

## Toelichting

### op de Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2010

(de nummers in de marge verwijzen naar het betreffende artikel van de regeling)

- 1.1.** De ondernemer heeft de verplichting om een door hem te realiseren woning conform de afgegeven bouwvergunning te bouwen voor en op te leveren aan de verkrijger. In de bouwvergunning worden diverse wettelijke voorschriften benoemd, waaraan een te bouwen woning dient te voldoen. In de bouwvergunning wordt onder andere de eis gesteld dat de woning dient te voldoen aan de normen van het Bouwbesluit.

Partijen zijn echter overeengekomen dat de ondernemer bepaalde materialen en constructies en / of werkzaamheden ten behoeve van de woning niet toepast en / of verricht. Dit 'minderwerk' wordt schriftelijk in een nadere overeenkomst vastgelegd waarin tevens de aansprakelijkheden evenredig tussen partijen worden verdeeld. Het is immers terecht dat de ondernemer niet aansprakelijk is voor materialen en constructies en / of werkzaamheden die niet door hem zijn toegepast en / of verricht.

- 2.1.** De verkrijger kan de ondernemer verzoeken om bepaalde materialen en constructies en / of werkzaamheden niet toe te passen en / of te verrichten. De ondernemer is in beginsel echter niet verplicht om op dit verzoek in te gaan. De aan de verkrijger uit te reiken kopers informatiefolders omschrijven de (mogelijke) consequenties van het gevraagde minderwerk. Deze folders dienen slechts ter informatie voor de verkrijger. Wel is het verstandig, als blijkt dat de verkrijger de in de nadere overeenkomst specifiek benoemde folders heeft ontvangen, niet alleen deze folders in de ontvangstverklaring van de nadere overeenkomst te benoemen maar deze ook voor ontvangst door de verkrijger te laten paraferen.

- 3.2.** Beide partijen dienen het formulier "melding minderwerk" in te vullen en voor akkoord te tekenen. Partijen dienen er goed op te letten dat de juiste minderwerkonderdelen zijn benoemd. Op basis van deze gegevens worden de betreffende materialen en constructies en / of werkzaamheden van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling van Woningborg uitgesloten.

- 4.1.** Op basis van het door Woningborg ontvangen formulier "melding minderwerk" ontvangt de verkrijger een aanhangsel met daarop de materialen en constructies en / of werkzaamheden vermeldt, welke uitgesloten zijn van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Dit aanhangsel vormt een onverbreekelijk geheel met het Woningborg-certificaat.

- 5.1.** Het overeenkomen van minderwerk betekent geenszins, gelet op de inhoud van de kopers informatiefolders minderwerk, dat de Woningborg-garantie op de complete woning komt te vervallen. Slechts voor wat betreft de overeengekomen minderwerkonderdelen geldt de uitsluiting van de Woningborg-garantie (en de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid van de ondernemer). Voor wat betreft de in de kopers informatiefolders genoemde onderdelen, welke opsomming overigens niet limitatief is, geldt een zogenaamde omgekeerde bewijslast. Dat betekent dat de verkrijger zal moeten aantonen dat het door hem geconstateerde gebrek, voor zover dat te relateren valt aan het overeengekomen minderwerk, aan de ondernemer verwijtbaar is.