



## ALGEMENE VOORWAARDEN

voor de aannemingsovereenkomst

### Definities

1. Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder ondernemer wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
4. Onder bouwwerk wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw en/of afbouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.
5. Onder onroerende zaak wordt in deze voorwaarden verstaan het/de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen of gebouwde opstal(len).

### Wijzigingen situatietekening

#### Artikel 1

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het bouwwerk wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening aan de verkrijger ter hand stellen tenzij de verkrijger reeds schriftelijk of mondeling op de hoogte is gebracht.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer het recht ontfangen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van de onroerende zaak vermindert, heeft de verkrijger geen recht op schadevergoeding.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen. Eventueel gemaakte kosten door de ondernemer zullen verrekend moeten worden met de ondernemer.
4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn nadat hem de gewijzigde situatietekening is ter hand gesteld, schriftelijk -in geval van ontbinding bij brief met bericht van ontvangst of telefaxbericht met verzendbevestiging- aan de ondernemer mede te delen.

### Omvang aannemingsovereenkomst

#### Artikel 2

Het bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst reeds gereedgemaakte deel van het bouwwerk wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen, tenzij dit deel per notariële akte moet geschieden of indien blijkt uit de aannemingsovereenkomst of technische omschrijving dat het een deelbewerking van het bouwwerk betreft.

### Wijzigingen op initiatief van de ondernemer

#### Artikel 3

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen noemenswaardige afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het bouwwerk; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekking van mindere of meerdere kosten.

Indien de welstandcommissie, gemeente en/of andere overheidsinstellingen wijzigingen voorschrijven opdat een bouwvergunning kan worden verstrekt dan zijn de eventuele meer- en/of minderwerken evenals de bijbehorende prijs consequenties voor risico en rekening van de verkrijger.

### Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

#### Artikel 4

1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen. Zodanig verzoek dient gepaard te gaan met het vragen van kostenopgave van die wijzigingen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
  - a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
  - b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan het bouwwerk moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

### Doorberekening van loon- en prijsstijgingen

#### Artikel 5

1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten, materiaalprijzen en dergelijk is verwoord in de aannemingsovereenkomst. Hoe en wanneer de betaling moet geschieden zal nader bepaald worden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) wordt gewijzigd zal tussen partijen verrekking plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

### Wijzigingen en subsidieregeling

#### Artikel 6

Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2 voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom van het bouwwerk voor rekening van de verkrijger.

### Risico tijdens de bouw en verzekering

#### Artikel 7

1. Gedurende de (af)bouw blijft de onroerende zaak voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot het in artikel 8 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden, zulks voor zover van toepassing met inachtneming van de Uniforme Administratieve Voorwaarden U.A.V. 2012 ter zake. Indien de verkrijger in eigen beheer materiaal aanbrengt en/of stalt in het bouwwerk dan draagt de verkrijger zelf dit risico en dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een genoegzame verzekering, dit geldt eveneens voor de reeds overgedragen en/of opgeleverde onderdelen van het bouwwerk.



2. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de ondernemer, van personen voor welke hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

### Overgang risico naar de verkrijger

#### Artikel 8

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het bouwwerk in ontvangst heeft genomen dan wel het bouwwerk in gebruik heeft genomen, gaan - onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.

### Aanleg en gebruik nutsleidingen

#### Artikel 9

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen ten algemene nutte door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen e.d. De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water, riolering, telefoon, CAI, breedbandaansluitingen en dergelijke zijn *niet* in de aannemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering daarvan voor rekening van de verkrijger, tenzij anders is overeengekomen in de technische omschrijving en/of andere correspondentie.

### Controle op uitvoering

#### Artikel 10

De verkrijger en de ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen het bouwwerk te inspecteren.

### Werkbare werkdagen en oplevering

#### Artikel 11

1. Werkdagen (1) worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende tenminste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemene erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen. Als globale richtlijn kan gehanteerd worden dat de bouw van een complete standaardwoning in ca. 140 werkbare werkdagen (na het leggen van de ruwe begane grondvloer) geschiedt en een casco standaardwoning in ca. 120 werkbare werkdagen (na het leggen van de ruwe begane grondvloer). Indien er werkzaamheden door derden en/of verkrijger uitgevoerd c.q. gecoördineerd worden dan zal dit leiden tot een langere bouwtijd. Het aantal werkbare werkdagen voor het realiseren van een andersoortig bouwwerk, verbouw, restauratie, e.d. zal nader bepaald worden indien de verkrijger hierom verzoekt.
2. Bouwen heeft te maken met meerdere disciplines in het bijzonder door de traditionele wijze van bouwen, hierdoor zullen op de bouwplaats de verschillende werkzaamheden door verschillende vaklieden gerealiseerd worden met hiertussen de nodige intervallen. Bijvoorbeeld de kozijnen en profielen worden gesteld door de timmerploeg waarna de metselploeg de wanden opmetselt. Deze ploegen hebben meerdere bouwwerken onder hun hoede. Dienaangaande kan het gebeuren dat een metselploeg niet direct gaat metselen als de kozijnen en profielen staan gesteld. Zij zijn dan waarschijnlijk nog bezig om een ander bouwwerk af te ronden, dit kan ook de reden zijn dat een timmerploeg niet direct, na het leggen van een vloer, komt om profielen en kozijnen te stellen. Daarbij geldt dat door onze traditionele wijze van bouwen ook droogtijden noodzakelijk zijn voordat vloeren gelegd kunnen worden, dakbeschof aangebracht kan worden, spackwerk aangebracht kan worden, etc.. De start van de gehele bouw en/of onderdelen daarvan heeft ook te maken met levertijden van bijvoorbeeld vloeren, stenen, dakplaten, kozijnen, etc.. Indien bijvoorbeeld een vloer (levertijd ca. 8 tot 10 weken) pas geleverd wordt over 10 weken zal er niet eerder begonnen worden dan over 8 à 9 weken. Het maken van een fundering vraagt namelijk niet meer tijd dan 1 à 2 weken (e.e.a. afhankelijk van de soort fundering). Als voordeel hierbij speelt dat de verkrijger niet wordt geconfronteerd met een termijn factuur van "start bouw" waarna het nog 8 weken duurt voordat er weer werkzaamheden plaatsvinden, daarbij hebben wij het voordeel dat onze bouwplaatskosten beheersbaar blijven en er geen risico is op vernielingen. Door deze levertijden kunnen er tijdens de bouw dus ook momenten zijn dat de bouw tijdelijk even stilstaat. Onderaannemers bijvoorbeeld stucadoors, schilders, installateurs, e.d. hebben ook hun tijdschema waardoor het e.e.a. op elkaar afgestemd dient te worden ook dit kan tijdens de bouw resulteren in het niet direct op elkaar volgen van de werkzaamheden. Het voor genoemd bouwproces heeft natuurlijk geen consequentie voor het aantal werkbare werkdagen dit is afgestemd op voor genoemd proces. Het totale bouwproces kan daarentegen alleen maar goed verlopen indien de aannemer "plant" en bepaald wanneer het e.e.a. gebeurt. Inbreng van de verkrijger versnelt dit proces niet het zal alleen maar vertragend en belemmerend werken.
3. Onder datum van oplevering wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en/of de sleutels van het bouwwerk in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering wordt in onderling overleg (schriftelijk of mondeling) geregeld.
4. Indien het bouwwerk casco wordt opgeleverd dan gaat de ondernemer ervan uit dat het bouwwerk op een standaard wijze wordt afgewerkt e.e.a. volgens de complete technische omschrijving, bestek en/of hetgeen dat gebruikelijk is. Indien de verkrijger niet schriftelijk zijn wijzigingen kenbaar maakt hoeft de ondernemer hiermee geen rekening te houden. Dit houdt in dat alle onderdelen aan het bouwwerk die nog een bewerking behoeven als casco opgeleverd worden en dat de verkrijger in eigen regie het e.e.a. verder afwerkt, corrigeert en/of herstelt.
5. Het bouwwerk wordt middels een opleveringslijst van Hofstra Hulshof Bouw opgeleverd, op deze lijst worden de tekortkomingen vermeld welke volgens de ondernemer en verkrijger binnen de onderhoudsperiode opgelost moeten worden. Andere opleveringslijsten en/of opleveringen middels derden zijn voor Hofstra Hulshof Bouw niet rechtsgeldig en mogen daarom geweigerd worden. Zelfs indien deze andere opleveringslijsten zijn geparafeerd namens of door de ondernemer zijn deze niet rechtsgeldig. Tevens behoudt Hofstra Hulshof Bouw zich het recht voor om terug te komen op opleveringspunten welke volgens de ondernemer niet terecht zijn opgevoerd op de opleveringslijst. Ook is de ondernemer gerechtigd om een voorbehoud te maken op één of meerdere punten op de opleveringslijst.
6. Bij de oplevering van het bouwwerk, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door de verkrijger gesignaleerde en terecht gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Het verdient de aanbeveling om u te laten ondersteunen door een deskundige. Wij raden aan de vereniging Eigen Huis in verband met hun deskundigheid en objectiviteit. Let vooral op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering worden niet gehonoreerd, want na de oplevering is meestal niet meer vast te stellen wanneer en door wie de beschadigingen zijn veroorzaakt. Indien het glas en/of sanitair niet goed gecontroleerd konden worden i.v.m. onvoldoende daglicht en/of niet goed schoon zijn van deze onderdelen, dan dient dit vermeld te worden op de opleveringslijst. Mochten er nog wel onvolkomenheden of beschadigingen zijn aan deze onderdelen dan dient dit de eerstvolgende werkdag gemeld te worden aan de ondernemer.
7. Droogstoken van het bouwwerk is voor risico en rekening van de verkrijger. Indien het bouwwerk niet afgewerkt en daardoor niet opgeleverd kan worden door vochtproblemen en/of te hoge vochtigheidsgehalten, dan zal de eventuele opleveringsdatum en/of bouwtermijn opschuiven met het aantal werkbare werkdagen dat er niet gewerkt kon worden door dit probleem e.e.a. is voor risico en rekening van de verkrijger.

### Herstel tekortkomingen

#### Artikel 12

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 11 lid 5 van deze algemene voorwaarden onverwijld, maar in een termijn, zoals nader bepaald c.q. overlegd is tijdens de oplevering, te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid, dit geldt eveneens voor lange levertijden van bepaalde materialen. Soms worden bepaalde opleveringspunten in één 'arbeidsgang' projectmatig aangepakt. In de winterperiode en/of een periode met veel slecht weer wordt het bouwwerk veelal opgeleverd zonder dat het buitenschilderwerk gereed is.



- De laatste aflak laag mag in het volgende voorjaar uitgevoerd worden e.e.a. in nader onderling overleg.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimp-scheuren) ontleent de verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of toepassing van materialen door de ondernemer.

#### Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

##### Artikel 13

1. Na de onderhoudsperiode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het bouwwerk,
  - a. tenzij het bouwwerk of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
  - b. tenzij het bouwwerk of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke periode na de ontdekking mededeling is gedaan.
2. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 1 van dit artikel onder a. aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het bouwwerk ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
3. Een gebrek als bedoeld in lid 1 van dit artikel onder b. is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
4. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van één jaar na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
6. **GARANTIEBEPALINGEN:**  
Volgens de U.A.V. en het Nieuw Burgerlijk Wetboek is de aannemer na oplevering c.q. einde onderhoudstermijn aansprakelijk voor:
  - a. verborgen gebreken gedurende 5 jaar;
  - b. voor geheel of gedeeltelijk instortingsgevaar, dit zijn gebreken die de constructieve hechtheid van het bouwwerk in gevaar brengen, gedurende 10 jaar.

De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 1.  | voor bitumineuze, teerhoudende en kunststof dakbedekkingen en goten, alsmede de aansluiting daarvan aan onderdelen in of aan deze dakbedekkingen en goten tot | 3 jaar;    |
| 2.  | tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is tot  | 1 jaar;    |
| 3.  | voor het schilderwerk en kitwerk tot  | 1 jaar;    |
| 4.  | voor het hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen tot   | 1 jaar;    |
| 5.  | voor de buitenriolering tot   | 2 jaar;    |
| 6.  | voor warmwater geiser en -boilers tot   | 2 jaar;    |
| 7.  | voor liften tot   | 2 jaar;    |
| 8.  | voor de huistelefoon en de belinstallatie tot   | 6 maanden; |
| 9.  | voor de hydrofoorinstallaties tot   | 2 jaar;    |
| 10. | voor aanrechtbladen tot   | 1 jaar;    |
| 11. | voor het verwarmingselement(en) c.q. de verwarmingsinstallatie al dan niet gecombineerd met een warmwater installatie tot                                     | 2 jaar;    |
| 12. | voor de installatie voor mechanische luchtverversing tot  | 2 jaar;    |
| 13. | voor gas, water en electra installaties tot   | 2 jaar;    |
| 14. | voor isolerend dubbel glas; tegen lekkages van de hermetische spouwdichting respectievelijk condensvorming tussen de glasbladen ten gevolge daarvan tot       | 3 jaar;    |
| 15. | voor meer dan normale verkleuring van stucadoorswerk tot  | 6 maanden; |
| 16. | voor sanitair tot   | 1 jaar;    |
| 17. | voor de hechting van behang tot   | 1 jaar;    |
| 18. | voor de hechting van dekvloeren, tegelwerken, stuc-, spack- en/of pleisterlagen tot   | 3 jaar;    |

Buiten de garantie vallen:

1. gemeenschappelijk en centrale antenne-inrichtingen;
2. tochtstrips en slijtstrips;
3. krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen;
4. scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van het bouwwerk;
5. alle voorzieningen buiten de gebouwen, met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met de gebouwen een geheel vormen;
6. inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze normen is vereist en/of voor zover niet elders in deze normen ter zake een garantie wordt vereist;
7. scheurvorming in het vuurvaste materiaal van open haarden;
8. wandafwerking in het bouwwerk behoudens voor wat betreft losraken daarvan, met uitzondering van stucadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk, waarvoor de daarvoor gestelde regelen gelden, zie bovenstaand (punt 18);
9. normale verkleuring, oppervlakteverwering van en vlekvorming van materialen;
10. tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie;
11. condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technische onjuiste constructie;
12. kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken;
13. gebreken aan enkel- en isolatieglas, tenzij veroorzaakt door een technische onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
14. schaden die het gevolg zijn van:
  - a) brand, als omschreven in de beursbrandpolis, waarmede is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
  - b) atoomkernreacties;
  - c) overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
  - d) molest;
  - e) aardbeving of vulkanische uitbarstingen;
  - f) stuifneeuw;
  - g) storm;
15. gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het bouwwerk;
16. gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het bouwwerk niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is gebruikt;
17. gebreken aan materialen, constructies en indeling die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn;
18. esthetische kwesties.

#### Beëindiging aannemingsovereenkomst

##### Artikel 14

Opzegging of beëindiging van de aannemingsovereenkomst op grond van artikel 7:763 en/of 7:764 (2) van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.



## Ingebruikneming vóór oplevering

### Artikel 15

1. De verkrijger is niet gerechtigd het bouwwerk voor de oplevering en vóórdat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijk toestemming van de ondernemer. Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van vijf/tiende promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat het bouwwerk aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 6:159 BW.) (2).

## Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

### Artikel 16

1. Indien één der partijen in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

(1) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen

(2) Het aangehaalde artikel van het Burgerlijk Wetboek luidt:

**Art. 6:159** 1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.  
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.

**Art. 7:763** 3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.  
Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan onttelen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

**Art. 7:764** 1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.  
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

