

Het Consumentendossier

20210831/iBK - wkb@stichtingibk.nl

Aanleiding

In de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is geregeld dat de aannemer als een bouwproject is afgerond informatie over wat er gebouwd is aanlevert aan zijn opdrachtgever. De set aan informatie wordt het *consumentendossier* genoemd. In deze factsheet wordt toegelicht wat het consumentendossier is, wanneer het dossier aan de orde is en wat de inhoud is.

De Wkb introduceert naast het consumentendossier ook het dossier bevoegd gezag. Dit dossier moet als een bouwactiviteit is afgerond door de initiatiefnemer van het project aan de gemeente worden verstrekt bij gereedmelding. In het dossier bevoegd gezag is ook informatie van de kwaliteitsborger, waaronder de verklaring dat het bouwwerk voldoet aan de bouwtechnische voorschriften, aanwezig. Ondanks de er inhoudelijk overlap is tussen beide dossiers hebben ze niets met elkaar te maken. De gemeente en de kwaliteitsborger hebben dan geen enkele rol bij de inhoud van het consumentendossier.

Wat is er in de wet geregeld?

Het consumentdossier wordt opgenomen in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek (BW), in het onderdeel dat gaat over *aanneming van werk*. De regels in dit deel hebben betrekking op zaken die opdrachtgevers en opdrachtnemer met elkaar (contractueel) afspreken bij onder andere bouwprojecten. Het consumentdossier moet door de opdrachtnemer – de aannemer – aan zijn opdrachtgever – de klant – worden verstrekt als de afgesproken bouw- of verbouwwerkzaamheden zijn afgerond. Het consumentendossier – op verzoek van de Tweede Kamer aan de Wkb toegevoegd – gaat over de private afspraken die gemaakt zijn. Met dossier laat de aannemer zien dat hij het bouwwerk volgens regels van goed en deugdelijk werk heeft gemaakt en dat hij de vastgelegde afspraken is nagekomen. Daarbij voegt de aannemer de garantiebepalingen en de informatie voor gebruik en onderhoud.

De tekst van artikel 7:757a BW is als volgt:

Artikel 757a

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.

Het consumentendossier is gekoppeld aan aanneming van werk en wel specifiek van bouwwerk. Zoals het BW het definieert: "de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard [een bouwwerk] tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld." De plicht een dossier te verstrekken is dus niet gekoppeld aan bepaalde gevolklassen maar aan alle bouwactiviteiten die opdrachtgever en opdrachtnemer overeenkomen. Er is daarbij sprake van *regelend recht*. Dit wil zeggen dat de inhoud van artikel 757a van toepassing is op overeenkomsten tenzij opdrachtgever en opdrachtnemer samen iets anders hebben vastgelegd in hun contract. Dus regels je niets dan moet de aannemer bij oplevering een dossier overhandigen dat aan 757a voldoet. Hebben aannemer en opdrachtgever andere afspraken gemaakt, dan gelden die. Je bepaalt dus samen wat de inhoud van het dossier is waarbij je ook mag afspraken dat er bij oplevering geen dossier wordt verstrekt.

In de Wkb is voor het consumentdossier (nog) geen overgangsrecht opgenomen. Dit wil zeggen dat voor alle bouwprojecten die worden opgeleverd na inwerkingtreding van de Wkb een consumentdossier moet worden verstrekt aan de opdrachtgever. Het ministerie van BZK is voornemens om wettelijk te regelen dat voor overeenkomsten van aanneming van werk die zijn gesloten vóór inwerkingtreding van artikel 7:757a BW (consumentendossier) het huidige recht van toepassing blijft: er hoeft dan in die gevallen geen consumentendossier te worden overgelegd. Om discussie achteraf te voorkomen is overigens verstandig om nu al afspraken te maken over de inhoud van een dossier bij oplevering en dit in de aannemingsovereenkomst vast te leggen. Via de [website van Bouwend Nederland](#) zijn standaardteksten hiervoor te vinden.

De inhoud van het dossier en NPR 8092

Doel van het dossier is tweeledig:

- De opdrachtgever krijgt informatie over wat er gebouwd is en kan daarmee nagaan of hij ook datgene heeft gekregen wat is afgesproken;
- De opdrachtgever krijgt informatie over hoe om te gaan met de installaties die in het werk aanwezig zijn en de wijze waarop deze installaties en overige onderdelen van de bouw onderhouden moeten worden.

Een bijkomend voordeel – maar niet genoemd als doel in de wet – is dat een gebouweigenaar bij toekomstige verbouwingen beschikt over informatie wat er gebouwd is. Het artikel in het BW geeft echter geen antwoord over wat nu exact moet worden aangeleverd. Welke tekeningen, berekeningen en andere informatie nu voldoende invulling geeft aan het consumentdossier is dus niet wettelijk vastgelegd. Om die reden heeft NEN op verzoek van BZK een Nederlandse Praktijkrichtlijn opgesteld waarin een uitwerking gegeven is van het consumentdossier: NPR 8092. [De NPR kan op de site van NEN gratis worden gedownload](#). Deze NPR is niet verplicht. De NPR kan wel als *keuzelijst* worden gebruikt om gezamenlijk de inhoud van een consumentdossier vast te stellen. Logischerwijs zal een uitgebreider dossier wel leiden tot hogere kosten voor de opdrachtgever.

Samengevat

Met het consumentdossier laat de aannemer aan zijn opdrachtgever zien wat gebouwd is en geeft hij ook informatie over onderhoud van het bouwwerk. De opdrachtgever kan op basis van het dossier – voorafgaand aan de oplevering – nagaan of de aannemer gebouwd heeft wat is afgesproken. Het Burgerlijk Wetboek geeft een beschrijving op hoofdlijn van de inhoud van het consumentendossier. Een verder uitwerking is niet wettelijk geregeld. Wat er uiteindelijk in het dossier wordt opgenomen wordt afgesproken tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en kan het beste in de aannemingsovereenkomst worden afgesproken. Eventueel kan de NPR 8092 gebruikt worden om dit vast te leggen. Het consumentdossier is niet verplicht: partijen kunnen ook afspreken dat er geen dossier wordt overlegd bij oplevering. Wordt er niets afgesproken dan geldt de tekst van de BW.

De gemeente en de kwaliteitsborger hebben geen betrokkenheid met het consumentendossier. Een deel van de inhoud van het consumentendossier is mogelijk ook te gebruiken voor het dossier bevoegd gezag. Het ligt dan ook voor de hand dat de inhoud van beide dossiers op elkaar wordt afgestemd.