

BOUWGARANTIES

Als je een nieuwe woning gaat bouwen, wil je graag zekerheid. Maar hoe lang geldt de garantie? Hoe zit het met de garantie op je nieuwe woning? En hoe lang heb je eigen bouwgarantie? Een nieuw huis is een grote aankoop. Waarschijnlijk zelfs de grootste die je in je leven gaat doen. Je wilt dan natuurlijk geen enkel risico lopen. Daarom hebben wij alles uitgezocht over nieuwbouwgarantie, de afwerking van opleveringspunten, de onderhoudsperiode en de garanties bij gebreken.

OPLEVERINGSPUNTEN

Bij oplevering van de woning kan de opdrachtgever aangeven welke punten niet naar wens zijn uitgevoerd. De aannemer heeft dan drie maanden om dit af te werken. Om hiervoor een zekerheid te geven, verstrekt de aannemer soms een bankgarantie van 5% van de aanneemsom. In andere gevallen kan er ook een bedrag (5%) in het depot bij de notaris gestort worden. Mocht de aannemer bij de afwerking van de opleveringspunten dan ernstig tekortkomen, kan de opdrachtgever de bankgarantie opeisen.

ONDERHOUD

Voor alle nieuwbouwwoningen geldt een nieuwbouwgarantie. In de onderhoudsperiode heb je volgens de bouwgarantie recht op onderhoud van gebreken aan de woningen. De onderhoudstermijn is meestal 6 maanden. Hierbij gaat het om gebreken aan de woning die niet op het opleveringsrapport vermeld zijn en die ook pas daarna zichtbaar zijn geworden. Denk bijvoorbeeld aan een klemmende buitendeur, maar niet aan beschadigingen zoals krassen.

BOUW GARANTIE

Nadat de onderhoudsperiode van 6 maanden is afgelopen, geldt er ook nog een bouwgarantie. Nog vijf jaar na oplevering van de woning heb je garantie op verborgen gebreken die redelijkerwijs niet eerder ontdekt hadden kunnen worden. Dit recht vervalt als dit ooit anders is omschreven of afgesproken. Ook geldt de periode van dit recht niet op alle bouwonderdelen. Schilderwerk, dakbedekking en leidingwerk hebben bijvoorbeeld een kortere bouwgarantie dan vijf jaar. Deze beperkingen moeten dan schriftelijk zijn vastgelegd en deel uitmaken van de bouwgarantie overeenkomst.

CONSTRUCTIEVE GEBREKEN

Ook na de vijf jaar heb je in sommige (maar dan wel uitzonderlijke) gevallen nog recht op garantie op je nieuwbouw woning. Bij een nieuw huis is de aannemer tot tien jaar na oplevering verantwoordelijk voor ernstige of constructieve fouten waarbij bewoning onmogelijk is, of aanzienlijk gevaar oplevert.