

Nieuwsbrief



Samen naar succes

De Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen

Consumentendossier

In de vorige nieuwsbrief hebben we een beeld geschetst van wat er zoal speelt rondom de Wet kwaliteitsborging. In deze nieuwsbrief gaan we nader in op het consumentendossier. Het is een onderwerp waarbij we ook wat nader op de juridische aspecten moeten ingaan. Taaie kost, maar voor een goed begrip wel belangrijk.

Consumentendossier in het kort

Er komt een consumentendossier. In dit dossier moet de aannemer aan de opdrachtgever een volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst. Dit geldt niet alleen voor particuliere opdrachtgevers, maar voor alle opdrachten. De inhoud van het consumentendossier wordt mede vormgegeven door de nieuwe NPR 8092. Van de oplevering van het dossier mag worden afgeweken, maar alleen als beide partijen dat willen, en dat moet dan goed worden vastgelegd.

In onderstaand artikel wordt dit nader toegelicht.

Bouwconsument

In de debatten rondom het voorstel voor de Wkb is vaak gesproken over de bouwconsument en in de definitieve versie van de wet is het zogenaamde 'consumentendossier' opgenomen. Dat wekt de suggestie dat dit uitsluitend zou gelden bij particuliere opdrachtgevers. Dat is echter niet het geval. De bouwconsument is in dit verband dus elke opdrachtgever en het consumentendossier geldt ook alle opdrachtgevers.

Wettelijk kader

Tijdens de behandeling van de Wkb in de Tweede Kamer zijn er op voorstel van Kamerleden enkele wijzigingen ('amendementen') in de wet aangebracht. Een belangrijk amendement betreft de introductie van het consumentendossier in het nieuwe artikel 757a van het Burgerlijk Wetboek (BW), en wordt als volgt geformuleerd:

"In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, (...) een dossier aan de opdrachtgever over (...). Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer (...) en bevat in ieder geval:

- a. tekeningen en berekeningen betreffende het (...) bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, (...);
- b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk."

Onderscheid tussen publiekrecht en privaatrecht

Om de strekking en de reikwijdte van dit artikel te kunnen begrijpen is het goed om het onderscheid toe te lichten tussen publiekrecht en civiel recht (privaatrecht). Het publiekrecht regelt het recht tussen burgers of bedrijven en de overheid. De Woningwet en de Arbowet zijn daar voorbeelden van. Een kenmerk van publiekrecht is het toezicht op de naleving ervan. Uitgangspunt is dat de overheidsorganen alleen mogen optreden als daar een wettelijke grond voor is. Daarom is publiekrecht vaak erg gedetailleerd beschreven.

Privaatrecht daarentegen regelt het recht tussen natuurlijke en/of rechtspersonen (BV's, stichtingen, verenigingen, e.d.). Uitgangspunt is dat alles mag tenzij bij wet verboden. Een kenmerk is dat degene wiens recht wordt geschonden zelf in actie moet komen. Dit onderdeel van het recht is vaak veel globaler beschreven in het Burgerlijk Wetboek (BW). De nadere uitleg komt tot stand in de rechtszaal: de jurisprudentie.

Maar wat is volledig inzicht?

De term 'volledig inzicht' is pas heel laat in het proces ingebracht, en dit begrip is dan ook niet volledig uitgewerkt.

Nieuwsbrief

NVBU



Samen naar succes

Zoals gezegd; het consumentendossier valt binnen het privaatrecht. Dat betekent dat de uitleg van de reikwijdte van 'volledig inzicht' pas later uit rechtszaken duidelijker zal worden; een ongewenste situatie voor bouwers, want tenslotte willen zij snel weten waar ze aan toe zijn. De stuurgroep Kwaliteitsborging, waar de AFNL ook aan deelneemt, heeft er dan ook bij het ministerie op aangedrongen om hier toch enige regie in te nemen. Dat heeft ertoe geleid dat het ministerie het normalisatie-instituut NEN heeft gevraagd een Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR) op te stellen voor een consumentendossier. In deze NPR wordt het consumentendossier nader uitgewerkt, zodat alle partijen die ermee moeten werken weten hoe dat zou kunnen.

NPR 8092 Consumentendossier

De NPR Consumentendossier wordt ontwikkeld in samenwerking met een commissie, waarin verschillende belanghebbenden zijn vertegenwoordigd. Het ontwerp voor de NPR 8092 ligt tot 1 januari 2020 voor ter kritiek. Eenieder die er in deze periode kennis van wil nemen en eventueel kritiek wil leveren kan de NPR downloaden van de NEN-website.

De NPR is bedoeld als handreiking voor aannemers die een consumentendossier moeten opstellen en beschrijft waar het (digitale) consumentendossier aan zou moeten voldoen. De NEN beoogt met de NPR compleet te zijn en daardoor is het voorliggende ontwerp tamelijk omvangrijk. Behalve een beschrijving van die onderdelen gaat de NPR ervan uit dat het consumentendossier een *digitaal* instrument wordt. Dat wil zeggen dat de aannemer zijn gegevens invoert of upload op een digitaal platform. Het idee daarachter is dat daardoor de administratieve lasten voor de aannemer en andere gebruikers zo beperkt mogelijk blijven. Vooral nog is de NPR bedoeld voor bouw en verbouw van woningen.

De 'standaard' voor het consumentendossier wordt dus de NPR 8092.

Handleiding Goed en Deugdelijk werk

Bij deze NPR komt een handleiding 'Goed en Deugdelijk werk'. In deze handleiding wordt vastgelegd wat onder een correcte uitvoering van het werk mag worden verstaan. De AFNL heeft er in de normcommissie voor gepleit om vooral in te zetten op aandachtspunten voor de werkschrijving, zodat vooraf helder is wat de opdrachtgever mag verwachten. Daarin kunnen verwijzingen worden opgenomen naar documenten, zoals bijvoorbeeld de richtlijnen van het Technisch Bureau Afbouw. Er is op dit moment nog geen concept voor deze handleiding beschikbaar. Zodra die is gepubliceerd zullen we hierover nader berichten

Consumentendossier verplicht?

Zoals eerder aangegeven is bij het consumentendossier sprake van privaatrecht en bovendien geen dwingend recht. Dat houdt in dat ervan mag worden afgeweken als partijen dat overeenkomen. Concreet betekent dat, dat wanneer de opdrachtgever geen prijs stelt op een consumentendossier, de aannemer dit ook niet hoeft te leveren. Het is in dat geval wél belangrijk een dergelijke afspraak ondubbelzinnig schriftelijk vast te leggen.

Ook als partijen afspreken dat er wel een consumentendossier wordt geleverd, hoeft dat niet overeenkomstig NPR 8092 te zijn. Er is in de Wkb immers geen verwijzing naar de NPR. Het is wel belangrijk vooraf afspraken te maken over de inhoud en de omvang van een te leveren consumentendossier, zeker als dat afwijkt van de NPR. Mocht het tot een geschil komen over de te leveren informatie en er is niets vastgelegd, dan mag worden verwacht dat een rechter de NPR als richtlijn zal hanteren. Dat geldt overigens voor beide partijen.

Ten slotte

De Wkb wordt gefaseerd ingevoerd, maar dat geldt uitsluitend voor de wijziging van het stelsel van bouwtoezicht. Die wijzigingen betreffen Woningwet en Wabo; de wijzigingen in het BW gelden vanaf inwerkingtreding voor alle werken, ongeacht gevolklasse of vergunningplicht.

Meer informatie

- [NPR 8092 Ontw.](#)