

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



8.6. Verjaring en verval van recht

In de bouw bestaan verjaringstermijnen en vervaltermijnen. Dergelijke termijnen staan in de wet of in contracten en beperken het recht van een schuldeiser om na verloop van een bepaalde periode zijn vordering in rechte op te eisen. Het verschil tussen een vervaltermijn en een verjaringstermijn is dat de laatste kan worden gestuit door uitdrukkelijk nakoming te eisen. Dat doet u door een brief te sturen aan uw debiteur waarin u hem in gebreke stelt en uw recht op nakoming voorbehoudt.

Vorderingen verjaren doorgaans na vijf jaar, maar er zijn ook kortere termijnen.

Vervaltermijnen komen veel voor in bouwcontracten zoals de UAV 2012. Dan is er bijv. overeengekomen dat een vordering vanwege een gebrekkige levering niet meer kan worden ingesteld na verloop van twee jaren nadat het gebrek is ontdekt, mits er tijdig is geklaagd. Na afloop van die termijn is het einde oefening.

Een vervaltermijn kan niet worden gestuit! Om rechten te bewaren, moet er tijdig een procedure aanhangig worden gemaakt. Dat wordt nogal eens vergeten, omdat partijen in een bouwproces gedurende de bouw en nog daarna onderhandelen over een schikking. Komt er geen regeling in der minne en verloopt in de periode van onderhandelen de vervaltermijn, dan kan die vordering niet meer worden afgedwongen. Belangrijk dus om die verjarings- en vervaltermijnen goed in de gaten te houden.

8.6.1. Klagen binnen bekwame tijd

Belangrijk is ook dat de partij die meent dat er een gebrekkige prestatie is geleverd, tijdig bij de leverancier, bouwer, etc. klaagt. De wet bepaalt dat iemand geen beroep meer kan doen op een gebrekkige prestatie, indien hij niet *binnen bekwame tijd* nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had moeten ontdekken daarover bij zijn contractspartij heeft geklaagd.

Als er tijdens een bouwproces een gebrek wordt ontdekt en men klaagt daarover maanden later bij de oplevering, dan is de aannemer voor een dergelijk gebrek mogelijk niet meer aansprakelijk. Dat staat los van verjarings- of vervaltermijnen. Bij bijv. de levering van goederen en de aanneming van werk, maar ook bij diensten, is het beter niet te wachten met klagen over de prestatie.

Er bestaat een cruciaal verschil tussen verjaringstermijnen en vervaltermijnen. Verjaringstermijnen kunnen worden verlengd en vervaltermijnen niet. Voor beide termijnen geldt: zijn ze verstreken, dan heeft dat vergaande gevolgen!

Uit de wet (art. 7:671 BW) volgt dat er een verjaringstermijn van twee jaar geldt voor gebreken. Deze gaat lopen vanaf het moment dat er is geklaagd. In bijv. de AVA 1992 staat een vervaltermijn van vijf jaar.