

Vervaltermijnen in de bouw; balanceren op de grens van de redelijkheid en billijkheid

In de bouwsector – waaronder de dakenbranche – is het hanteren van vervaltermijnen in algemene voorwaarden een gangbare praktijk. Vervaltermijnen bepalen dat een rechtsvordering wegens een gebrek of tekortkoming niet meer in rechte afdwingbaar is na het verstrijken van een bepaalde termijn na oplevering. Na deze periode kan de aannemer in rechte niet meer worden veroordeeld vanwege een tekortkoming. In dit artikel wordt kort uitgelegd hoe dit werkt, wat recente rechtspraak hierover zegt en wat de gevolgen kunnen zijn voor aannemers.

Tekst: Lars Ordelman, Poelmann van den Broek Advocaten

WAT IS EEN VERVALTERMIJN?

Een vervaltermijn is een bepaling die bepaalt dat de opdrachtgever (C. de Riet, in het voorbeeld hierna) na verloop van een bepaalde tijd niet middels een rechtszaak schadevergoeding of herstel kan vorderen, vanwege gebrekkige werkzaamheden (bijvoorbeeld, de gebrekkige renovatie van een dak). Vervaltermijnen kunnen niet worden gestuit (verlengd) en onderscheiden zich daarmee van verjaringstermijnen.

Verschillende in de (daken-/aannemings)branche gehanteerde algemene voorwaarden bevatten vervalbedingen, waaronder:

§12 lid 4 UAV 2012: vijf jaren voor 'normale' verborgen gebreken en tien jaren voor 'ernstige' verborgen gebreken.

Art. 16.3 lid 4 AVA 2013: vijf jaren voor 'normale' verborgen gebreken en tien jaren voor 'ernstige' verborgen gebreken.

Art. 16 lid 4 DNR 2011: vijf jaren na voltooiing van de opdracht.

VOORBEELDCASUS VERVALTERMIJN: HET GROENDAK VAN C. DE RIET

Aannemer AB Daktechniek vervangt in januari 2014 het dak van de privéwoning van mevrouw C. de Riet, waarbij een modern groendak – ook wel vegetatiedak genoemd – wordt geïnstalleerd. Mevrouw woont nabij een groot stedelijk gebied en hoopt door het installeren van een dergelijk groendak bij te kunnen dragen aan een betere luchtkwaliteit en biodiversiteit in haar omgeving.

Op de overeenkomst tussen AB Daktechniek en mevrouw De Riet zijn de AVA 2013 van toepassing verklaard, daarin zijn twee vervaltermijnen opgenomen van vijf jaren (regulier) en tien jaren (bij ernstige gebreken). In maart 2024 – ruim tien jaren na oplevering – ontdekt mevrouw De Riet een ernstige lekkage door fouten in de dakconstructie. Het groendak blijkt te zijn aangetast door vocht, wat heeft geleid tot schade aan de dakbedekking en de onderliggende constructie. Er is sprake van een ernstig verborgen gebrek. Mevrouw De Riet eist in mei 2024 dat AB Daktechniek het dak herstelt. De aannemer beroept zich op de vervaltermijn van tien jaren en weigert dit (hetgeen in beginsel juist is). De klant vindt dat onredelijk en start een rechtszaak. De vraag die voorligt is of een beroep op het vervalbeding standhoudt.

DE (ON)REDELIJKHEID VAN VERVALTERMIJNEN

Vervaltermijnen moeten worden onderscheiden van (wettelijke) verjaringstermijnen. Op voorliggende casus zijn – naast de contractuele vervaltermijnen – ook verjaringstermijnen van toepassing, namelijk: twee jaren nadat C. de Riet over het gebrek heeft geklaagd en twintig jaren nadat het groendak is opgeleverd.¹

In voorliggend geval zijn beide verjaringstermijnen nog niet verstreken, omdat nog geen twee jaren zijn verstreken nadat C. de Riet heeft geklaagd en nog geen twintig jaren zijn verstreken nadat is opgeleverd. Toch kan C. de Riet geen beroep meer doen op herstel van de gebreken, omdat de vervaltermijn van tien jaren is verstreken.



In de consumentenovereenkomst kunnen dergelijke bedingen ongeldig worden verklaard (vernietigd) als zij onredelijk bezwarend zijn. Volgens de wet is dat in ieder geval het geval als een wettelijke verjaringstermijn wordt verkort tot minder dan één jaar² en is dat waarschijnlijk het geval als de vervalt termijn een wettelijke verjaringstermijn vervangt.³

Een rechter moet bij geschillen met consumenten uit zichzelf toetsen of sprake is van een onredelijk bezwarend beding in de algemene voorwaarden. Als de rechter bepaalt dat een vervalt termijn onredelijk bezwarend is zal hij dat beding vernietigen ('ongeldig verklaren') en 'herleven' de wettelijke verjaringstermijnen.

Een vernietiging van het vervalbeding in voorliggend geval heeft verstrekende gevolgen; waar de aannemer AB Daktechniek eerst aan herstel van de gebreken kon ontkomen door verloop van tien jaren, is hij nu mogelijk twintig jaren of langer (bij stuiting/verlenging) aansprakelijk.

EEN BELANGRIJKE UITSpraak VAN HET GERECHTSHOF AMSTERDAM

Op 17 december 2024 heeft het Gerechtshof Amsterdam⁴ geoordeeld dat een vervalt termijn (art. 16.3 lid 4 AVA 2013) onredelijk bezwarend was in een overeenkomst met een consument, omdat het vervalbeding – kort samengevat – volgens het Hof:

- een wettelijke verjaringstermijn vervangt;
- aanzienlijk negatievere consequenties heeft voor de consument, dan de wettelijke verjaringstermijn;
- niet kan worden gestuit (verlengd);
- tot gevolg heeft dat de natuurlijke verbintenis tenietgaat.

Dit arrest is om – hoofdzakelijk – een tweetal redenen opmerkelijk te noemen:

Als eerste kan getwist worden over de vraag of een vervalt termijn een wettelijke verjaringstermijn vervangt. Als – in voorliggend voorbeeld – C. de Riet binnen tien jaren had geklaagd over de gebreken aan het groendak, zouden zowel de verjaringstermijn van twee jaren als de vervalt termijn van tien jaren lopen. Het is dan alleen de vraag welke termijn eerder verstrijkt. Datzelfde geldt feitelijk voor de twintigjarige verjaringstermijn; deze wordt niet vervangen, maar er kan na verloop van tien jaren geen beroep meer op worden gedaan.

Ten tweede heeft een vervalbeding – zoals in bovenstaand voorbeeld geformuleerd – waarschijnlijk niet tot gevolg dat de natuurlijke verbintenis tenietgaat. Een vervalt termijn heeft slechts tot gevolg – zoals blijkt uit de bepalingen – dat de rechtsvordering niet-ontvankelijk is. Die rechtsvordering moet worden onderscheiden van het vorderingsrecht van C. de Riet en heeft feitelijk tot gevolg dat het vorderingsrecht niet meer via een rechtszaak kan worden afgedwongen.⁵

WAT BETEKENT DIT VOOR AANNEMERS?

Vermoedelijk is het laatste woord over de vervalt termijnen nog niet gezegd. Toekomstige rechtspraak moet uitwijzen of de gezette

lijn door het Gerechtshof Amsterdam gevolgd gaat worden of dat hierop nog aanvullende nuances worden aangebracht. In zijn algemeenheid kan niet worden gezegd of en wanneer een vervalbeding in consumentenovereenkomst onredelijk bezwarend is. Dat is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In het kader van het vervalbeding het volgende:

- in overeenkomsten met zakelijke partijen zal het vervalbeding in beginsel standhouden. Zakelijke partijen hebben een grotere mate van contractsvrijheid;
- in overeenkomsten met consumenten kan een vervalbeding onredelijk bezwarend zijn en ongeldig worden verklaard. Dat is een omstandigheid waarmee bij het aangaan van de overeenkomst rekening moet worden gehouden;
- of een beding onredelijk bezwarend is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarbij telt in overwegende mate mee of opdrachtgever bekend is met het beding en de gevolgen daarvan; het enkele feit dat het beding is opgenomen in de algemene voorwaarden is voor bekendheid met het beding en de gevolgen onvoldoende.

CONCLUSIE

Afgesproken vervalt termijnen kunnen erg handig zijn. Als dakdekker wil je immers niet oneindig aansprakelijk zijn, zeker niet voor complexe constructies zoals groendaken, waar de kans op gebreken door vocht en beschadigingen door de vegetatie groter kan zijn. Dergelijke dakconstructies brengen dan ook extra risico's met zich mee en dat is een belangrijke factor waar rekening mee moet worden gehouden bij de beoordeling van vervalt termijnen en aansprakelijkheid bij gebreken. In bepaalde gevallen wordt echter geoordeeld dat de vervalt termijnen 'niet door de beugel' kunnen en worden ze derhalve ongeldig (nietig) verklaard. Dit kan vervelende gevolgen meebrengen.

Tip: Een belangrijke factor bij de beoordeling van de onredelijkheid van een beding is of de consument daadwerkelijk op de hoogte was van het beding en de gevolgen ervan voor zijn rechten. Om dit te waarborgen, is het praktisch om vóór het sluiten van de overeenkomst een kort en duidelijk garantiedocument te verstrekken en te laten ondertekenen, waarin het beding en de mogelijke consequenties helder zijn uitgelegd. Ook is het verstandig om de consument alle pagina's van de algemene voorwaarden te laten paraferen.

Wil je aanvullend advies over verval- en verjaringstermijnen of heb je een ander bouwrechtelijk geschil, bijvoorbeeld met betrekking tot groendaken? Neem dan vooral contact met ons op. ■

¹ Volgens art. 7:761 lid 1 en 2 BW

² Art. 6:236 onder g BW.

³ Art. 6:237 onder h BW.

⁴ Gerechtshof Amsterdam, 17 december 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:3490

⁵ Zie ook/voor een nadere uitleg: TBR 2010/134