

Voorwoord

In 1974 verscheen mijn 'Handleiding tot de U.A.V.', een commentaar op de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken. Sinds enige tijd is dit boek uitverkocht. Wegens de ontwikkelingen die zich in de thans verstreken tien jaren hebben voorgedaan, leek het zinvol om een nieuwe editie te laten verschijnen.

Gezien de in de praktijk levende behoefte heb ik echter besloten om aan een nieuw boek een bredere grondslag te geven.

Daartoe is in deze 'Hoofdstukken Bouwrecht', waarvan dit het eerste deel is, de beschrijving van het bouwrecht niet beperkt tot de U.A.V., hoe belangrijk deze voorwaarden ook zijn. Ruime aandacht is ook besteed aan andere standaardvoorwaarden in de bouw die er eveneens van uitgaan dat een directie (deskundige, meestal een architect) toezicht houdt op de uitvoering van een werk.

Vervolgens worden ook vele standaardvoorwaarden behandeld, die ervan uitgaan dat géén directietoezicht wordt uitgeoefend. Het belang van deze voorwaarden blijkt in de laatste jaren steeds groter te zijn geworden.

De gevolgde methode is deze, dat in aansluiting op een algemene kenschets van een probleem eerst de integrale tekst van de te bespreken standaardvoorwaarden is opgenomen. Mijn commentaar daarop is voorzien van veel jurisprudentie, zowel van de overheidsrechter als van arbitrale colleges, met name van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

Het is de bedoeling op deze wijze de belangrijkste onderwerpen uit het bouwrecht in deeltjes van beperkte omvang, doch tamelijk uitputtend, te behandelen. Daarbij zullen in de eerste plaats die onderwerpen aan de orde komen, die in de praktijk het meest aanleiding tot conflicten geven.

Het eerste deel van deze Hoofdstukken Bouwrecht is gewijd aan de oplevering, de onderhoudsperiode en bijzondere garantieregelingen.

Het tweede deel, dat zeer binnenkort zal verschijnen, behandelt de aansprakelijkheid van de aannemer ná de onderhoudsperiode (wanprestatie; art. 1645 BW; verborgen gebreken).

In daaropvolgende delen zullen andere voor de praktijk van belang zijnde onderwerpen worden besproken.

Wassenaar, november 1983

M.A. van Wijngaarden

Bijzonder voorwoord van mr. L. Mundt

Als beginnend advocaat kwam ik inmiddels bijna twintig jaar geleden voor het eerst in aanraking met de Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht (toen nog Hoofdstukken Bouwrecht). Van Wijngaarden was de goeroe die mij begeleidde bij de eerste stapjes op het toen voor mij nog onontgonnen terrein van het bouwrecht. In de loop der jaren is het altijd een onmisbaar naslagwerk gebleven. Vaak de eerste stap in een zoektocht naar jurisprudentie die helpt om het standpunt van de cliënt nog beter te onderbouwen. Een nieuwe moderne uitstraling en de huidige actualisering zorgen er ongetwijfeld voor dat het nog lang een onmisbaar naslagwerk zal blijven voor beginnende en ervaren advocaten en juristen.

Deel 1 van de Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht gaat in op één van de belangrijkste momenten tijdens het bouwproces: de oplevering. De opnemering en goedkeuring, de kleine gebreken die oplevering niet in de weg kunnen staan, de vervroegde ingebruikneming. Onderwerpen waar aannemers en opdrachtgevers altijd weer mee te maken krijgen. De onderhoudsperiode wordt apart besproken en een nieuw hoofdstuk is gewijd aan herstel van gebreken en de financiële vergoeding wegens gebreken. De herstelverplichting en/of de financiële vergoeding is in de praktijk vaak onderwerp van discussie. Herstel is niet alleen een verplichting die in sommige gevallen op de aannemer rust maar een aannemer heeft ook een recht om zelf te mogen herstellen. Zelf herstellen zal vaak voordeliger zijn voor de aannemer dan herstel door een derde en het betalen van een schadevergoeding. Dat aan deze onderwerpen een apart hoofdstuk wordt besteed zal in de praktijk ongetwijfeld een nuttige toevoeging blijken.

Deel 2 van de serie gaat in op de aansprakelijkheid van de aannemer na de oplevering. Bij het bespreken van de regelingen en de jurisprudentie wordt een helder onderscheid gemaakt tussen enerzijds de wettelijke aansprakelijkheid en anderzijds de aansprakelijkheid op basis van de algemene voorwaarden. Ten slotte komt het beroep op de garantie aan bod, ook in verhouding tot een vordering uit hoofde van een wanprestatie en een vordering uit hoofde van een verborgen gebrek.

Deel 1 en 2 geven gezamenlijk een mooi overzicht van de juridische vraagstukken die rondom en na de oplevering kunnen spelen.

Mijn dank gaat uit naar Maarten van Wijngaarden (en degenen die hem daarbij hielpen), die de serie opzette en lange tijd alleen in stand hield en naar Monika die sinds zijn overlijden de taak om dit onmisbare naslagwerk in stand te houden op zich heeft genomen.

Maart 2018

Mr. Leonie Mundt

Voorwoord bij de eerste druk van Deel 1 Bouwrecht (nieuwe opzet)

Het eerste deel van de Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht is gewijd aan een van de belangrijkste momenten in een bouwproces: de oplevering. De oplevering roept immers belangrijke rechtsgevolgen in het leven, waarvan de belangrijkste is het overgaan van het risico voor het bouwproject (inmiddels gerealiseerd, dan wel van het deel waarvoor een bepaalde aannemer verantwoordelijk was) op de opdrachtgever. Na de oplevering kan een onderhoudsperiode gaan lopen: ook dat is onderwerp van dit eerste deel. Het derde onderwerp in dit deel is tenslotte de verplichting rustend op de aannemer om eventueel herstel te plegen en/of schade te vergoeden. Het derde onderwerp is ook van belang voor de aansprakelijkheid na oplevering, waaraan Deel 2 is gewijd. Het is opgenomen in dit deel, omdat de problemen die zich bij dit onderwerp voordoen niet ten principale verschillen al naargelang het om de aansprakelijkheid gaat die te maken heeft met de onderhoudsperiode of met de aansprakelijkheid na oplevering.

Ten opzichte van de vorige druk van dit deel zijn, afgezien van de gewijzigde opzet van de inhoud, de belangrijkste wijzigingen het uit dit deel verwijderen van de regelgeving en de rechtspraak die op consumentenrecht betrekking heeft¹ door de toevoeging van nieuwe rechtspraak. De meeste rechtspraak is gevormd onder vigeur van de UAV 2012 (1989) en de AVA 2013 (1992). Het gebruik van de UAV-GC 2005 vertoont een stijgende lijn de afgelopen jaren. Het lijkt in de rede te liggen, dat in de komende jaren de rechtspraak op deze algemene voorwaarden een belangrijker aandeel in de rechtspraak zal hebben.

Mr. L. Mundt was bereid het bijzondere voorwoord voor de Delen 1 en 2 te schrijven. Daar zeg ik haar graag dank voor.

Een woord van dank is ook verschuldigd aan Annemieke van Garling voor de begeleiding van het anders opzetten van de serie.

Voor het nieuwe omslagontwerp gaat mijn dank uit naar Marco Bolsenbroek. Met de vier afbeeldingen, die representatief zijn voor de grote gebieden van het bouwrecht (de infrastructuur in de brede zin van het woord en de B&U bouw) is een knipoog gemaakt naar het omslag, waarmee de serie in 1984 op de markt kwam en waar ook een viertal afbeeldingen met dezelfde symbolische betekenis zijn opgenomen.

's-Gravenhage, januari 2018

M.A.B. Chao-Duivis

1. Het nieuwe Deel 19, dat naar verwachting eind 2018 verschijnt, zal daar in zijn geheel aan gewijd zijn. Daarmee wordt bewerkstelligd dat consumentenrecht, dat nu nog verspreid in verschillende delen is ondergebracht, bijeengebracht wordt in één deel.

Verantwoording van de nieuwe opzet van de Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht

De grondlegger van deze Serie, Maarten van Wijngaarden, heeft mij lang geleden eens toevertrouwd dat hij voor de opzet van deze serie aanknoopte bij die onderwerpen, waarop de meeste rechtspraak verscheen. Het kwam hem voor, dat de praktijk en de wetenschap het meest behoefte hadden aan geordende rechtspraak op juist die onderwerpen.

Dat is de reden dat deze serie in Deel 1 start met de oplevering en in Deel 2 de aansprakelijkheid na oplevering wordt behandeld. Binnen de boeken zelf werd de stof geordend in hoofdstukken, die inhoudelijk het stramien van algemeen naar meer bijzonder volgden.

Wat in de loop der jaren evenwel moeizamer werd, was het feit dat Van Wijngaarden ervoor gekozen had om de inhoud in paragrafen onder te brengen, die doornummerden. Het was daardoor onvermijdelijk geworden om een nieuw onderwerp dat logischerwijs in Deel A, hoofdstuk B tussen paragraaf 300 en 301 hoorde, te voorzien van een letter: 300a en soms moest zelfs meer dan één nummer tussengevoegd worden. Dat kwam de overzichtelijkheid niet ten goede. Daar kwam nog bij, dat de online uitgave technisch bemoeilijkt werd door dit systeem.

Vroeg of laat zou dan ook het moment aanbreken om met dit systeem te breken en een andere, meer gebruikelijke ordening aan te brengen. Dit bleek zoveel werk te zijn, dat is afgezien van het aanvankelijke voornemen de serie in zijn geheel om te gooien opdat in grote lijnen de volgorde van de meest voorkomende algemene voorwaarden zou worden gevolgd.

De volgorde van de delen is daarom in beginsel dezelfde gebleven vanuit de gedachte, die hopelijk juist is, dat de lezer daarmee vertrouwd is.

Wel zijn de volgende veranderingen wat opzet en inhoud betreft, aangebracht:

1. ieder hoofdstuk begint met een nieuwe nummering en ieder hoofdstuk kent paragrafen en subparagrafen;
2. de thema's worden in beginsel steeds in twee hoofdstukken behandeld: een hoofdstuk met de regelingen van een thema en een hoofdstuk met rechtspraak; daarbij is zo veel mogelijk gewerkt met duidelijk afgeronde onderwerpen, waardoor de inhoudsopgave net als in het verleden uitgebreid is en voor de lezer in een oogopslag duidelijk maakt waar iets gevonden kan worden;
3. sommige onderwerpen zijn of worden geconcentreerder bij elkaar geplaatst, bijvoorbeeld het consumentenrecht: daar wordt een eigen boek aan gewijd: Deel 19 en dat heeft met name consequenties voor Deel 1, maar ook in de andere delen worden de verwijzingen die typisch zijn voor het consumentenrecht verwijderd en overgebracht naar het nieuwe Deel 19;
4. sommige thema's zijn nog wat verder opgesplitst, zo zal Deel 24 gewijd zijn aan de rechtsbescherming in het aanbestedingsrecht; de materiële onderwerpen van het aanbestedingsrecht blijven in vier aparte delen (Delen 20 tot en met 23) ondergebracht;

5. sommige thema's zijn uitgebreider behandeld (zoals de werkzaamheden en verplichtingen van de aannemer in Deel 14 en de verplichtingen van de opdrachtgever in Deel 16);
6. waar dat functioneel is, worden titels neutraler geformuleerd, omdat de wereld van het bouwcontractenrecht sinds de start van de serie in 1984 nu eenmaal ingrijpend is veranderd;
7. dit laatste zal ook met verschillende termen gebeuren, maar ook hier alleen als dit functioneel is en geen afbreuk doet aan de 'kleur' van de bouwwereld. Om die reden is ervoor gekozen om in beginsel uitdrukkelijk te blijven spreken van 'aannemer', in par. 1.1.1 van Deel 14 (nieuwe opzet) wordt uitgelegd wat onder die term verstaan wordt. Raakt de term in onbruik dan zal de terminologie worden aangepast;
8. door de nieuwe opzet wordt de serie uitgebreid van 18 delen naar 24; sommige delen worden iets omvangrijker, maar naar verwachting zullen de meeste delen iets minder omvangrijk worden;
9. het registerdeel komt met de nieuwe opzet te vervallen;
10. het trefwoordenregister is vervallen.

Ik hoop en verwacht dat deze nieuwe opzet, die inhoudelijk geheel in de geest van Maarten van Wijngaarden blijft, nog meer dan voorheen de bouwrechtjuristen van dienst zal zijn.

's-Gravenhage, januari 2018

M.A.B. Chao-Duivis

Aanwijzingen bij het gebruik van deze serie

Waar in deze Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht bij uitspraken van de Raad van Arbitrage voor de Bouw wordt vermeld 'niet gepubliceerd', wordt bedoeld dat deze uitspraken niet zijn gepubliceerd in een van de gebruikelijke tijdschriften, zoals *Tijdschrift voor Bouwrecht*, *Bouwrecht*, *Tijdschrift Aanbestedingsrecht* of *Tijdschrift voor Arbitrage*.

Op de website van de Raad van Arbitrage, www.raadvanarbitrage.nl, zijn alle uitspraken teruggaand tot 1992 te raadplegen. Tevens worden nieuwe uitspraken aldaar gepubliceerd. Voor uitspraken van de overheidsrechter wordt verwezen naar www.rechtspraak.nl, waar het overgrote deel van de uitspraken van de overheidsrechter sinds 1999 wordt gepubliceerd.

De uitspraken die in dit boek zijn verwerkt, zijn letterlijke citaten. Schrijver dezes heeft zich de vrijheid veroorloofd een enkele keer, wanneer er sprake is van een hinderlijke typfout, deze te verbeteren. Dat is gedaan zonder opneming van een zin in de trant van: '[bedoeld zal zijn ..., MC]'. Dit zou storend werken.

Een woord dat door de auteur uit de uitspraak is verwijderd, omdat het niet op de juiste plaats stond, twee keer is geplaatst of ten onrechte is opgenomen, is tussen vierkante haken geplaatst. Een woord dat niet in de uitspraak stond en dat door de auteur is opgenomen, is ook tussen vierkante haken geplaatst, met de volgende toevoeging: [..., MC].

De vindplaatsen van de uitspraken zijn vermeld, waardoor de weergave van de uitspraken te allen tijde is te controleren. Waar gebruik is gemaakt van een uitspraak die niet gepubliceerd is, zijn geen typefouten hersteld.

Hoofdstuk 1

Algemene inleiding op de serie

- 1.1 Algemene inleiding op de serie
- 1.2 Introductie van de belangrijkste algemene voorwaarden gebruikt in het bouwrecht

1.1 *Algemene inleiding op de serie*

De Serie Bouw- en Aanbestedingsrecht, voorheen Hoofdstukken Bouwrecht, is gewijd aan m.n. de rechtspraak die op bouwrechtelijk en aanbestedingsrechtelijk gebied is verschenen. De verklaring van de combinatie van bouwrecht en aanbestedingsrecht is dat lange tijd het aanbestedingsrecht vooral een onderwerp was dat in de bouw speelde. Die tijd ligt achter ons, het aanbestedingsrecht betreft al weer geruime tijd alle overheidsopdrachten voor zover deze onder de aanbestedingsregelgeving vallen. Ook in deze serie is het aanbestedingsrecht dan ook niet meer beperkt tot aanbestedingen van bouwopdrachten, maar wordt het hele aanbestedingsrecht meegenomen.

De grondlegger van de serie, Maarten van Wijngaarden, heeft ervoor gekozen om de volgorde van de te publiceren delen te laten bepalen door de hoeveelheid rechtspraak die verscheen op de verschillende onderwerpen. Het was wellicht inhoudelijk meer voor de hand liggend geweest om de chronologie van het bouwproces te volgen, maar dat was niet zijn keus. Die keus ligt dan ook nog steeds ten grondslag aan de volgorde van de delen. Dit betekent bijvoorbeeld, dat de bespreking van het recht van aanneming van werk onderbroken wordt bij Deel 7 tot en met Deel 11 (gewijd aan de bespreking van het recht van de adviseur) en vervolgens ook nog door de Delen 12 en 13 die resp. gewijd zullen zijn aan de algemene voorwaarden problematiek en de uitleg. En bij Deel 14 komt dan het recht van aanneming van werk weer aan orde. Tot problemen bij het gebruik van de serie heeft dit bij mijn weten nooit geleid. In deze nieuwe opzet is dan ook volstaan wat betreft de opzet van de delen om hierin geen al te grote wijzigingen aan te brengen. Het werk dat het met zich zou brengen, mag ook niet onderschat worden.

Wat in de delen zelf wel inhoudelijk gewijzigd is ten opzichte van de oorspronkelijke opzet is dat de inhoud strakker verbonden is aan de regeling van onderwerpen in de algemene voorwaarden en de wet. Ook is een aantal onderwerpen dat verspreid was over verschillende delen bij elkaar gebracht. Het gaat hier om met name het leerstuk van de algemene voorwaarden en het consumentenrecht.

De nadruk van de behandeling van de onderwerpen ligt steeds op de rechtspraak. Die is zo gedetailleerd mogelijk ontrafeld en in vele (sub)paragrafen ondergebracht.

Op die manier worden onderwerpen snel herkend en vindt men op zoek naar rechtspraak inzake een bepaald probleem snel informatie waar iets mee gedaan kan worden in een zaak dan wel anderszins. Naast de rechtspraak worden soms, dus niet consequent, korte inleidingen opgenomen.

1.2 *Introductie van de belangrijkste algemene voorwaarden gebruikt in het bouwrecht*

Het bouwcontractenrecht wordt beheerst door het autonome bouwrecht. Daarmee wordt bedoeld op de verschillende sets van algemene voorwaarden die ontwikkeld zijn door en voor de bouwwereld. De betekenis van het BW voor de bouwwereld is beperkt.² De algemene voorwaarden zijn geschreven om te passen bij bepaalde organisatievormen van het bouwproces. Die organisatievormen worden gekenmerkt door de rol van de opdrachtgever: hoe bepalend is hij bij het bouwproces? Vanuit dat vertrekpunt, dat slechts geschematiseerd wordt geschetst, worden de meest gebruikte sets van algemene voorwaarden hier kort gekarakteriseerd.

A. *Het traditionele model*

- DNR 2011 (2005) enerzijds en UAV 2012 (1989) anderzijds vormen de pijlers van het zogenaamde traditionele bouwproces. Dat model is in abstracto zo opgezet, dat eerst aan de adviseur een ontwerpopdracht wordt verstrekt; wanneer die opdracht voltooid is, wordt een aannemer gezocht om het ontwerp uit te voeren. In de praktijk is van volstreekte volgtijdelijkheid maar zelden sprake, terwijl ook een deel van de ontwerpwerkzaamheden soms ook aan de uitvoerende aannemer kan worden opgedragen. Ook komt het vaak voor, dat meer dan een ontwerper alsmede meer dan een aannemer bij een bouwproject onder vigeur van het traditionele model betrokken zijn. Wat betreft de directievoering verdient opmerking, dat het traditionele toezicht door middel van dagelijks toezicht op de bouwplaats steeds meer vervangen wordt door vormen van kwaliteitsborging, waarbij het uitgangspunt is dat de aannemer laat zien dat hij zijn werk doet conform de afspraken, meer dan dat een directievoerder ‘meeloopt’ op de bouwplaats. De sets van algemene voorwaarden, die voor dit model te gebruiken zijn en het meest lijken voor te komen, zijn de UAV 2012 (1989) en de DNR 2005.
- De UAV 2012 (1989): *Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012*. De gecursiveerde woorden kwamen in de 1989-versie niet voor; toevoeging van deze woorden vloeide voort uit de integratie van de UAVTI 1992 in de versie van 2012 (dit was een van de belangrijkste wijzigingen). Een van de belangrijkste wijzigingen die de UAV 2012 bevat, betreft de integratie van de UAVTI 1992 in de UAV. Kenmerkend voor deze algemene voorwaarden is dat de opdrachtgever in zijn relatie met de aannemer zorg draagt

2. Zie daarover uitgebreider Aanneming van werk, 2017, bewerkt door M.A.M.C. van den Berg m.m.v. S. van Gulijk, Wolters Kluwer 2017, nr. 8a.

voor het ontwerp en op de uitvoering daarvan door de aannemer – niet verplicht, maar wel bijna standaard – toezicht laat uitvoeren door middel van directie. Juridisch betekent dit a. de opdrachtgever is verantwoordelijk jegens de aannemer voor het ontwerp (zie par. 5 lid 2 UAV 2012 (1989)) en b. falend toezicht kan de aannemer een verweermiddel geven tegen een aanspraak van de opdrachtgever voor fouten door hem gemaakt (zie par. 12 lid 2 UAV 2012 (1989)). De UAV 2012 (1989) zijn in breed overleg tot stand gekomen. Zij worden in de Gids Proportionaliteit genoemd als voorbeeld van paritair opgestelde algemene voorwaarden, die door aanbestedende diensten gebruikt dienen te worden in gevallen waarin voor een bepaalde soort overeenkomst contractmodellen of algemene voorwaarden bestaan die paritair zijn opgesteld.³

- De DNR 2011 (2005): De Nieuwe Regeling 2011, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2011 (2005). Deze set van algemene voorwaarden is bedoeld voor de relatie van de opdrachtgever met de adviseur. De adviseur kan een architect zijn, een constructief adviseur, een planoloog etc. De adviseur is degene die het ontwerp maakt, dat ter hand gesteld wordt door de opdrachtgever aan de uitvoerende aannemer. Traditioneel was de architect vaak belast met het voeren van de directie, maar tegenwoordig is dat een taak die vaak belegd is bij gespecialiseerde managementbureaus. Ook voor de verhouding tussen een opdrachtgever en een dergelijk bureau is de DNR te gebruiken. De DNR 2011 (2005) is niet paritair opgesteld.
- De AVA 2013 (1992): Algemene Voorwaarden voor Aannemingen in het bouwbedrijf, 1992. Dit zijn algemene voorwaarden tot stand gekomen onder auspiciën van Bouwend Nederland. Zij bevatten de regeling van de aannemingsovereenkomst, waarbij geen directie wordt gevoerd door de opdrachtgever.
- De Consumentenvoorwaarden Verbouwingen 2010 (COVO). Deze voorwaarden zijn bestemd voor particuliere opdrachtgevers (consumenten) die een BouwGarant-aannemer inschakelen voor een of meerdere van de volgende werkzaamheden: verbouwing, onderhoud of restauratie. Zij zijn opgesteld door BouwGarant in samenwerking met Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond en Bouwend Nederland onder toezicht van de Sociaal Economische Raad (SER). Deze voorwaarden komen aan de orde in Deel 19.

B. Het geïntegreerde model

- In het geïntegreerde model is de rol van de opdrachtgever bij het bouwproces kleiner dan in het traditionele model. In dit model worden ontwerp en uitvoering daarvan aan één partij opgedragen; de beide werkzaamheden zijn aldus geïntegreerd in één overeenkomst. Men spreekt in dit verband van opdrachtnemer en niet van aannemer, nu de taak van de opdrachtnemer immers meer is dan alleen uitvoeren.⁴ Het is de opdrachtnemer die verantwoordelijk is jegens

3. Zie Voorschrift 3.9C.

4. In het dagelijks spraakgebruik en ook in veel uitspraken van de RvA wordt desalniettemin vaak van aannemer gesproken; in de UAV-GC 2005 is dat feitelijk dus niet correct. In deze serie wordt de term 'aannemer' ook niet altijd juist gebruikt. Uit de context is evenwel altijd duidelijk of het om een aannemer dan wel UAV-GC 2005-opdrachtnemer gaat. Zie uitgebreider hierover van de hand van schrijver dezes Canon van het bouwrecht, de UAV-GC 2005, TBR 2017, p. 1322 e.v.

de opdrachtgever voor beide taken. De aansprakelijkheid voor beide taken wordt beheerst door één regime. Of de taken ook feitelijk geïntegreerd plaatsvinden en minder volgtijdelijk dan in het traditionele model is afhankelijk van hoe de opdrachtnemer de taken uitvoert. Het feit dat ontwerp en uitvoering in de relatie opdrachtgever en opdrachtnemer in één overeenkomst zijn opgenomen, faciliteert dat, maar is daarmee geen gegeven. De term 'geïntegreerd' heeft in de juridische context dan ook een beperkte betekenis. Het model brengt voor de rol van de opdrachtgever mee, dat hij in beginsel geen bemoeienis heeft met het ontwerp en dat zijn controlerende rol ook een andere is geworden. Ook hier geldt, dat dit slechts een schematische schets is van het model, want in de praktijk doen zich tal van varianten voor waarbij de opdrachtgever wel een rol heeft bij het ontwerpen. De juridische voorwaarden, die voor dit model geschreven zijn, de UAV-GC 2005, voorzien ook uitdrukkelijk in die mogelijke varianten. Het is goed mogelijk dat de UAV-GC 2005 opdrachtnemer op zijn beurt derden contracteert, die (delen van de) werkzaamheden op zich nemen in opdracht van de opdrachtnemer. De UAV-GC 2005 zijn het tweede voorbeeld genoemd in de Gids Proportionaliteit van paritair opgestelde voorwaarden, die wanneer passend op de opdracht door aanbestedende diensten gebruikt dienen te worden.

- De UAV-GC 2005: Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contracten 2005, behorend bij de Model Basisovereenkomst:⁵ deze voorwaarden vallen uiteen in een Basisovereenkomst, waarin project specifieke onderwerpen worden geregeld en een deel algemene voorwaarden. In de Basisovereenkomst wordt bijvoorbeeld geregeld welke ontwerpwerkzaamheden de opdrachtgever zelf wenst te verrichten. De algemene voorwaarden bevatten o.a. een regeling van de kwaliteitsborging, waarmee de opdrachtgever zijn behoefte aan controle van de uitvoering van de werkzaamheden door de opdrachtnemer kan bepalen. Opmerking verdient dat in 2018 een nieuwe versie van de UAV-GC 2005 verwacht wordt.
- Model KA eengezinshuizen en appartementen 2014: Model koop-/aannemingsovereenkomst 2014 (2010, 2007, 2003, 1999, 1992, 1977) met Algemene Voorwaarden (2010) voor eengezinshuizen en appartementen.⁶ Aan deze regeling, bedoeld voor overeenkomsten met consumenten, ligt hetzelfde model ten grondslag als aan de UAV-GC 2005. De opdrachtnemer verzorgt in de relatie tot de consument-opdrachtgever ontwerp en uitvoering. Deze voorwaarden worden in de praktijk vaak gebruikt in combinatie met de Garantie- en Waarborgregeling.⁷ Deze algemene voorwaarden zijn ook in breed overleg tot stand gekomen, laatstelijk in 2014.

De consumentenvoorwaarden komen uitgebreid aan bod in Deel 19 (nieuwe opzet). De adviseursopdrachten zijn onderwerp van de Delen 7 tot en met 11 (nieuwe opzet).

5. De UAV-GC 2005 behorend bij de Model Basisopdracht is afkomstig van het CROW. Ten tijde van het naar de drukker gaan van dit deel wordt gewerkt aan een herziene versie van de UAV-GC 2005. CROW verwacht publicatie van deze herziene versie eind 2018.

6. Zie voor de achtergrond van deze algemene voorwaarden en de historische ontwikkeling nr. 69.

7. Zie voor deze regeling uitgebreider de vorige druk van dit deel. In het nog te publiceren Deel 19 wordt hier uitgebreider op ingegaan.

De UAV 2012 (1989), de AVA 2013 (1992) en de UAV-GC 2005 komen in alle overige delen, afgezien van de delen gewijd aan het aanbestedingsrecht, terug. Er zijn meer algemene voorwaarden in omloop, ook betreffende varianten op de genoemde twee grote modellen (traditioneel en geïntegreerd), maar zij maken geen onderdeel uit van deze serie. Wel wordt in de serie de regeling van het BW meegenomen alsmede de daarop verschenen rechtspraak.

De algemene voorwaarden, die hier zo kort zijn aangestipt, worden uitgebreid besproken in de juridische literatuur. Een goed beginpunt van die literatuur, met veel verwijzingen naar andere literatuur, is het door het Instituut voor Bouwrecht uitgegeven boek *Bouwrecht in kort bestek*, waarvan de meest recente druk verscheen in 2016.

Eenheid in rechtspraak

De meeste van de genoemde algemene voorwaarden bevatten een arbitraal beding waarin de beslechting van geschillen wordt opgedragen aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw⁸ (hierna: Raad of RvA). Dit leidt ertoe dat een grote mate van eenheid in de jurisprudentie met betrekking tot deze voorwaarden is ontstaan. Bij de consumentenregelingen voor de koop/aanneming van huizen of appartementen ligt de zaak anders. Het arbitraal beding in consumentenvoorwaarden staat op de zwarte lijst van art. 6:236 onder n BW. Dat wil niet zeggen dat arbitrage verboden is, wel dat de consument daar een bewuste keus voor moet maken. Maakt de consument die keus, dan komen, wanneer de hiervoor genoemde consumentenvoorwaarden aan de orde zijn, de Geschillencommissie Garantiewoningen en de Raad van Arbitrage in beeld. Het lijkt erop, dat veel consumenten inderdaad van die mogelijkheid gebruikmaken. Bij toepasselijkheid van de COVO wordt voorzien in bindend advies, waarbij de Geschillencommissie Verbouwingen betrokken is. Het onderwerp arbitraal beding als onderdeel van het leerstuk algemene voorwaarden komt aan bod in het nog te publiceren Deel 13 (nieuwe opzet).

8. Tot 1 juni 2002 genaamd Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

