

Garantie- en waarborgregeling versie juli 2020

Waar in deze regeling geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de navolgende artikelen voor zowel Huizen als Privé-gedeelten en Gemeenschappelijke gedeelten van Gebouwen.

Garantienormen

Artikel 1

Het Huis of het Privé-gedeelte en het Gebouw voldoet / voldoen aan de toepasselijke eisen uit het Bouwbesluit¹ en, onder redelijkerwijs te voorziene omstandigheden, aan de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander voor zover er in de voor het Huis c.q. Gebouw verleende vergunning(en) en opdrachtbevestiging geen beperkingen zijn opgenomen en/of er geen andere afspraken zijn gemaakt tussen Ondernemer en Garantiegerechtigde ter zake van minderwerk en/of cascobouw.

Garantietermijnen

Artikel 2

- 2.1. Met uitzondering van de in dit artikel onder 2.3 vermelde termijnen, bedraagt de garantietermijn vijf (5) jaar.
- 2.2. In het geval er zich ernstige gebreken voordoen, geldt er een termijn van tien (10) jaar. Een ernstig gebrek is slechts als ernstig aan te merken, indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Huis, het Privé-gedeelte en / of het Gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
- 2.3. De duur van de garantie is voor de onderstaande onderdelen beperkt:
 - a. Voor zowel dakbedekkingen als goten tot vijf (5) jaar, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
 - b. Tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen tot één (1) jaar. Onverminderd de garantietermijn van vijf (5) jaar voor het herstel van hinderlijke gevolgen van het kromtrekken.
 - c. Voor het schilderwerk (silicaatverf op metselwerk of betonwerk valt hier onder) tot één (1) jaar na ingang van de garantietermijn c.q. één (1) jaar na voltooiing van het schilderwerk.
 - d. Voor hang- en sluitwerk, rol- en/of sluitmechanismen, tochtstrippen en/of borstels, brievenbussen en postkasten en

- e. soortgelijke materialen in het Huis c.q. Privé-gedeelte, tot één (1) jaar.
 - e. Voor de buitenriolering (vanaf vijftig (50) cm buiten de gevel tot aan de erfrens), tot twee (2) jaar.
 - f. Voor liften, tot twee (2) jaar, mits in deze garantieperiode het voor liftinstallaties noodzakelijke onderhoud (de verplichte periodieke keuringen daaronder begrepen) is uitgevoerd, anders zijn de liften uitgesloten van de garantie.
 - g. Voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie, tot zes (6) maanden.
 - h. Alle overige installatietechnische voorzieningen, inclusief ventilatie toevoerroosters, leidingwerk (waaronder ook begrepen loze leidingen en/of leidingen en voorzieningen voor datacommunicatie) en tappunten, maar met uitzondering van de binnenriolering waarvoor de garantietermijn van vijf (5) jaar geldt, tot twee (2) jaar.
 - i. Voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de Ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot drie (3) jaar.
 - j. Voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk, tot zes (6) maanden.
 - k. Voor sanitair, tot één (1) jaar.
 - l. Voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen die geen constructieve functie hebben en behoren tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 3 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 2.3 letter c.
 - m. Voor garagedeuren, garage-afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken behorend tot de Gemeenschappelijke gedeelten, tot twee (2) jaar.
 - n. Voor zonweringen, tot twee (2) jaar (tot een maximale gemiddelde uurlijkse windsnelheid van 8m/sec).
 - o. Voor kitwerk zonder waterkerende functie, tot twee (2) jaar.
 - p. Voor de vloerafwerking op een constructief met het Huis, het Privé-gedeelte en/of het Gebouw verbonden buitenruimte, tot twee (2) jaar.
- 2.4. Schade die rechtstreeks en onvermijdbaar het gevolg is van een onder de Regeling vallend gebrek (of het herstel daarvan) valt eveneens onder de garantie van de Regeling.

¹⁾ Bedoeld wordt de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de op het Huis c.q. Gebouw verkregen vergunning(en). Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.vrom.nl).

Garantie-uitsluitingen

Artikel 3

3.1. De navolgende onderdelen zijn uitgesloten van de garantie:

- a. Gemeenschappelijke- en centrale antenne-inrichtingen.
- b. Dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen en/of andere opstallen bij een Huis c.q. Gebouw die niet één geheel vormen met het Huis c.q. Gebouw en/of niet op het erf van het Huis c.q. Gebouw zijn gesitueerd.
- c. Geringe scheurvorming die het gevolg (of mede het gevolg) is van droog- of verhardingskrimping van het materiaal, van invloeden van buitenaf, dan wel van normale zetting van het Huis c.q. het Gebouw, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de gelijkheid van de constructie.
- d. Alle voorzieningen buiten het Huis c.q. Gebouw met uitzondering van die onderdelen die op hetzelfde erf gesitueerd zijn en constructief met het Huis c.q. Gebouw verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering. Alle op zichzelf staande en op hetzelfde erf gesitueerde opstallen (zoals bergingen, garages en carports²⁾ worden in dit kader niet aangemerkt als voorziening buiten het Huis c.q. Gebouw.
- e. Inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge de Garantienormen is vereist en / of voor zover niet in de Garantienormen ter zake een garantie wordt vereist.
- f. Scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden.
- g. Behangwerk.
- h. Oppervlakteverwerking, vlekvorming en/of verkleuring van materialen.
- i. Tocht die uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
- j. Condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
- k. Gebreken aan enkel- en isolatieglas (inclusief thermische breuk), tenzij veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie en voor zover niet anders bepaald.
- l. Aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, tochtstrippen en/of -borstels, brievenbussen en postkasten in of aan de Gemeenschappelijke gedeelten.
- m. Schade die het gevolg zijn van:
 - brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
 - atoomkernreacties;
 - overstroming en/of voor de Ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;

- extreme weersinvloeden, onverminderd de eis van goed en deugdelijk werk ten aanzien van de bouwkundige constructie;
 - van buiten komend onheil;
 - molest³⁾;
 - aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - stuifsnieuw;
 - storm⁴⁾;
 - asbest.
- n. Gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten.
 - p. Gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is / zijn gebruikt.
 - q. Gebreken aan materialen, constructies en indeling van het Huis / het Privé-gedeelte en / of de Gemeenschappelijke gedeelten die geen onderdeel vormen van het bestaande oorspronkelijk te transformeren object of niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en / of schade die daarvan, en / of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn, met uitzondering echter van door de Verkrijger aan de Ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de Ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de Verkrijger heeft meegedeeld, dat de garantieregeling daarop niet van toepassing zal zijn.
 - r. Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden (bijvoorbeeld energiebedrijven) geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld warmtepompen, WKO-installaties). Deze uitsluiting geldt niet voor bronnen die eigendom zijn van de Verkrijger(s) en zich op en/of onder het perceel van het Huis c.q. Gebouw bevinden (bodemwisselaars of open bronnen) indien er warmtepompen worden toegepast.
 - p. Onderdelen van het Huis, het Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke gedeelten die zijn gehuurd of geleased of anderszins geen deel uitmaken van de leveringsomvang van de Ondernemer.
 - q. Esthetische kwesties.
 - r. Geschillen op grond van de opdrachtbevestiging (zoals geschillen met betrekking tot perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging, bouwtijd, 5%-regeling en leveringsgeschillen).
 - s. (Mechanische) beschadigingen.

²⁾ Onder carport wordt verstaan een op zich zelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde constructie zonder wanden danwel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.

³⁾ Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 1-7-2020

's-Gravenhage is gedeponereerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het certificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.

⁴⁾ Onder storm wordt verstaan wind met een gemiddelde uurlijkse snelheid van meer dan 14m/sec.

Klachtenprocedure

Artikel 4

- 4.1. De Garantiegerechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een tekortkoming waarmee niet voldoen wordt aan één of meer van de Garantienormen, de Ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke garantietermijn op de hoogte te stellen door middel van een verzoek tot herstel.
- 4.2. Terstond, docht uiterlijk binnen vier (4) weken, na ontvangst van het verzoek tot herstel van de Garantiegerechtigde door de Ondernemer, deelt deze schriftelijk en/of telefonisch aan de Garantiegerechtigde mede of de tekortkoming onder de garantie wordt erkend en welke herstelwerkzaamheden er verricht gaan worden.
- 4.3. De Garantiegerechtigde is verplicht de Ondernemer in staat te stellen de gemelde tekortkoming te (doen) onderzoeken.
- 4.4. Indien de Ondernemer de tekortkoming onder de garantie erkent, zal hij de herstelwerkzaamheden terstond, doch uiterlijk binnen vier (4) weken na de in artikel 4.2 bedoelde mededeling uitvoeren. De Ondernemer is (behoudens in geval van overmacht, vakantiesluiting en/of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichting niet of niet tijdig nakomt.
- 4.5. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de onder artikel 4.4. bedoelde herstelwerkzaamheden.
- 4.6. Wanneer achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een Garantienorm noch en een schending van de wettelijke aansprakelijkheid uit de Overeenkomst ten grondslag ligt, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 250,- (incl. BTW) (2020 = 100) in rekening te brengen. Dit bedrag wordt aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens CBS met dien verstande dat het geïndexeerde bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

Opschorting of verlies van afspraken

Artikel 5

Indien de Garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als in artikel 4.1. bedoeld de overeengekomen opdracht-som (het saldo van het meer- en minderwerk daaronder begrepen) nog niet volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, worden de afspraken opgeschort totdat de Garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt in het geval de Garantiegerechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de Ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel in het geval hem zijn aanspraak in redelijkheid niet kan worden ontzegd.

Artikel 6

Buiten de in artikel 2 genoemde garantietermijnen kan de Garantiegerechtigde geen beroep op de Garantienormen meer doen, zelfs niet indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

Definities

Appartementsrecht

Een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het Gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en voor zover ter zake van het Appartementsrecht een overeenkomst is. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het Gebouw behorende grond.

Garantiegerechtigde

De Verkrijger van het Huis c.q. het Privé-gedeelte c.q. het Gebouw.

Garantienormen

De omschreven normen waaraan het Huis c.q. het Privé-gedeelte c.q. het Gebouw moet voldoen.

Gebouw

Een in Appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat Privé-gedeelten bestemd tot wonen bevat.

Huis

Een eengezinshuis bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger, met inbegrip van eventuele aangebouwde of geïntegreerde werk-/praktijk-/bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer s dan 50% van de totale koopprijs (excl. grondprijs c.q. afkoopsom erfpacht) v.o.n.; dan wel een eengezins-huis dat de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie- of tweede woning.

Ondernemer

Een ondernemer waarmee de Verkrijger middels een aanneem-overeenkomst overeen is gekomen het Gebouw te bouwen.

Oplevering

Het moment waarop de Verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en dat rapport door of namens de Ondernemer en de Verkrijger is ondertekend, de sleutels van het Huis c.q. Privé-gedeelte in ontvangst heeft genomen.

Overeenkomst

De concreet tussen de Ondernemer en de Verkrijger gesloten overeenkomst.

Privé-gedeelte

Een gedeelte van een Gebouw dat blijkens de splitsingsakte bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt ('appartement'), en welke valt onder één van de navolgende categorieën:

- a. Een appartement, bestemd tot permanente bewoning of gebruik door de Verkrijger, met inbegrip van eventueel aangebouwde of geïntegreerde werk-, praktijk- of bedrijfsruimte voor zover de waarde daarvan niet meer is dan 50% van de

totale koopprijs (excl. grondprijs of afkoopsom erfpacht) v.o.n.,

- b. Een appartement dat door de Verkrijger wordt aangewend als vakantie-, recreatie of tweede woning.

Verkrijger

De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een ondernemer een overeenkomst is aangegaan met het oogmerk het gekochte huis c.q. Privé-gedeelte zelf te gaan gebruiken c.q. bewonen.