

UAV 2012, welke versie is van toepassing (en welk aansprakelijkheidsregime)?

Op 17 februari 2025 heeft de Minister eenzijdig een nieuwe versie van de UAV2012 vastgesteld. Daarbij is de benaming UAV2012 gehandhaafd, waarbij wel is toegevoegd dat het om de versie 2025 gaat. Dat is onhandig omdat er nu verschillende versies van dezelfde regeling bestaan en er in de praktijk doorgaans slechts naar de ‘UAV’ of de ‘UAV 2012’ verwezen wordt. Versies die op het gebied van aansprakelijkheid aanzienlijk verschillen.

Vóór de inwerkingtreding, per 1 januari 2024, van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gold ‘gewoon’ de oude tekst van de UAV2012.

Onder de UAV2012 (oude tekst) gold -kort gezegd- dat de aannemer na oplevering niet meer aansprakelijk was voor gebreken tenzij het verborgen gebreken betrof. Onder de UAV2012 (versie 2025) is de aannemer na oplevering onverkort aansprakelijk voor alle gebreken die aan hem zijn toe te rekenen en die bij oplevering niet daadwerkelijk zijn ontdekt.

Met de invoering van de Wkb werd ook het Burgerlijk Wetboek aangepast. Op grond van die aanpassing mocht niet langer in algemene voorwaarden van de aansprakelijkheidsregeling van de wet worden afgeweken. De UAV2012 (oude tekst) werd daarmee strijdig met de wet. Toch werd deze tekst nog veel gecontracteerd. Dat liet contractpartijen ruimte om te betogen dat er in hun overeenkomst een afwijking op de wettelijke regeling was beoogd.

Met de UAV2012 (versie 2025) is die ruimte eigenlijk verdwenen, tenzij contractpartijen in hun onderhandelingen heel uitdrukkelijk afwijken van het wettelijk systeem (en kiezen voor de oude tekst van de UAV2012).

Omdat bouwprojecten (en onderhandelingstrajecten) vaak een lange doorlooptijd hebben, kunnen zich drie verschillende situaties voordoen:

Datum overeenkomst	Toepasselijk	Complicaties
Vóór 1/1/2024	UAV 2012 (oude tekst)	Geen
Tussen 1/1/2024 en 17/2/2025	UAV 2012 (oude tekst)	Strijdig met art. 7:758 BW (dus discussie mogelijk of de regeling wel gecontracteerd mocht worden)
Na 17/2/2025	UAV 2012 (versie 2025) tenzij anders overeengekomen	Het kan onduidelijk zijn welke versie tussen partijen geldt omdat de benaming van de voorwaarden hetzelfde is gebleven.

Van belang is vooral dat een enkele verwijzing naar de UAV2012 dus tot de toepasselijkheid van verschillende aansprakelijkheidsregimes kan leiden. Contractpartijen dienen zich daarvan bewust te zijn.

Vragen of advisering? L.berg@shadv.nl (070-3045590)