

Algemene voorwaarden voor aannemingen in het bouwbedrijf 1992 (AVA 1992)

Overeenkomst van aanneming van werk

Artikel 1: OFFERTE

- De offerte wordt schriftelijk uitgebracht, behoudens spoedeisende omstandigheden.
- In de schriftelijke 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;
 - de prijs van het in de offerte omschreven werk, de omzetbelasting daarin niet begrepen. De aannemer vermeldt in de offerte afzonderlijk het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting;
 - of betaling van de aannemingsom 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 termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd wordt bepaald door hetzij een bepaalde dag, hetzij een aantal werkbare werkdagen te noemen.
- De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende dertig dagen.
- De offerte dient vergezeld te gaan van:
 - een exemplaar van deze algemene voorwaarden;
 - een exemplaar van de in de offerte van toepassing verklaarde risicoregeling.
- 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 franco aan hem te worden teruggezonden.
- Wanneer de offerte niet wordt geaccepteerd, is de aannemer gerechtigd de kosten die gemoeid zijn met het totstandbrengen 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: RISICOREGELING

Onverminderd de toepasselijkheid van een risicoregeling voor de verrekening van wijzigingen van lonen en prijzen, blijven, ten aanzien van de opdrachtgever die bij het sluiten van de overeenkomst niet heeft gehandeld in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, kostenverhogingen die zich voordoen binnen drie maanden na totstandkoming van de overeenkomst en het gevolg zijn van bedoelde wijzigingen van lonen en prijzen, voor rekening van de aannemer.

Artikel 3: VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:
 - over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals vergunningen, ontheffingen en beschikkingen), 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.
- De opdrachtgever dient ervoor te zorgen, dat door anderen uit te voeren werkzaamheden en/of leveringen, die niet tot het werk van de aannemer behoren, zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daarvan geen vertraging ondervindt.

Artikel 4: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE OPDRACHTGEVER

- 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, gebreken mochten hebben, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade.
- 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.
- De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk als gevolg van door hem of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
- 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 voortvloeiende schade van het werk voortvloeiende gevolgen.

Artikel 5: 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 persoon, goed 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.
- 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 als opgeleverd wordt beschouwd.
- 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.
- De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, 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.

Artikel 6: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER

- 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 bekeken 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.

Artikel 7: 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 komende omstandigheden gedurende ten minste vijf uren, respectievelijk ten minste twee uren, door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt.
- Als de oplevering van het werk zou moeten geschieden op een dag die niet een werkdag is zoals omschreven in het eerste lid, geldt de eerstvolgende werkdag als de overeengekomen dag van oplevering.
- 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, of door wijziging in de overeenkomst dan wel in de voorwaarden van uitvoering, niet van de aannemer kan worden gevergd dat het werk binnen de overeengekomen termijn wordt opgeleverd.
- Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is de aannemer aan de opdrachtgever per werkdag zoals omschreven in het eerste lid, een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd van f 50,-, tenzij een ander bedrag is overeengekomen. De gefixeerde schadevergoeding kan worden verrekend met hetgeen de opdrachtgever de aannemer nog verschuldigd is. Bij de bepaling van de overschrijding van de termijn van oplevering geldt als dag van oplevering, in afwijking van het bepaalde in artikel 9, eerste lid, de dag waarop de aannemer overeenkomstig artikel 8, eerste lid, de opdrachtgever heeft uitgenodigd tot opnemings van het werk, mits het werk vervolgens, overeenkomstig het bepaalde in dat artikel is of geacht wordt te zijn goedgekeurd.
- Indien de aanvang van 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 8: OPNEMING EN GOEDKEURING

- Een redelijke termijn voor de dag waarop het werk naar de mening van de aannemer voltooid zal zijn, wordt de aannemer de opdrachtgever schriftelijk uit om tot opnemings van het werk over te gaan. De opnemings geschiedt zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag. De opnemings vindt plaats door de opdrachtgever in aanwezigheid van de aannemer en strekt ertoe, te constateren of de aannemer aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan.
- Nadat het werk is opgenomen, wordt door de opdrachtgever aan de aannemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het werk al dan niet is goedgekeurd, in het eerste geval met vermelding van de eventueel aanwezige kleine gebreken als bedoeld in het zesde lid, in het laatste geval met vermelding van de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan de aannemer is verzonden.
- Wordt niet binnen acht dagen na de opnemings een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan de aannemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opnemings te zijn goedgekeurd.
- Geschiedt de opnemings niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan de aannemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvraag tot de opdrachtgever richten, met verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet de opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet de opdrachtgever wel aan dit verzoek, dan vinden het tweede en derde lid overeenkomstige toepassing.
- Het werk wordt geacht te zijn goedgekeurd indien en voorzover het in gebruik wordt genomen. De dag van ingebruikneming van het werk of een gedeelte daarvan geldt als dag van goedkeuring van het werk of van het desbetreffende gedeelte.
- Kleine gebreken, die gevoelig in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan.
- Met betrekking tot een heropnemings na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.

Artikel 9: OPLEVERING EN ONDERHOUDSTERMIJN

- Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig artikel 8 is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.
- De aannemer is verplicht de in artikel 8, zesde lid, bedoelde kleine gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. De onderhoudstermijn belooft 30 dagen en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het werk overeenkomstig het eerste lid als opgeleverd wordt beschouwd.

De aannemer is verplicht gebreken welke in de onderhoudstermijn aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen, met uitzondering echter van die waarvoor de opdrachtgever op grond van artikel 4, eerste lid, verantwoordelijkheid draagt, of waarvoor hij op grond van artikel 4, tweede lid, aansprakelijk is

Artikel 10: AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING

1. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk, behoudens indien het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van de aannemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een gebrek bevat dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderekend had kunnen worden en de aannemer van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.
2. De rechtsvordering uit hoofde van het in het vorige lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
Ingeval het in het eerste lid bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt, is de rechtsvordering niet ontvankelijk, 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 de hechtheid van het gebouw of van een essentieel onderdeel daarvan in gevaar brengt.

Artikel 11: SCHORSING, BEÏNDIGING VAN HET WERK IN ONVOLTOOIDE STAAT EN OPZEGGING

1. 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, worden als meer werk verrekend.
Schade die de aannemer tengevolge van de schorsing lijdt, dient hem te worden vergoed.
2. Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan de schorsing verbonden gevolg.
3. 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.
4. Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooid staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden atgerekend.
5. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aannemingssom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten.
De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 12: BOUWSTOFFEN

1. Alle te verwerken bouwstoffen moeten van goede hoedanigheid zijn, geschikt zijn voor hun bestemming en voldoen aan de gestelde eisen.
2. De aannemer stelt de opdrachtgever in de gelegenheid bouwstoffen te keuren. De keuring dient te geschieden bij de aankomst hiervan op het werk (eventueel op overeengekomen monsters) of bij de eerste gelegenheid daarna, mits in dat laatste geval de voortgang van het werk niet in gevaar komt. De aannemer is bevoegd bij de keuring aanwezig te zijn of zich te doen vertegenwoordigen.
3. De opdrachtgever is bevoegd bouwstoffen door derden te laten onderzoeken. De daaraan verbonden kosten komen voor zijn rekening, behalve ingeval van afkeuring, in welk geval de kosten voor rekening van de aannemer komen.
Door de opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen worden geacht te zijn goedgekeurd.
4. Zowel de opdrachtgever als de aannemer kunnen ingeval van afkeuring van bouwstoffen vorderen dat een in onderling overleg getrokken, door beiden gewaarmerkt verzegeld monster wordt bewaard.
5. De uit het werk komende bouwstoffen, waarvan de opdrachtgever heeft verklaard dat hij ze wenst te behouden, dienen door hem van het werk te worden verwijderd.
Alle andere bouwstoffen worden door de aannemer afgevoerd, onverminderd de aansprakelijkheid van de opdrachtgever op grond van artikel 4, vijfde lid.
6. Voor de aangevoerde bouwstoffen draagt de opdrachtgever het risico van verlies en/of beschadiging vanaf het moment waarop zij op het werk zijn aangevoerd gedurende de tijd dat deze daar buiten de normale werktijden onder toezicht van de opdrachtgever verblijven.

Artikel 13: MEER EN MINDER WERK

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - a. ingeval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering;
 - b. ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
 - c. ingeval van afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden;in de gevallen als bedoeld in artikel 11, eerste lid, en artikel 19.
2. 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.
3. Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering zullen schriftelijk worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke 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.
4. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemingssom 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, 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.
5. 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%.
6. Indien een stelpost uitsluitend betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen, zijn de kosten van het verwerken daarvan in de aannemingssom begrepen en worden deze niet 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.
7. Indien een stelpost betrekking heeft op het aanschaffen van bouwstoffen en het verwerken daarvan, zijn de kosten van verwerking niet in de aannemingssom begrepen en worden deze afzonderlijk ten laste van de stelpost verrekend.
8. 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.

Artikel 14: BETALING IN TERMJNEN

1. Indien betaling in termijnen is overeengekomen, zendt de aannemer telkens bij of na het verschijnen van een betalingstermijn de desbetreffende termijfactuur aan de opdrachtgever toe. De door de opdrachtgever aan de aannemer verschuldigde omzet belasting wordt afzonderlijk vermeld.
2. De aannemer is bevoegd het bedrag van een termijn op de factuur te verhogen met een kredietbeperkingstoeslag van maximaal 2%. De toeslag wordt verschuldigd indien betaling plaatsvindt na de in het derde lid aangegeven vervalddag.
3. Betaling van een termijn dient plaats te vinden uiterlijk 14 dagen na de dag waarop de aannemer de termijfactuur aan de opdrachtgever heeft toegezonden, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 16.

Artikel 15: EINDAFREKENING

1. Binnen een redelijke termijn na de oplevering dient de aannemer de eindafrekening in.
2. De eindafrekening biedt een volledig overzicht van al hetgeen partijen over en weer ingevolge de overeenkomst verschuldigd zijn en waren. In de eindafrekening wordt daartoe onder meer opgenomen:
 - de aannemingssom
 - een specificatie van het meer en minder werk
 - een specificatie van al hetgeen partijen overigens op grond van de overeenkomst van omzetbelasting hebben en hadden.
3. Het bedrag van de eindafrekening wordt gevormd door op het saldo, voortvloeiend uit het in het vorige lid bedoelde overzicht, hetgeen reeds is betaald in mindering te brengen.
De berekening van de door de opdrachtgever aan de aannemer te vergoeden omzetbelasting geschiedt afzonderlijk.
4. De aannemer is bevoegd het bedrag van de eindafrekening op de factuur te verhogen met een kredietbeperkingstoeslag van maximaal 2%. De toeslag wordt verschuldigd indien en voor zover de betaling plaatsvindt na de in het vijfde lid aangegeven vervalddag.
5. 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 16.

Artikel 16: OPSCHORTING EN 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.

Artikel 17: IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. 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 vervalddag de wettelijke rente verschuldigd.
Indien na verloop van 14 dagen na de vervalddag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.
2. Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.
Buitengerechtigde kosten voor rekening van de opdrachtgever. De aannemer is gerechtigd deze kosten te fixeren op 10% van de verschuldigde hoofdsom.
3. Indien de opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd het werk stil te leggen tot het moment waarop de verschuldigde termijn is voldaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en interests.
4. Indien gedurende het op grond van het vorige lid stilleggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

Artikel 18: IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE AANNEMER

1. Indien de aannemer zijn verplichtingen terzake 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 aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.
2. De opdrachtgever is bevoegd het werk door een derde te doen uitvoeren of voortzetten, indien de aannemer na verloop van 7 dagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde aanmaning in gebreke blijft. In dat geval heeft de opdrachtgever recht op vergoeding van de uit het in gebreke blijven van de aannemer voortvloeiende schade en kosten.
3. De opdrachtgever zorgt ervoor, dat de kosten, die voor de aannemer voortvloeien uit de toepassing van het vorige lid, binnen redelijke grenzen blijven.

Artikel 19: GEWIJZIGDE UITVOERING

Indien tijdens de uitvoering van het werk blijkt, dat het werk of een onderdeel daarvan door onvoorziene omstandigheden slechts gewijzigd kan worden uitgevoerd, treedt de partij die het eerst met deze omstandigheid bekend wordt in overleg met de andere partij.
De aannemer wijkt de opdrachtgever daarbij op de financiële consequenties.
Een overeengekomen gewijzigde uitvoering wordt als meer en minder werk verrekend.

Artikel 20: ONMOGELIJKHEID VAN UITVOERING

Indien de uitvoering van het werk onmogelijk wordt doordat de zaak waarop of waaraan het werk moet worden uitgevoerd tenietgaat of verloren raakt zonder dat dit aan de aannemer kan worden toegerekend, is deze gerechtigd tot een evenredig deel van de overeengekomen prijs op grondslag van de verrichte arbeid en gemaakte kosten.
In geval van opzet of grove schuld van de opdrachtgever heeft de aannemer recht op een bedrag berekend overeenkomstig artikel 11, vijfde lid.

Artikel 21: GESCHILLEN

1. Voor de beslechting van de in dit artikel bedoelde geschillen doen partijen afstand van hun recht deze aan de gewone rechter voor te leggen, behoudens ingeval van het nemen van conservatoire maatregelen en de voorzieningen om deze in stand te houden en behoudens de in het derde lid omschreven bevoegdheid.
2. Alle geschillen - daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze overeenkomst of van de overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel zijn, tussen opdrachtgever en aannemer mochten ontstaan, worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor het tot stand komen van de overeenkomst luiden.
3. In afwijking van het tweede lid kunnen geschillen, welke tot de competentie van de kantonrechter behoren, ter keuze van de meest gerede partij ter beslechting aan de bevoegde kantonrechter worden voorgelegd.

Toelichting op model Contractvorming - 8¹

AVA 1992

Het Bouwproces nader belicht

In het hierna volgende overzicht wordt aangegeven op welke momenten in het bouwproces de AVA 1992 de aannemer tot opletten of zelfs tot handelen noopt. Getracht is het bouwproces zoveel mogelijk stap voor stap te volgen. Eerst wordt de situatie beschreven dat een aannemer een overeenkomst van aanneming heeft gesloten, daarna komt de situatie aan bod dat de aannemer een regie-overeenkomst heeft gesloten.

AVA 1992, aanneming van werk

1. Offerte

- Indien de aannemer zijn offertekosten vergoed wil zien voor het geval het niet tot een opdracht komt, zal hij dit voor het uitbrengen van de offerte aan de opdrachtgever moeten meedelen (art. 1 lid 7).
- Indien bij het uitbrengen van een offerte geen gebruik wordt gemaakt van het standaard-offerteformulier en de aannemer de AVA 1992 wel van toepassing wil verklaren, dient hij een exemplaar van de AVA 1992 met de offerte mee te sturen (art. 1 lid 5 sub a).
- Indien de aannemer in de offerte verwijst naar een risicoregeling, dient hij die risicoregeling met de offerte mee te sturen (art. 1 lid 5 sub b).
- Indien de aard van het werk daartoe aanleiding geeft, stelt de aannemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen (art. 5 lid 4). Omdat de ligging van kabels en leidingen van invloed kan zijn op de prijsaanbieding, doet de aannemer er verstandig aan reeds in het offertestadium informatie te verzamelen over de ligging van kabels en leidingen (indien de aard van het werk daartoe aanleiding geeft).

2. Verplichtingen opdrachtgever

- De opdrachtgever dient te zorgen voor de voor opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen. De aannemer dient de (vaak ondeskundige) opdrachtgever desgevraagd wel bij te staan met advies terzake (art. 3 lid 1).
- De opdrachtgever dient zorg te dragen voor aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting e.d. (art. 3 lid 1). Bij een particuliere opdrachtgever zal de aannemer er rekening mee moeten houden dat deze niet eenvoudig voor aansluitingsmogelijkheden kan zorgen die afwijken van de voor privé-gebruik gangbare aansluitingsmogelijkheden (bijvoorbeeld krachtstroom).
- De opdrachtgever dient te zorgen voor voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen (art. 3 lid 1). Indien de aannemer op dit gebied speciale wensen heeft, doet hij er verstandig aan dit vooraf aan de opdrachtgever te melden.
- Indien de aannemer vertraging ondervindt doordat de opdrachtgever niet aan zijn in art. 3 lid 1 genoemde verplichtingen voldoet (voor gegevens en goedkeuringen zorgen; zorgen dat de aannemer er feitelijk bij kan; zorgen voor aanvoer, opslag en afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen; zorgen voor aansluitingsmogelijkheden), dient de aannemer de opdrachtgever daarop - liefst schriftelijk - te wijzen onder vermelding van tijd- en kostenconsequenties. Zie hierna onder 7.

3. Bouwstoffen

- Indien de opdrachtgever bouwstoffen wenst te keuren, dient de aannemer hem hiertoe de gelegenheid te geven bij aankomst van de bouwstoffen op het werkterrein (art. 12 lid 2).
- Indien de opdrachtgever te kennen geeft dat hij uit het werk komende bouwstoffen wenst te behouden, dient hij deze zelf te verwijderen (art. 12 lid 5).

¹ Deze toelichting is aangepast door BouwNed in januari 2004
BouwNed, januari 2004

4. Waarschuwingsplicht

- 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, voorzover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen (art. 5 lid 6). De aannemer dient zich te realiseren dat zijn waarschuwingsplicht zwaarder weegt naarmate de opdrachtgever minder deskundig is.

5. Meerwerk

- Indien de opdrachtgever meerwerk wenst, moet de aannemer vooraf schriftelijk op de daarmee gemoeide prijsverhoging wijzen. Sinds 1 september 2003 is in het burgerlijk Wetboek bepaald, dat de aannemer alleen dan betaling van het meerwerk kan verlangen, als hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van de daaruit voortvloeiende prijsverhoging. Dit is alleen anders als de opdrachtgever die noodzaak (van de prijsverhoging) uit zichzelf zal moeten begrijpen. De bewijslast hiervan rust op de aannemer. Kortom, de aannemer zal vooraf schriftelijk moeten wijzen op de noodzakelijke kosten van het meerwerk, wil de opdrachtgever gehouden zijn tot betaling. Van deze wettelijke bepaling mag niet worden afgeweken. Een model waarschuwingbrief treft u aan onder Bouwproces (modellen algemeen) - 7. waarschuwingbrief titel 7.12 BW.

6. Termijnbetaling

- Indien betaling van de aannemingssom in termijnen plaatsvindt, dient de aannemer de termijnfacturen bij of na het verschijnen van de betalingstermijnen te verzenden (art. 14 lid 1).
- De aannemer is bevoegd het bedrag van een termijn op de factuur te verhogen met een kredietbeperkingstoeslag van maximaal 2%. Deze toeslag wordt verschuldigd indien betaling plaatsvindt na de vervaldag (art. 14 lid 2).
- Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is hij wettelijk rente verschuldigd met ingang van de vervaldag (art. 17 lid 1). Indien na 14 dagen na de vervaldag nog steeds geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het rentepercentage met 2 verhoogd (art. 17 lid 1).
- Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer bevoegd tot invordering, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven (art. 17 lid 2). De aannemer die tot invordering wenst over te gaan, zal de opdrachtgever dus eerst schriftelijk moeten aanmanen om alsnog binnen 7 dagen te betalen. Indien de aannemer tot invordering overgaat kan hij aanspraak maken op vergoeding van buitengerechtigde kosten. De aannemer kan deze kosten fixeren op 10% van de verschuldigde hoofdsom (art. 17 lid 2).
- Indien de opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is de aannemer bevoegd het werk stil te leggen, mits de aannemer een aanmaning heeft verzonden om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven (art. 17 lid 3). De aannemer die het werk wenst stil te leggen, zal de opdrachtgever dus eerst schriftelijk moeten aanmanen binnen 7 dagen te betalen.
- De aannemer die het werk wenst stil te leggen, dient de opdrachtgever tevoren schriftelijk te wijzen op het feit dat het risico voor het werk gedurende het stilleggen niet voor rekening van de aannemer komt (art. 17 lid 4).

7. Tijd

- De aannemer heeft onder meer recht op schadevergoeding en termijnsverlenging indien door voor rekening van de opdrachtgever komende omstandigheden het werk niet op tijd kan worden opgeleverd (art. 7 lid 3). Indien het werk van de aannemer vertraging ondervindt waarvoor de opdrachtgever verantwoordelijk is dient de aannemer de opdrachtgever daarop te wijzen (schriftelijk of mondeling met schriftelijke bevestiging). De aannemer doet er verstandig aan meteen tijd- en kostenconsequenties van de vertraging te vermelden.

Mogelijke vertragingsoorzaken:

- uitvoering juridisch of feitelijk niet tijdig mogelijk gemaakt door de opdrachtgever;
- derden lopen in de weg;
- ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen niet tijdig beschikbaar;
- verontreiniging bouwterrein;
- schorsing door opdrachtgever;
- verlies of beschadiging van bouwstoffen waarvoor opdrachtgever verantwoordelijk is;
- meerwerk.

8. Aanmaning door de opdrachtgever

- Indien de aannemer zijn verplichtingen met betrekking tot de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt, kan de opdrachtgever hem schriftelijk aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten (art. 18 lid 1). Indien de aannemer na verloop van 7 dagen na deze aanmaning nog steeds in gebreke is, kan de opdrachtgever het werk voor rekening van de aannemer door een derde laten uitvoeren of voortzetten (art. 18 lid 2).
- Indien de aannemer geen gevolg geeft (of: kan geven) aan de aanmaning en het werk door een derde wordt uitgevoerd, doet de aannemer er verstandig aan, erop toe te zien dat de kosten die met deze uitvoering gemoeid zijn binnen redelijke grenzen blijven.
De opdrachtgever is namelijk verplicht ervoor te zorgen dat deze kosten binnen de perken blijven (art. 18 lid 3).

9. Schorsen door de opdrachtgever

- De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk te schorsen (art. 11 lid 1).
Indien de aannemer door de schorsing schade lijdt, dient de opdrachtgever deze te vergoeden.
- Indien de opdrachtgever de uitvoering van het werk schorst, dient de aannemer hem zo snel mogelijk schriftelijk te waarschuwen dat daarmee het risico voor schade aan het werk overgaat op de opdrachtgever (art. 11 lid 2).

10. Onvoorziene omstandigheden

- Indien de aannemer het eerst op de hoogte raakt van onvoorziene omstandigheden, die een gewijzigde uitvoering noodzakelijk maken, dient hij de opdrachtgever hiervan op de hoogte te stellen. Hij dient de opdrachtgever daarbij vooraf schriftelijk te wijzen op de financiële consequenties (art. 19).

11. Opneming en oplevering

- De aannemer dient de opdrachtgever binnen een redelijke termijn voor voltooiing van het werk uit te nodigen tot opneming. De opneming geschiedt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 8 dagen na voltooiing (art. 8 lid 1).
- De aannemer doet er verstandig aan zelf bij de opneming aanwezig te zijn.
Dit met het oog op:
 - een goede verstandhouding met de opdrachtgever; er kan dan bijvoorbeeld gesproken worden over (herstel van) eventuele gebreken;
 - de mogelijkheid dat sommige werken onmiddellijk kunnen worden goedgekeurd; wellicht geeft de opdrachtgever die goedkeuring (desgevraagd) meteen (hoewel hij daarvoor formeel 8 dagen de tijd heeft; art. 8 lid 2);
 - een eventueel voornemen van de opdrachtgever het werk af te keuren hoewel er eigenlijk slechts "kleine gebreken" zijn (die geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn; zie art. 8 lid 6).
 - Indien het werk niet tijdig is opgenomen, dient de aannemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvraag tot de opdrachtgever te richten (art. 8 lid 4).

- De aannemer dient de "kleine gebreken" die bij opnemng geconstateerd zijn, alsmede de gebreken die in de onderhoudstermijn zijn opgekomen zo spoedig mogelijk te herstellen (art. 9 lid 2). Daarbij dient de aannemer zich te bedenken dat de opdrachtgever niet is gehouden tot - volledige - betaling van de eindafrekening voordat de zojuist genoemde gebreken hersteld zijn (art. 16).

12. Eindafrekening

- De aannemer dient binnen een redelijke termijn na oplevering de eindafrekening in (art. 15 lid 1).
- De aannemer is bevoegd het bedrag van de eindafrekening te verhogen met een kredietbeperkingstoeslag van maximaal 2%. Deze toeslag wordt verschuldigd indien betaling plaatsvindt na de vervaldag (art. 15 lid 4).
- Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is hij met ingang van de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd (art. 17 lid 1). Indien na 14 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden wordt de wettelijke rente met 2 punten verhoogd (art. 17 lid 1).
- Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt is de aannemer bevoegd tot invordering, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven (art. 17 lid 2). De aannemer die tot invordering wenst over te gaan, zal de opdrachtgever dus eerst schriftelijk moeten aanmanen alsnog binnen 7 dagen te betalen. De aannemer is daarbij gerechtigd de buitengerechtigde kosten in rekening te brengen en deze te fixeren op 10% van de verschuldigde hoofdsom (art. 17 lid 2).

13. Na oplevering

- Met het oog op eventuele aansprakelijkheid na oplevering doet de aannemer er verstandig aan zijn administratie van het werk ten minste 20 jaar na het einde van de onderhoudstermijn te bewaren. De wet gaat uit van een aansprakelijkheid gedurende 20 jaar! Gedurende die tijd kunt u het contract nodig hebben om aan te tonen, dat u gedurende een kortere periode aan te spreken bent.

14. Wijzigingen

Breng in de tekst van de Algemene Voorwaarden voor Aannemingen in het Bouwbedrijf 1992 (AVA 1992) geen wijzigingen aan!

Als opdrachtgever en aannemer overeenkomen om op onderdelen van deze voorwaarden af te wijken vermeld dit dan in de overeenkomst op een aparte door partijen te ondertekenen bijlage!

15. Gefixeerde schadevergoeding

De gefixeerde schadevergoeding bij overschrijding van de overeengekomen bouwtijd in art. 7 lid 4 van de algemene voorwaarden is uitgedrukt in NLG en dient i.g.v. toepassing te worden omgerekend in euro's.

16. BouwGarant

Aan de overeenkomst is een BouwGarant verklaring toegevoegd. Aannemers die lid zijn van Stichting BouwGarant zijn namelijk verplicht om hun opdrachtgevers de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van de VerBOUWgarantie. Dit kan eenvoudig door het BouwGarant-aanhangsel met de overeenkomst mee te zenden. In de eerste zin dient de aannemer aan te geven of hij al dan niet lid is van BouwGarant.