



Rozemond Breakfast Special

**Vervaltermijnen in de bouw:
de recentste ontwikkelingen
in de jurisprudentie**

Vrijdag 31 oktober 2025

Eva Vendrig

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW



Geen aanspraken meer vanwege het verstrijken van:

- Verjaringstermijnen
- **Vervaltermijnen**

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

De verjaringstermijn

3:306 BW: 5 jaar

Aanneming van werk

7:761 BW: dubbele verjaringstermijn:

Lid 1:

“Elke rechtsvordering wegens een gebrek in het opgeleverde werk verjaart door verloop van twee jaren nadat de opdrachtgever ter zake heeft geprotesteerd. Indien de opdrachtgever de aannemer een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, begint de verjaring pas te lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als de aannemer te kennen heeft gegeven het gebrek niet te zullen herstellen.”

Lid 2:

De rechtsvordering verjaart in ieder geval door verloop van twintig jaren na de oplevering in geval van aanneming van bouwwerken en door verloop van tien jaren na de oplevering in alle andere gevallen.

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW



De verjaringstermijn

Klachtplicht

- Dan maar niet protesteren?
- 6:89 BW: binnen 'bekwame' tijd!

Stuiten van een verjaringstermijn

- (Schriftelijke) ingebrekestelling;
- Ondubbelzinnig het recht op nakoming voorbehouden;

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

Vervaltermijnen

- Doorkruisen de reguliere termijnen;
- Stuiten onmogelijk;
- Let op bevoegdheid;
Zie ook RvA 1 mei 2025 nr. 37.909
- §12 lid 4 UAV 2012 en Art. 16.3 lid 4 AVA 2013/2023: vijf jaren voor 'normale' verborgen gebreken en tien jaren voor 'ernstige verborgen gebreken'.



VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

Voorbeeld: doorkruising van termijnen

UAV 2012 zijn van toepassing

Vier jaar na oplevering meldt een opdrachtgever een gebrek (**NB:** geen ernstig gebrek) bij de aannemer, de tweejaarstermijn uit de wet gaat lopen. Tot wanneer kan de opdrachtgever een rechtsvordering instellen?

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

Gerechtshof Amsterdam, 17 december 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:3490

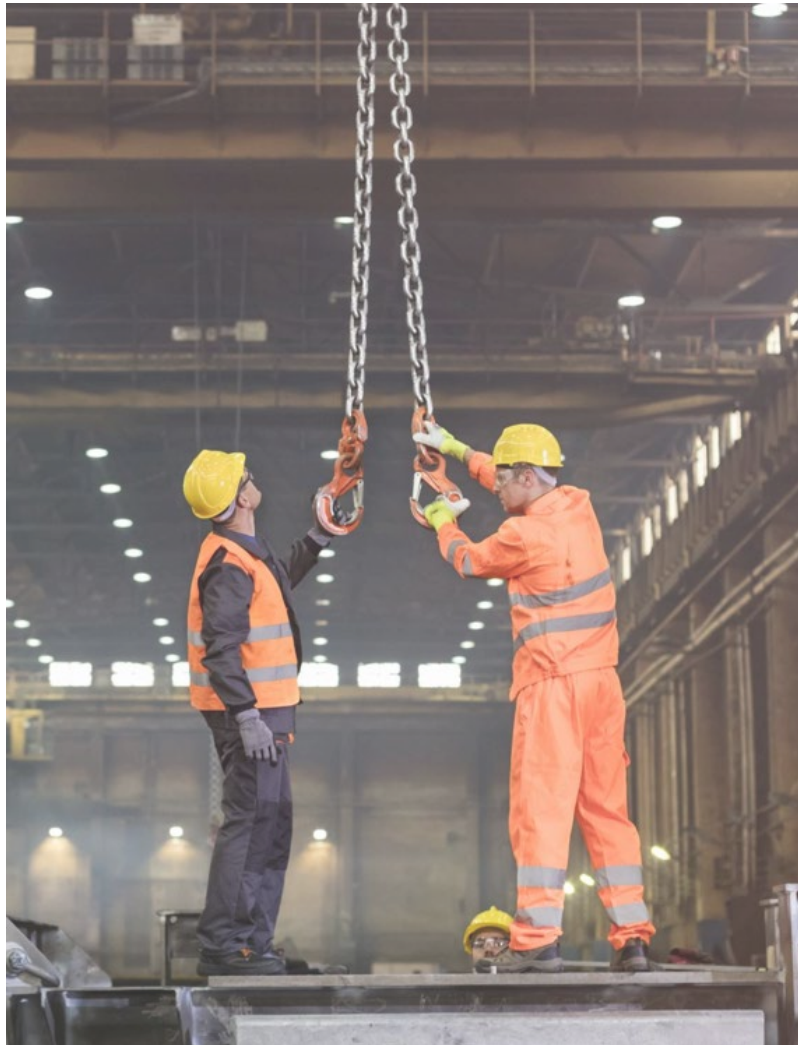
Eerste aanleg

- Bouw van een woning, AVA 2013 van toepassing;
- Onderhoudstermijn liep af op 17 januari 2016 → 5 jaarstermijn;
- Inleidende dagvaarding vanwege diverse gebreken: 5 maart 2021;
- Rechtbank honoreert beroep op vervaltermijn aannemer;
→ Gebreken openbaarden zich na de onderhoudstermijn

Artikel 16.3 lid 4 AVA 2013

“De rechtsvordering uit hoofde van het in lid 2 sub b bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na het verstrijken van de onderhoudstermijn.”

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW



Gerechtshof Amsterdam, 17 december 2024,
ECLI:NL:GHAMS:2024:3490 r.o. 5.4

Is het vervalbeding uit de AVA onredelijk bezwarend/ oneerlijk?

6:233 onderdeel a BW en Richtlijn 93/13/EEG

- De aard en inhoud van de overeenkomst;
- De wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen;
- De wederzijdse kenbare belangen van partijen;
- De overige omstandigheden van het geval.
- Daarnaast is relevant of een beding voorkomt op de grijze of zwarte lijst van de artikelen 6:236 en 6:237 BW. Bedingen op de zwarte lijst zijn onredelijk bezwarend en bedingen op de grijze lijst worden vermoed onredelijk bezwarend te zijn.

NB: vervalbeding staat op de grijze lijst

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

Gerechtshof Amsterdam, 17 december 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:3490 r.o. 5.8:

- Een vervalbeding dwingt consumenten tot procederen;
- Een vervaltermijn kan niet worden gestuit;
- Contractuele termijnen gaan al lopen voordat het gebrek is ontdekt;

→ Aannemer kan geen beroep doen op het vervalbeding!

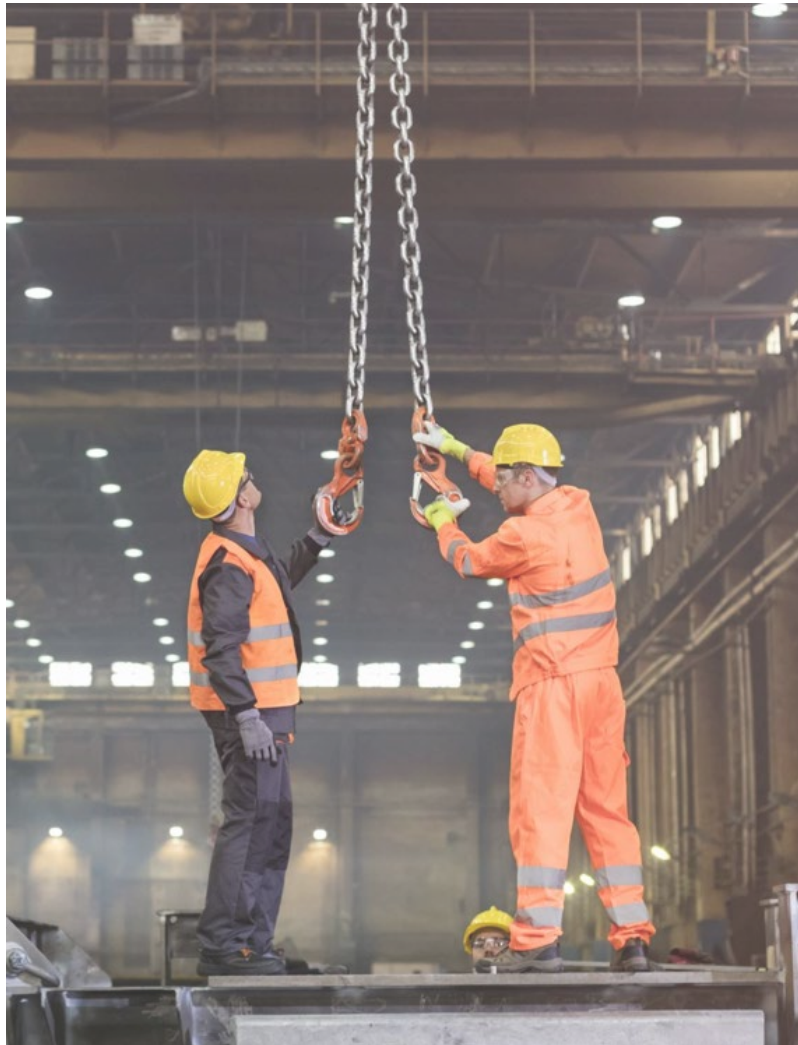
VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

RvA: garantiegeschillen (Woningborg), 7 april 2025 nr. 82640

- Koop/aannemingsovereenkomst gesloten in 2014;
- Oplevering 9 mei 2016;
- Art. 15 lid 6 AV: vervalttermijn van 5 jaar na verstrijken onderhoudstermijn;
- Geschil aanhangig gemaakt op 3 mei 2024;
- Vervalbeding onredelijk bezwarend?



VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW



Gerechtshof Amsterdam, 17 december 2024,
ECLI:NL:GHAMS:2024:3490 r.o. 5.4

Is het vervalbeding uit de AVA onredelijk bezwarend/ oneerlijk?

6:233 onderdeel a BW en Richtlijn 93/13/EEG

- De aard en inhoud van de overeenkomst;
- De wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen;
- De wederzijdse kenbare belangen van partijen;
- De overige omstandigheden van het geval.
- Daarnaast is relevant of een beding voorkomt op de grijze of zwarte lijst van de artikelen 6:236 en 6:237 BW. Bedingen op de zwarte lijst zijn onredelijk bezwarend en bedingen op de grijze lijst worden vermoed onredelijk bezwarend te zijn.

NB: vervalbeding staat op de grijze lijst

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

RvA: garantiegeschillen (Woningborg), 7 april 2025 nr. 82640

- Vervaltermijn van 5 jaar niet onredelijk bezwarend!

Overweging 17:

“In het arrest van het Gerechtshof Den Haag van 8 juni 2021 (ECLI:NL:GHDHA:2021:1657) is overwogen dat de processuele vervaltermijn van vijf jaar ertoe dient om de rechtszekerheid van de aannemer te beschermen, zodat hij niet nog jaren na het verrichten van de werkzaamheden wordt geconfronteerd met een claim.

Als geen sprake was geweest van een vervalbeding, zou ondernemster op grond van de wet in beginsel nog twintig jaar na oplevering althans twee jaar na het eerste protest aangesproken kunnen worden op grond van een verborgen gebrek. Van een aanzienlijke verstoring van het evenwicht als hiervoor bedoeld is echter geen sprake. Daarbij wordt meegewogen dat voor ernstige gebreken in de algemene voorwaarden een vervaltermijn geldt van tien jaar, ingaande zes maanden na oplevering. De termijn voor verborgen gebreken is weliswaar korter dan de wettelijke verjaringstermijn, maar is nog steeds ruim te noemen. De meeste verborgen gebreken zullen binnen die termijn aan het licht komen.”

VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

RvA: garantiengeschillen (Woningborg), 7 april 2025 nr. 82640

- Na ontdekking gebrek (2017) nog ruim de tijd om een rechtsvordering in te stellen;
- Identieke voorwaarden in SWK, Bouwgarant en Eigen Huis;

Overweging 19:

“Gelet op de in dit geschil aan de orde zijnde omstandigheden, ziet arbiter in dit geval geen aanleiding af te wijken van de vaste jurisprudentie en het arrest van het Gerechtshof Amsterdam, waarvan overigens cassatie is ingesteld, te volgen. Arbiter komt dan ook tot de slotsom dat het tussen partijen overeengekomen vervalbeding niet onredelijk bezwarend is.”



VERVALTERMIJNEN IN DE BOUW

VRAGEN?

Eva Vendrig

evendrig@rozemond.nl