Aansprakelijkheid na oplevering

- Na de dag waarop het werk als opgeleverd geldt, is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk.
- Het in het eerste lid bepaalde lijdt uitzondering indien sprake is van een gebrek:
 - dat in de onderhoudstermijn aan de dag is getreden en dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden, tenzij de aannemer aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de opdrachtgever kan worden toegerekend;
 - dat na afloop van de onderhoudstermijn aan de dag is getreden, dat redelijkerwijs niet bij oplevering door de opdrachtgever onderkend had kunnen worden en waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat het gebrek met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de aannemer kan worden toegerekend.
- De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub a bedoelde gebrek is niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twee jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
- De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub b bedoelde gebrek is niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het in lid 2 sub b bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtsvordering niet onvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het werk geheel of gedeeltelijk is ingestort of dreigt in te storten, dan wel ongeschikt is geraakt of ongeschikt dreigt te geraken voor de bestemming waarvoor het blijkens de overeenkomst bedoeld is en dit slechts kan worden verholpen of kan worden voorkomen door het treffen van zeer kostbare voorzieningen.

16.4 Overige bepalingen

- De opdrachtgever is in de gevallen als voorzien in de artikelen 16.1 tot en met 16.3 verplicht de aannemer van het gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling te doen en de aannemer de gelegenheid te geven binnen een redelijke termijn voor diens rekening toerekenbare tekortkomingen en/of gebreken, waarvoor de aannemer aansprakelijk is, te herstellen/op te heffen.
- Indien de kosten van herstel voor een gebrek of van het opheffen van een tekortkoming waarvoor de aannemer aansprakelijk is niet in redelijke verhouding staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel, mag de aannemer in plaats van herstel volstaan met het uitkeren van een redelijke schadevergoeding aan de opdrachtgever.
- De uit de artikelen 16.1 tot en met 16.3 voortvloeiende beperkingen van de aansprakelijkheid vinden geen toepassing indien de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de aannemer.

Artikel 17: Geschillen en toepasselijk recht

- Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de opdrachtgever en de aannemer mochten ontstaan, worden slecht bij wege van arbitrage door de Raad van Arbitrage voor de Bouw overeenkomstig de regels beschreven in het arbitragereglement van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals dit drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luidt, behoudens voor zover op grond van de volgende leden een andere wijze van geschillenbeslechting geldt.
- Indien de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf - welke opdrachtgever hierna wordt aangeduid als "consument-opdrachtgever" - heeft deze het recht een geschil aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw of bij de gewone rechter.
- Indien de aannemer voornemens is tegen een consument-opdrachtgever een geschil aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage, stelt de aannemer de consument-opdrachtgever daarvan schriftelijk of elektronisch op de hoogte en gunt hem daarbij een termijn van ten minste één maand om te kiezen voor beslechting van het geschil door de gewone rechter.
- De aannemer is gebonden aan de door de consument-opdrachtgever op grond van het derde lid tijdig aan de aannemer bekend gemaakte keuze. Indien de consument-opdrachtgever niet binnen de gestelde termijn zijn keuze bij voorkeur schriftelijk of elektronisch aan de aannemer bekend maakt, is de aannemer vrij het geschil te laten beslechten door de Raad van Arbitrage voor de Bouw.
- Voor de beslechting van geschillen tussen de aannemer en de opdrachtgever die niet is aan te merken als consument-opdrachtgever, doen partijen uitdrukkelijk afstand van hun recht de tussenkomst van de gewone rechter in te roepen.
- In afwijking van het eerste, vierde en vijfde lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gereede partij, ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.
- Op de overeenkomst van aanneming van werk of op de overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer die daarvan een uitvloeisel zijn, is Nederlands recht van toepassing.