

Infoblad Bouwrecht

Hoe kan ik mij verweren tegen een herstelverzoek?



Aannemers krijgen regelmatig te maken met een verzoek van hun opdrachtgever om iets te herstellen. Soms vinden ze dit verzoek terecht en zullen ze meteen tot herstel overgaan. In andere gevallen kan er discussie ontstaan. Hieronder worden diverse verweren genoemd die de aannemer zou kunnen voeren tegen een herstelverzoek van de opdrachtgever. Dit wordt met voorbeelden toegelicht.

Er zijn twee typen verweren: de “nee, want”-verweren (ook wel bestrijdende verweren genoemd) en de “ja, maar”-verweren (of bevrijdende verweren).

“Nee, want”: bestrijdende verweren

Een opdrachtgever die aanspraak wil maken op herstel, zal in eerste instantie moeten aantonen dat de aannemer hiervoor aansprakelijk is. Daarvoor geldt de stelregel “wie eist, bewijst” en daarbij zijn er drie zaken die de opdrachtgever moet bewijzen:

- a. Dat er sprake is van een overeenkomst;
- b. Dat er sprake is van een gebrek;
- c. Dat dit gebrek al bij oplevering (latent) aanwezig was.

Allereerst moet het gebrek een onderdeel zijn van het aangenomen werk. Daarbij zal de opdrachtgever moeten kunnen bewijzen dat er inderdaad sprake is van een gebrek, dat betekent dus ook dat de opdrachtgever het gebrek indien nodig zal moeten laten onderzoeken. Tot slot moet de opdrachtgever bewijzen dat dit gebrek al bij oplevering aanwezig was, of in ieder geval te herleiden is op een gebrek in het opgeleverde werk.

De “nee, want”-verweren richten zich op de drie bovengenoemde elementen van het bewijs van de opdrachtgever. Om het toe te lichten met voorbeelden: (a) de aannemer zegt dat hij niet aansprakelijk is voor de loszittende tegels in de badkamer omdat het tegelwerk niet in zijn opdracht zit; (b) de aannemer vindt dat de onregelmatigheden in het stucwerk binnen de norm vallen, dus geen gebrek zijn; (c) de aannemer is van mening dat een kapot hang- en sluitwerk niet komt doordat dit onderdeel niet deugdelijk was bij oplevering, maar door onjuist/onzorgvuldig gebruik.

Bij deze drie “nee, want”-verweren betwist de aannemer dus aansprakelijkheid. De aannemer heeft hierbij stelplicht en geen bewijslast. Dit betekent dat de aannemer alleen maar dit verweer naar voren hoeft te brengen zonder hiervoor bewijs te hoeven leveren. De bewijslast is en blijft bij de opdrachtgever: “wie eist, bewijst”.

“Ja, maar”: bevrijdende verweren

Bij de “ja, maar”-verweren gaat de aannemer niet zozeer de discussie aan of er sprake is van een gebrek in het door de aannemer aangenomen werk, maar komt hij met andere argumenten om toch niet tot herstel te hoeven over te gaan. Dit kunnen de volgende argumenten zijn:

a. De opdrachtgever had het gebrek op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs moeten ontdekken en heeft dit niet gedaan.

De opdrachtgever heeft de verantwoordelijkheid om bij de oplevering alle op dat moment zichtbare gebreken te melden. Als het gebrek zichtbaar was bij oplevering en niet op de opleverlijst staat, hoeft de aannemer het gebrek niet op te lossen (art. 7:758 lid 3 BW). LET OP: Dit verweer is bij consumenten-opdrachtgevers komen te vervallen voor aanneemovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2024, door de inwerkingtreding van de Wkb (art. 7:758 lid 4). In overeenkomsten met zakelijke opdrachtgevers kan hiervan worden afgeweken. Voorbeeld: als de kras op de beglazing niet is ontdekt bij oplevering, hoeft de aannemer het niet meer op te lossen.

b. Het gebrek is niet toe te rekenen aan de aannemer.

Het gebrek in het door de aannemer aangenomen werk kan allerlei oorzaken hebben die niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer vallen. Dan is er sprake van overmacht (art. 6:75 BW). Te denken valt aan externe oorzaken (zoals brand), maar het kan bijvoorbeeld ook zijn dat de opdrachtgever zelf verantwoordelijk is voor het gebrek, bijvoorbeeld bij gebreken van zaken afkomstig van de opdrachtgever of fouten in de door de opdrachtgever verstrekte tekeningen en berekeningen (art. 7:760 lid 2 en 3 BW). Daarbij geldt voor de aannemer wel een waarschuwingsplicht voor onjuistheden in de opdracht en de ongeschiktheid van zaken, voor zover de aannemer dit wist of redelijkerwijs behoorde te weten (art. 7:754 BW). Bij een beroep op garantie zal de aannemer normaal gesproken moeten bewijzen dat een gebrek hem niet is toe te rekenen, dan rust ook de onderzoeksplicht naar de oorzaak van het gebrek bij de aannemer. Bij een beroep op aansprakelijkheid is dit andersom en ligt de bewijslast en onderzoeksplicht in principe bij de opdrachtgever. Het verschil tussen garantie en aansprakelijkheid wordt uitgelegd in het infoblad **Garantie en aansprakelijkheid na oplevering**. Voorbeeld: de verzakking is te herleiden op een verkeerde berekening door de constructeur van de opdrachtgever.

c. Er is niet tijdig geklaagd.

De opdrachtgever is verplicht om de gebreken binnen “bekwame tijd” na ontdekking te melden bij de aannemer (art. 6:89 BW). Wat hiervoor een redelijke termijn is hangt onder meer af van of de schade groter is geworden doordat het gebrek niet direct is gemeld. Voorbeeld: een lekkage wordt pas na een jaar na ontdekking gemeld.

d. De opdrachtgever geeft geen gelegenheid tot herstel.

De aannemer moet in de gelegenheid worden gesteld om de gebreken waar hij aansprakelijk voor is, binnen redelijke termijn te herstellen (art. 7:759 BW). Pas als deze redelijke termijn is verstreken, kan de opdrachtgever deze eis omzetten in een eis tot schadevergoeding. Voorbeeld: soms zijn de verhoudingen zo verstoord dat de opdrachtgever de aannemer niet meer over de vloer wil. Toch moet wel gelegenheid tot herstel worden geboden voor hij eventueel aanspraak kan maken op schadevergoeding.

e. De aansprakelijkheidstermijn is verstreken.

Voor verborgen gebreken geldt een aansprakelijkheidstermijn op basis van de wet (20 jaar, art. 7:761 lid 2 BW), of van de algemene voorwaarden (meestal 5 jaar en 10 of 20 jaar voor ernstige gebreken). Als deze aansprakelijkheidstermijn inmiddels is verstreken, hoeft het gebrek

normaal gesproken niet meer hersteld te worden. Daarnaast geldt nog een extra wettelijke aansprakelijkheidstermijn van 2 jaar na protest (art. 7:761 lid 1 BW). Als de opdrachtgever na de klachtmelding meer dan twee jaar niets van zich heeft laten horen, is de klacht verjaard. Overigens kan op het verstrijken van de aansprakelijkheidstermijn geen beroep worden gedaan als er sprake is van bij de aannemer bekende verborgen die hij heeft verzwegen (art. 7:762 BW). Voorbeeld: de opdrachtgever stuurt een mail met een klacht, maar daarna blijft het stil. Als hij 3 jaar later alsnog aanspraak maakt op herstel, hoeft de aannemer dit niet meer op te lossen.

f. De opdrachtgever heeft zijn rechten verwerkt.

Bij rechtsverwerking heeft de opdrachtgever zich zodanig gedragen dat hij naar redelijkheid en billijkheid geen aanspraak meer kan maken op herstel (art. 6:248 lid 2 BW). Voorbeeld: bij oplevering is een vergoeding "ter finale kwijting" afgesproken tussen aannemer en opdrachtgever omdat de opdrachtgever het schilderwerk niet mooi vond. Enige tijd later eist de opdrachtgever alsnog herstel van het schilderwerk, maar dan heeft hij zijn recht op herstel verwerkt.

g. Er is sprake van schuldeisersverzuim aan de kant van de opdrachtgever.

Als de opdrachtgever zelf niet heeft voldaan aan een van zijn verplichtingen, is hij daardoor in verzuim geraakt. Als hij vervolgens wil dat de aannemer aan zijn herstelverplichting voldoet, moet hij eerst een einde maken aan zijn eigen verzuim (art. 6:61 BW). Voorbeeld: er is sprake van een openstaande factuur waarvan de betalingstermijn is verstreken. De opdrachtgever is daardoor in verzuim geraakt. Als er daarna een klacht wordt gemeld, kan de aannemer eisen dat de opdrachtgever eerst de factuur betaalt, voordat de aannemer de klacht gaat oplossen.

h. Herstel is disproportioneel

Soms zijn de kosten van herstel zo hoog dat ze niet in redelijke verhouding staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel (proportionaliteitsvereiste). De aannemer hoeft dan niet te herstellen, maar mag volstaan met de vergoeding van een (vervangende) schadevergoeding (art. 7:759 lid 2 BW). Voorbeeld: de plafondhoogte is niet 3,50m zoals in het bestek staat, maar 3,49m.

Bij deze acht "ja, maar"-verweren is er sprake van eigen, zelfstandige argumenten van de aannemer waarom hij vindt dat hij niet hoeft te herstellen. De bewijslast van deze argumenten ligt dan ook bij de aannemer.

Tot slot

Dit infoblad geeft een globaal overzicht van diverse mogelijke verweren tegen een herstelverzoek. Welke verweren het meest van toepassing zijn en of ze stand houden, hangt altijd af van de specifieke situatie en hoe een en ander exact is vastgelegd tussen aannemer en opdrachtgever. Wil je hierover persoonlijk advies, neem dan contact op met een van de bouwrechtjuristen van BNL Advies, via advies@bouwennederland.nl of 079 325 2250.

Meer informatie of graag telefonisch advies?

Dit is een infoblad in een serie van Bouwend Nederland Advies over bouwrecht. De complete serie vind je in pdf-formaat op <https://www.bouwendnederland.nl/lidmaatschap/advies-op-maat>. Publicatiedatum: februari 2026

Bouwend Nederland Advies

Tel: 079 3 252 250

E-mail: advies@bouwennederland.nl

Meer informatie over wat Bouwend

Nederland Advies voor jou kan

betekenen? [Download dan de brochure](#)

