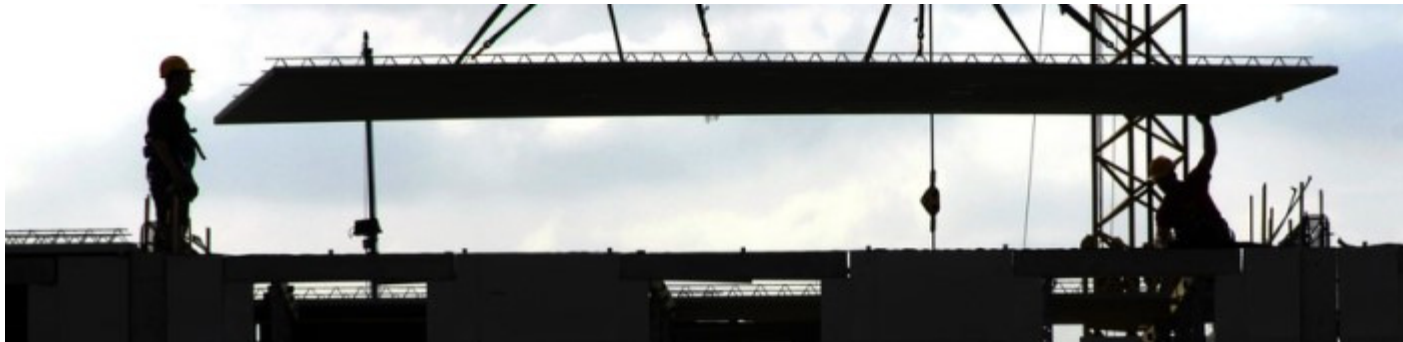


Een juridische vraag uit de praktijk: Oplevering zonder rapport

Door [Reina Uittenbogaard-de Keyser](#) , 19 december 2017



Met enige regelmaat komen we in onze praktijk nog tegen dat de bouwwerkzaamheden worden afgerond, maar er geen opleverrapport is opgesteld. Zolang alles koek en ei is, is daar op zich niets mis mee. In de gevallen die worden voorgelegd bij Bouwend Nederland Advies is het echter zelden koek en ei. En dan is zo'n opleverrapport toch wel handig.

Op zich is het hebben van een opleverrapport geen juridische vereiste om tot een oplevering te komen. Het Burgerlijk Wetboek (art. 7:758 lid 1) zegt hierover: "Indien de aannemer te kennen heeft gegeven dat het werk klaar is om te worden opgeleverd en de opdrachtgever het werk niet binnen een redelijke termijn keurt en al dan niet onder voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert, wordt de opdrachtgever geacht het werk stilzwijgend te hebben aanvaard. Na aanvaarding wordt het werk als opgeleverd beschouwd". Aanvaarding van het werk kan dus ook stilzwijgend plaatsvinden, zonder opleverrapport. Op de opdrachtgever rust de verplichting om binnen een redelijke termijn na de gereedmelding door de aannemer het werk te keuren (dat wil zeggen te onderzoeken of het werk aan de overeenkomst beantwoordt) en te aanvaarden dan wel te weigeren. Als de opdrachtgever hieraan niet voldoet, is er toch sprake van een oplevering.

Een veelvoorkomende wijze van een stilzwijgende aanvaarding is de ingebruikneming van het werk. De AVA 2013 herzien in december 2014 en de Covo2010 kennen daar een specifieke bepaling voor. Zo staat in artikel 9 lid 4 van de AVA: "Indien de opdrachtgever het werk in gebruik neemt, geldt het werk als opgeleverd". De Covo2010 kennen in artikel 11 lid 2b een vergelijkbare bepaling. De UAV 2012 gaan echter minder snel uit van een oplevering door ingebruikneming. In paragraaf 10 lid 3 UAV 2012 wordt aan de opdrachtgever de mogelijkheid geboden om (een onderdeel van) het werk vroegtijdig, dus voordat dit voltooid is, in gebruik te nemen. Daarbij staat echter expliciet: "Door de in dit lid bedoelde ingebruikneming en opneming wordt het werk, dan wel dat onderdeel, niet als opgeleverd beschouwd". Bij ingebruikneming is er in een UAV-situatie dus in principe geen sprake van oplevering. Alleen als vast komt te staan dat het werk al wel voltooid was op het moment van ingebruikneming (maar dat zal niet altijd meevallen) zou je wellicht nog van een stilzwijgende aanvaarding kunnen spreken.

Als je ook stilzwijgend tot een oplevering kunt komen, waarom is dat opleverrapport dan toch van belang? Daarvoor is een aantal redenen aan te voeren. Allereerst zorgt de oplevering voor het einde van de bouwtijd. Met een door beide partijen ondertekend opleverrapport voorkom je dat er discussie staat over de datum van oplevering. Dit kan vooral relevant zijn in een discussie over de korting / boete voor te late oplevering. Met de oplevering gaat ook het risico

van het werk over naar de opdrachtgever (artikel 7:758 lid 2 BW). De opdrachtgever moet het bouwwerk dus verzekeren vanaf de datum van oplevering, en dan is handig als iedereen precies weet wanneer dat is.

Een ander punt is wanneer er een duidelijke datum van oplevering is, ook vaststaat per wanneer de opdrachtgever de volledige aanneemsom (afgezien van een eventuele onderhoudstermijn) is verschuldigd. In het termijnschema is immers meestal een laatste termijn “bij oplevering” opgenomen. Overigens is dan nog wel eens onduidelijkheid of de termijn bij oplevering betaald moet zijn, of dan pas gefactureerd mag worden. In de AVA is deze onduidelijkheid in artikel 7 lid 2 weggenomen. Hierin staat: “De aannemer is gerechtigd de factuur betreffende de bij oplevering verschuldigde termijn 14 dagen voor de geplande oplevering in te dienen”. Met een standaard betalingstermijn van 14 dagen moet deze termijn dus bij de oplevering zijn betaald.

Maar een opleverrapport is vooral van belang omdat de aannemer na oplevering ontslagen is van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken (art. 7:758 lid 3 BW). De aannemer kan na oplevering alleen nog maar gehouden worden tot herstel en/of schadevergoeding van verborgen gebreken, oftewel gebreken die nog niet zichtbaar waren bij de oplevering. Te denken valt aan een klemmende deur, of een lekkage. Door het opstellen van een opleverrapport staat vast welke van de op dat moment zichtbare gebreken nog opgelost moeten worden en daarmee impliciet ook welke zichtbare gebreken of afwijkingen van de overeenkomst door de opdrachtgever worden geaccepteerd. Als een opdrachtgever een maand na oplevering bijvoorbeeld erover klaagt dat de kleur van het schilderwerk niet naar zijn zin is, kan de aannemer met het opleverrapport in de hand dit tamelijk eenvoudig afwimpelen. De opdrachtgever heeft het werk immers gekeurd en had dit punt tijdens de keuring moeten opmerken. Als er geen opleverrapport is, staat de aannemer hierin wat minder sterk. Dan zal de aannemer moeten aanvoeren dat het werk stilzwijgend is aanvaard, inclusief de kleur van het schilderwerk. Maar daar zal vermoedelijk wel discussie over ontstaan.

Het advies is dan ook om bij de oplevering een opleverrapport op te stellen en deze door beide partijen te laten ondertekenen. Eventueel kan hierbij een externe partij, zoals Vereniging Eigen Huis, worden ingeschakeld. Ook kan gebruik worden gemaakt van het model proces-verbaal van oplevering zoals die op de website van Bouwend Nederland is te vinden. Die biedt ook de mogelijkheid om punten te noteren waarover partijen het nog niet eens zijn. Zo kan er toch een oplevering plaatsvinden met een rapport, ondanks eventuele meningsverschillen.