

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST VOOR APPARTEMENTSRECHTEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:

- Aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014;
- Algemene Toelichting voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014

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 notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder gebouw wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw of afbouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen en dat in de splitsing als bedoeld in de overweging van de aannemingsovereenkomst is/wordt betrokken.
6. Onder appartementsrecht(en) wordt in deze voorwaarden verstaan het/de in de overwegingen van de aannemingsovereenkomst genoemde en aan de verkrijger verkochte appartementsrecht(en).
7. Onder privé-gedeelte wordt in deze voorwaarden verstaan het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
8. Onder gemeenschappelijke gedeelten wordt in deze voorwaarden verstaan die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkt de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
9. Onder gemeenschappelijke zaken worden in deze voorwaarden verstaan alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.

Omvang aannemingsovereenkomst

Artikel 1

Alle delen van het gebouw worden geacht ingevolge de aannemingsovereenkomst tot stand te zijn gekomen.

Wijzigingen situatietekening

Artikel 2

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van het gebouw wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst

- geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van het/de appartementsrecht(en) vermindert, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering.
 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.
 4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding, respectievelijk 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 aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de ondernemer mede te delen.

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 afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw casu quo het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger.

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger

Artikel 4

1. De verkrijger kan met inachtneming van artikel 8 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden de ondernemer verzoeken wijzigingen in het privé-gedeelte in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
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 privé-gedeelte of het gebouw 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 en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, 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 tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen ⁽¹⁾; in dat geval moet in de

aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.

2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening 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 voor rekening van de verkrijger.

Risico tijdens de bouw en verzekering

Artikel 7

1. Gedurende de (af)bouw blijft het gebouw voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht het gebouw tot twee maanden na de algemene oplevering en tot twee maanden na het ontstaan van de Vereniging van Eigenaars genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de notaris te overleggen.
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 wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Aard aannemingsovereenkomst

Artikel 8

1. De ondernemer staat er voor in, dat hij met degenen tegenover wie hij eveneens de verplichting tot (af)bouw van het gebouw is aangegaan of zal aangaan, is overeengekomen casu quo zal overeenkomen, dat de (af)bouw zal geschieden overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de tekeningen en de technische omschrijving, die bij de overeenkomst behoren.
2. De verplichtingen van de ondernemer voortkomend uit de met de verkrijger aangegane aannemingsovereenkomst vormen ten aanzien van de oplevering van het gebouw een ondeelbare verbintenis, die hij tegenover de verkrijger verplicht is in haar geheel na te komen.
3. De verkrijger verbindt zich onherroepelijk tegenover zijn medeverkrijgers reeds voordat zij door levering appartementseigenaren zijn geworden, aan de totstandkoming en het in stand houden van het gebouw, overeenkomstig de (ontwerp)akte van splitsing, de technische omschrijving en de tekeningen, mede te werken zoals dit in artikel 108 van Boek 5 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek aan de appartementseigenaren is opgelegd. Deze verplichting tegenover de medeverkrijgers houdt op te bestaan, indien de aannemingsovereenkomst tussen de ondernemer en de verkrijger wordt ontbonden.
4. De verkrijger kan alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers de uitvoering van de aannemingsovereenkomst van de ondernemer vorderen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.
5. De verkrijger zal alleen en zonder medewerking van medeverkrijgers de ondernemer in het artikel 19 van deze voorwaarden beschreven geval in gebreke kunnen stellen en de in dat artikel genoemde rechten kunnen uitoefenen, tenzij daardoor enig recht van zijn medeverkrijgers zal worden aangetast of daardoor nadeel zal worden toegebracht aan een ander gedeelte van het gebouw dan het privé-gedeelte.

6. De verkrijger kan met inachtneming van artikel 4 van deze Algemene Voorwaarden alleen en zonder medewerking van zijn medeverkrijgers aan de ondernemer opdracht geven om wijzigingen ten opzichte van de technische omschrijving en de tekeningen, behorende bij die overeenkomst, aan te brengen in het privé-gedeelte, tenzij die wijzigingen niet in overeenstemming zijn met de (ontwerp)akte van splitsing of nadeel toebrengen aan een ander gedeelte van het gebouw.

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 van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. 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 en riolering zijn in de aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het privé-gedeelte zijn tot de dag van oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de ondernemer.
4. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten/zaken zijn tot de dag van algemene oplevering als bedoeld in artikel 11 lid 6 van deze Algemene Voorwaarden voor rekening van de ondernemer.

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 gebouw en de privé-gedeelten te inspecteren.

Werkbare werkdagen en oplevering

Artikel 11

1. Werkdagen ⁽²⁾ worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen.
2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het gebouw en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de verkrijger het recht de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 20 van deze Algemene Voorwaarden is bepaald. Als aanvang van de bouw van het gebouw wordt beschouwd de aanvang met de funderingswerkzaamheden. De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De verkrijger heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.

3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de bouw de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Als datum van oplevering van het privé-gedeelte geldt in de aannemingsovereenkomst het tijdstip, waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels voor dat privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen, en de ten dienste van dat privé-gedeelte staande gemeenschappelijke gedeelten en zaken veilig en blijvend benut kunnen worden. De datum van oplevering moet door de ondernemer ten minste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijger worden medegedeeld.
5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 5 lid 1 van de aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering van het privé-gedeelte wordt opgeschort, zal de ondernemer zonder ingebrekestelling aan de verkrijger een gefixeerde schadevergoeding van 0,25 promille van de aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn.
6. Indien de verkrijger onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoonbaar dat de door de overschrijding van het aantal werkbare werkdagen of door opschorting van een aangekondigde oplevering door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de verkrijger indien en voor zover dit redelijk is recht op aanvullende schadevergoeding.
7. Op verlangen van de ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 5 bedoelde gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.
8. De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).
9. Onder algemene oplevering wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken door de ondernemer aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars, nadat rapport is opgemaakt van eventuele tekortkomingen, welk rapport door of namens partijen is getekend. Ook deze datum moet door de ondernemer ten minste veertien dagen tevoren schriftelijk aan (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars worden medegedeeld.

Opschortingsrecht

Artikel 12

1. De verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag, in plaats van aan de ondernemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
 - a. indien de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering van het privé-gedeelte ten behoeve van de verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden aan de verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 13 van deze voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de verkrijger;
 - b. indien de ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de verkrijger ten behoeve van de ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie)

laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de ondernemer in 5% depot ten behoeve van de verkrijger).

In deze gevallen is de verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 768 van Boek 7 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek de betaling van verdere bedragen aan de ondernemer op te schorten.

3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de verkrijger van de in artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.
6. De verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 13

Voor het geval de ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering van het privé-gedeelte, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte, tenzij de verkrijger de notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 262 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- of bij een uitspraak, die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Herstel tekortkomingen

Artikel 14

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in de rapporten als vermeld in artikel 11 leden 4 en 6 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de respectievelijke data van 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.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) 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 15

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden het gebouw en de privé-gedeelten gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw en de privé-gedeelten,
 - a. tenzij er sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de ondernemer mededelen;
 - b. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
 - c. tenzij het gebouw of het privé-gedeelte op enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
 - d. onverminderd de aansprakelijkheid van de ondernemer ingevolge de SWK Garantie- en waarborgregeling.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privé-gedeelte ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c 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.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 genoemde termijn verstrijkt
 - a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
 - b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Garantie- en waarborgregeling

Artikel 16

De ondernemer aanvaardt met betrekking tot het gebouw en het privé-gedeelte onverkort al de uit de SWK Garantie- en waarborgregeling voortvloeiende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan

de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging en opzegging

Artikel 17

Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 763 ⁽³⁾ respectievelijk 764 lid 1 ⁽³⁾ van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Ingebruikneming vóór oplevering

Artikel 18

1. De verkrijger is niet gerechtigd het privé-gedeelte voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer.
Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van 0,25 promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat het privé-gedeelte 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 derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 159 van Boek 6 ⁽³⁾ van het Burgerlijk Wetboek).

Onregelmatig verloop van het werk

Artikel 19

1. Ingeval de ondernemer de op hem rustende verplichtingen uit de aannemingsovereenkomst niet nakomt en de verkrijger hem te dier zake in gebreke wil stellen, is hij onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 5 van deze Algemene Voorwaarden verplicht dat schriftelijk te doen en daarbij de ondernemer een redelijke termijn te gunnen om alsnog zijn verplichtingen na te komen.
2. Reeds voordat de gestelde termijn is verstreken, is de verkrijger in dringende gevallen gerechtigd voor rekening van de ondernemer die maatregelen te nemen, die tot behoud van de rechten van de verkrijger of ter voorkoming van schade of vermeerdering daarvan zonder uitstel genomen dienen te worden.
3. Indien de ondernemer ook na ingebrekestelling nalatig blijft zijn verplichtingen na te komen, heeft de verkrijger het recht te vorderen hetzij de nakoming door de ondernemer van diens verplichtingen, hetzij de machtiging om voor rekening van de ondernemer de werkzaamheden in de uitvoering waarvan de ondernemer in gebreke is gebleven te verrichten of te doen verrichten.

Ontbinding van de aannemingsovereenkomst

Artikel 20

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie 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.
Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
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.

Bankgarantie

Artikel 21

Indien de verkrijger in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen een schriftelijke bankgarantie jegens de ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

- a. tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
- b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
- c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
- d. de clause te bevatten dat bij in gebreke blijven van de verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

- Noten**
- 1) Niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw.
 - 2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
 - 3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 5:108

1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.
2. De rechter kan de uitspraak op een vordering, gegrond op het vorige lid, aanhouden wanneer een op artikel 144 lid 1 onder c, d of h gegrond verzoek aanhangig is.

Artikel 6:119

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

Artikel 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.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:262

1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.

2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:763

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 ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764 lid 1

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

Artikel 7:768

1. De opdrachtgever kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden als bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.