**Clausule A (geen opleverdossier)**

Indien de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Staatsblad 2019, 382) in werking is getreden, verstrekt de aannemer in afwijking van artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek geen dossier aan de opdrachtgever met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk.

 **Clausule B (wel opleverdossier)**

Indien de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Staatsblad 2019, 382) in werking is getreden, verstrekt de aannemer binnen 3 maanden na oplevering van het bouwwerk het dossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek. Dit dossier bestaat uit:

|  |
| --- |
|   |
|   |
|   |

[bijvoorbeeld verkooptekeningen, constructieberekeningen, materialenstaat, beschrijving van de toegepaste installaties, gebruiks- en onderhoudsvoorschriften]

Toelichting

In artikel 7:757a van het Wetsvoorstel kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) staat het volgende:

*In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval: a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk; b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.*

Op basis van deze wetstekst moet de aannemer aan de opdrachtgever een opleverdossier[[1]](#footnote-2) verstrekken. De wet geeft aan welke gegevens en bescheiden dit dossier moet bevatten[[2]](#footnote-3). Ook staat in de tekst dat het dossier moet worden overlegd bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, dus al bij de uitnodiging tot oplevering. Deze bepaling geldt voor een oplevering die plaatsvindt vanaf de inwerkingtreding van de Wkb (voorzien op 1 juli 2022), dus kan ook van toepassing zijn op overeenkomsten die nu worden gesloten.

Belangrijk is dat van deze wetstekst mag worden afgeweken in de aannemingsovereenkomst. Dit kan door het gebruiken van een van deze clausules. Clausule A is van toepassing als de aannemer geen opleverdossier wenst te verstrekken, bijvoorbeeld bij een eenvoudige klus. In geval van Clausule B verstrekt de aannemer wel een opleverdossier en wordt vastgelegd uit welke documenten dit dossier zal bestaan. Ook wordt in deze clausule bepaald dat het dossier binnen drie maanden na oplevering wordt verstrekt zoals in de praktijk gebruikelijk, in plaats van bij de uitnodiging tot oplevering.

*Het is verstandig één van beide clausules op te nemen in overeenkomsten die na 1 januari 2023 worden aangegaan.*

1. Let op: het gaat hier niet om het ‘dossier bevoegd gezag’ wat de opdrachtgever / kwaliteitsborger aan het bevoegd gezag moet verstrekken voor ingebruikname van het werk.  [↑](#footnote-ref-2)
2. Er is inmiddels een Praktijkrichtlijn consumentendossier (NPR 8092) in wording, waarin zeer uitgebreid wordt beschreven welke informatie in het consumentendossier moet worden opgenomen. Indien niets in de overeenkomst is bepaald, zal de aannemer aan deze NPR moeten voldoen. Als de aannemer dat niet wenst, is het advies om een van beide clausules te gebruiken. [↑](#footnote-ref-3)