

TBR 2018/89

# Stelposten zijn meerwerk en een afgegeven richtprijs

– Mr. ir. F.M. van Cassel-van Zeeland<sup>1</sup>

## 1. Inleiding

In aanneemovereenkomsten worden soms stelposten opgenomen. Een stelpost is een in de aanneemsom begrepen geldbedrag ten laste waarvan uitgaven gedaan mogen worden.<sup>2</sup> De stelpost wordt later op grond van de bepaling in de overeenkomst ingevuld.<sup>3</sup> Het geld voor deze uitgaven is gereserveerd en geoormerkt. In de overeenkomst is omschreven voor welke uitgaven de stelpost aangesproken mag worden.<sup>4</sup> Bij de daadwerkelijke uitgaven van de stelpost zal normaliter meer of minder besteed worden. Het geval dat er meer uitgegeven wordt dan de stelpost groot is, wordt ook wel aangeduid met de term dat de stelpost overschreden wordt. Het geval dat er minder wordt uitgegeven dan de stelpost groot is, wordt aangeduid met het onderschrijden van een stelpost. Bij onderschrijding behoeft de opdrachtgever minder te betalen (hij krijgt geld “terug”). Bij overschrijding van de stelpost moet de opdrachtgever meer betalen.

Stelposten kunnen gebruikt worden als de opdrachtgever op onderdelen nog niet (geheel) duidelijk heeft wat hij gebouwd wil hebben. Zo is het bijvoorbeeld bij de bouw van een nieuwe woning gangbaar dat de keuken en sanitair als stelpost opgenomen worden in de overeenkomst. De opdrachtgever kan dan op een later moment de gewenste keuken<sup>5</sup> en het sanitair uitzoeken. Voorts kan gedacht worden aan kleinere keuzes als hangen sluitwerk<sup>6</sup> of vloerbedekking<sup>7</sup>. Het voordeel is dat de opdrachtgever op enig later moment, in alle rust, zijn keuze kan maken. Ook in grotere werken

komen stelposten voor. Bijvoorbeeld voor het maken van een mock-up voor de structuur en uiterlijk van de betonnen wanden en vloeren.<sup>8</sup> Uiteraard kan de aannemer vooraf niet inschatten hoeveel die keuze van de opdrachtgever zal kosten. Daarom wordt een bedrag geschat en dat bedrag wordt als stelpost in de overeenkomst opgenomen.

Stelposten kunnen ook gebruikt worden als in een project het voor de aannemer vooraf moeilijk dan wel onmogelijk is om de exacte kosten te bepalen. Dit zal bijvoorbeeld zijn als de aannemer een muur dient te slopen, waarbij het niet duidelijk is of asbest<sup>9</sup> aanwezig is. Ook wordt een stelpost veelal gebruikt bij het aanbrengen van een fundering<sup>10</sup> indien er vooraf onvoldoende gegevens van de bodem zijn. Hierdoor behoeft een aannemer niet te gaan gokken wat bepaalde werkzaamheden zullen gaan kosten. Achteraf, als er duidelijkheid is over de werkelijke kosten, verreken hij de werkelijke kosten met de opdrachtgever.

Een nadeel van het gebruik van stelposten voor de aannemer uit te voeren werk is dat voor de opdrachtgever de exacte kosten van het te bouwen bouwwerk niet vooraf duidelijk zijn. Zeker als de bedragen in gehanteerde stelposten door de aannemer relatief laag zijn vastgesteld, kan dit voor de opdrachtgever uiteindelijk een forse tegenvaller opleveren. Als de aannemer de stelposten moet bepalen, kan hij immers in de verleiding komen om lage bedragen op te nemen. De overeen te komen aanneemsom is hierdoor namelijk lager, zodat de opdrachtgever eerder geneigd zal zijn akkoord te gaan met deze offerte en niet kiest voor een concurrent van deze aannemer. Ook past het bouwwerk ogenschijnlijk beter in het budget van de opdrachtgever. Indien de opdrachtgever de hoogte van de stelposten bepaalt, is niet uitgesloten dat hij in zijn optimisme eveneens te lage bedragen opneemt. De pijn van de hogere prijs voor opdrachtgever komt

1 Frank van Cassel - van Zeeland is advocaat bij Cassel Advocatuur.

2 Asser/Van den Berg 7-VI 2017/148.

3 W.A.M. Cremers, *Bouwrecht*, Arnhem: S. Gouda Quint 1931 p. 299. Cremers gaat ervan uit dat de stelpost in het bestek is opgenomen. Aangezien het bestek onderdeel is van de overeenkomst, is dit verschil in woordgebruik verder niet relevant.

4 Asser/Van den Berg 7-VI 2017/148.

5 Zie bijvoorbeeld RvA 26 januari 2015, no. 34.645; RvA 4 februari 2014, no. 34.028 r.o. 41.

6 J.M. Hebly, *Mag het ietsje meer zijn? Meerwerk na de bouwenquête*, in: M.A.M.C. van den Berg & M.A.B. Chao-Duivis & H. Langendoen (red.), *Aangenomen werk*, IBR 2003 (Van Wijngaarden bundel), p. 249.

7 Zie bijvoorbeeld RvA 7 september 2015 no. 34.445, r.o. 38.

8 Zie bijvoorbeeld RvA 16 februari 2018 no. 35.734, r.o. 39.

9 Zie bijvoorbeeld RvA 4 september 2014 no. 34.379, r.o. 67.

10 Zie bijvoorbeeld RvA 28 juli 2015 no. 35.160, r.o. 71.

in deze situaties pas later, bij het daadwerkelijk invullen van de stelpost.

De omgekeerde situatie, dat de stelposten relatief hoog zijn vastgesteld zodat bij het invullen van de stelposten de opdrachtgever een (fors) bedrag terugkrijgt, kan uiteraard ook voorkomen. Een nadeel van deze situatie is dat opdrachtgever door de hoge prijs mogelijk afziet van het project. Een ander nadeel kan zijn dat de aannemer op een bepaalde omzet had gerekend. Door de onderschrijving van de stelpost mist hij nu een deel van zijn winst, risico en dekking van zijn algemene kosten. Als in het overige werk onvoldoende overschrijdingen van andere stelposten of meerwerken optreden, is niet uitgesloten dat de aannemer het missen van een deel van zijn winst, risico en algemene kosten op de opdrachtgever zal willen verhalen.<sup>11</sup>

In dit artikel wordt de stelpost nader bekeken<sup>12</sup>. Eerst worden enkele gangbare algemene voorwaarden bekeken, daarna wordt naar de inbedding in de wet gekeken.

## 2. Algemene voorwaarden

Gekozen is voor enkele in de bouw gangbare sets algemene voorwaarden, namelijk de UAV 2012, AVA 2013, COVO 2010, UAV-gc 2005 en het standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten.

### 2.1 UAV 2012

In de UAV 2012 worden de stelposten onder de noemer meer- en minderwerk geschaard. In § 35 lid 1 aanhef en onder b UAV 2012 wordt bepaald dat verrekening van meer- en minderwerk plaats vindt, ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten.

Indien op de stelpost meer uitgegeven wordt dan de stelpost groot is, moet er bijbetaald worden. Als

<sup>11</sup> Bij toepasselijkheid van de AVA 2013 moet al het meerwerk, minderwerk en alle stelposten gezamenlijk bekeken worden. Als dit een negatief saldo oplevert, zodat de opdrachtgever geld terugkrijgt, heeft de aannemer recht op 10% van dit saldo, zie art. 6 lid 10 AVA 2013. Bij de UAV 2012 worden ook de afwijkingen van geschatte hoeveelheden, afwijkingen van verrekenbare hoeveelheden betrokken, alsmede de andere gevallen die de UAV 2012 als meer- en minderwerk voorschrijven, zie § 35 leden 1 en 5 UAV 2012. Als het saldo van al deze posten negatief is, heeft de aannemer recht op 10% van dit saldo. Bij toepasselijkheid van de COVO 2010 of de UAV-gc 2005 heeft de aannemer geen recht op een (extra) vergoeding vanwege de onderschrijving van de stelpost.

<sup>12</sup> De aanleiding voor dit artikel is het vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 11 oktober 2017, ECLI:NL:RBMNE:2017:5049. In dit vonnis wordt voorbijgegaan aan een eventuele waarschuwingsplicht van de aannemer bij een (forse) overschrijving van de stelpost, terwijl tevens de tussen partijen afgesproken procedure van meldingen van werkzaamheden onder de stelpost niet is gevolgd door de aannemer. Dit vonnis is de aanleiding om nader naar het begrip stelpost te kijken, met name de inbedding in het wettelijk systeem. Het onderhavige artikel is geen annotatie van dit vonnis. Op het vonnis wordt niet nader ingegaan.

op de stelpost minder uitgegeven wordt, dient het bedrag op de aannemingsom ingehouden te worden.<sup>13</sup> In de UAV 2012 is de standaardregeling dat de bijbetaling van de overschrijving van de stelpost direct dient te geschieden na de voltooiing. Bij onderschrijving van de stelpost dient de opdrachtgever te wachten op de eindafrekening. Eerst bij de eindafrekening wordt het bedrag verrekend.<sup>14</sup> Als de betaling van de stelpost echter is opgenomen in een termijn, dan dient de verrekening van de onderschrijving van de stelpost in deze termijn opgenomen te worden.<sup>15</sup>

Over de uitgaven voor de aanschaf van bouwstoffen en het verrichten van werkzaamheden die in het kader van een stelpost gedaan worden, heeft de aannemer recht op 10% vergoeding. Als de aannemer enkel als doorgeefluik<sup>16</sup> moet fungeren en, zonder nadere werkzaamheden, betalingen aan derden moet verrichten, heeft hij recht op 5% aannemersvergoeding.

### 2.2 AVA 2013

In de AVA 2013 is in art. 6 lid 1 aanhef en onder b opgenomen dat verrekening van meer- en minderwerk plaatsvindt ingeval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten.

De aannemer heeft bij de ten laste van stelposten te brengen uitgaven recht op een aannemersvergoeding<sup>17</sup> van 10%. Stelposten in de AVA 2013 kunnen enkel zien op het aanschaffen van bouwstoffen, het aanschaffen én het verwerken van deze bouwstoffen of het verrichten van werkzaamheden die op de dag van de overeenkomst onvoldoende nauwkeurig zijn bepaald en welke door de opdrachtgever nader moeten worden ingevuld.<sup>18</sup> De situatie dat de aannemer zonder nadere werkzaamheden betalingen aan derden moet verrichten, is niet geregeld in de AVA 2013. Het fungeren van doorgeefluik voor de betaling zoals die wel in de UAV 2012 is opgenomen bij de stelposten, is niet opgenomen in de AVA 2013.

De betaling van de stelpost in de AVA 2013 is opgenomen in de reguliere betalingssystematiek. Het bedrag van de stelpost zoals dat is opgenomen in de aanneemsom wordt tegelijk met de rest van de aanneemsom betaald. Partijen kunnen met toepasselijkheid van de AVA 2013 kiezen tussen betaling in één keer van de aanneemsom, na oplevering. De andere keuze is dat de aanneemsom in termijnen

<sup>13</sup> § 35 lid 2 UAV 2012.

<sup>14</sup> § 35 lid 3 respectievelijk lid 4 UAV 2012.

<sup>15</sup> § 35 lid 4 jo § 40 lid 7 UAV 2012.

<sup>16</sup> Term ontleend aan het commentaar van BNB 4 februari 2010 bij § 37 lid 10, M.A.B. Chao-Duvis & L. de Ruijter & H.P.C.W. Strang, *Ontstaansgeschiedenis UAV 2012*, IBR 2012, p. 187.

<sup>17</sup> Art. 6 lid 5 AVA 2013.

<sup>18</sup> Art. 6 lid 4 AVA 2013.

betaald wordt, waarbij de stelpost het systeem volgende logischerwijze in de termijnen is meegenomen.

Een overschrijding of een onderschrijding van een stelpost wordt separaat afgerekend. Bij overschrijding van de stelpost heeft de aannemer op het moment van de opdrachtverlening voor het uitvoeren van de stelpost recht<sup>19</sup> op 25% van de overschrijding. De overige 75% van de overschrijding van de stelpost mag de aannemer factureren bij gereedkomen van de stelpost dan wel bij de eerste komende termijnfactuur daarna. Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, wordt in het geval van de AVA 2013 de onderschrijding pas bij de eindafrekening verrekend. Overigens komt het veel voor dat bij toepasselijkheid van de AVA 2013 pas bij de eindafrekening zowel de overschrijding als de onderschrijding van de stelposten wordt afgerekend. Dit is voor de opdrachtgever en de aannemer minder administratief bewerkelijk. De AVA 2013 verzet zich niet tegen deze handelswijze.

### 2.3 COVO 2010

De COVO 2010 regelen de stelposten los van het meer- en minderwerk. Het meer- en minderwerk is geregeld in art. 8, terwijl de stelposten geregeld zijn in art. 9.

De aannemer<sup>20</sup> heeft recht op een vergoeding van 10% over de uitgaven die ten laste komen van de stelposten. In de COVO 2010 is niet geregeld wanneer de aannemer recht krijgt op betaling van de stelpost. Evenmin is geregeld wanneer en hoe een overschrijding of onderschrijding van de stelpost wordt afgerekend.

In de COVO 2010 is in art. 3 lid 6 opgenomen dat de offerte de betalingswijze vermeldt. Als in deze offerte betalingen in termijnen zijn opgenomen, dan dient de opdrachtgever<sup>21</sup> een dergelijke termijn binnen twee weken na ontvangst van de termijn te betalen<sup>22</sup>. Het kan zijn dat in de offerte is opgenomen dat de betaling van de stelpost bij een bepaalde termijn is opgenomen, bijvoorbeeld een termijnbetaling stelpost keuken. In dat geval dient de opdrachtgever bij het vervallen van deze termijn te betalen en wel binnen twee weken. Als de betaling van de stelposten niet is opgenomen in het termijnschema, is de opdrachtgever pas bij de eindafrekening de stelpost verschuldigd. De eindafre-

kening mag pas na de oplevering aan de opdrachtgever gezonden worden, waarna de opdrachtgever vier weken heeft om te betalen.

De COVO 2010 kennen geen specifieke regeling voor overschrijding of onderschrijding van de stelpost.

### 2.4 UAV-gc 2005

De UAV-gc 2005 regelen in § 34 de stelposten. Deze regeling staat los van de regeling omtrent de wijzigingen zoals de UAV-gc 2005 die kennen. Indien de som van de uitgaven, die ten laste van een stelpost worden gedaan, hoger of lager blijkt te zijn dan het bedrag van die stelpost, zal de afwijking worden verrekend.<sup>23</sup> De aannemer<sup>24</sup> heeft recht op een vergoeding van 10% over de leveringen en over de verrichte werkzaamheden. Als de aannemer als doorgeefluik fungeert en hij enkel betalingen aan derden moet verrichten, ontvangt hij een vergoeding van 5%.

Om betaling onder een stelpost te krijgen, moet de aannemer de opdrachtgever verzoeken om een prestatieverklaring af te geven. Met deze prestatieverklaring kan de aannemer de factuur aan opdrachtgever zenden, waarna opdrachtgever binnen vier weken dient te betalen.

In de UAV-gc 2005 is geen specifieke regeling opgenomen voor overschrijding of onderschrijding van een stelpost.

### 2.5 Standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten

In het standaardmodel voor nieuwbouwwoningen, de “garantiewoningen”, is geen regeling opgenomen voor stelposten. De betaling van de stelposten zullen de aannemer<sup>25</sup> en de opdrachtgever separaat dienen overeen te komen. Op zich is het vreemd dat in deze set algemene voorwaarden geen regeling is opgenomen voor stelposten. Juist in de projectmatige bouw is het gebruikelijk om met stelposten te werken. Denk bijvoorbeeld aan het sanitair of de keuken.

In de praktijk lost het ontbreken van een regeling zich op doordat de stelposten overeengekomen worden als zijnde meerwerk. Dit betekent onder andere dat bij opdrachtverlening van de stelpost (als meerwerk) de ondernemer 25% van de gehele stelpost mag factureren. Bij gereedkomen van de

<sup>19</sup> Art. 6 lid 9 AVA 2013.

<sup>20</sup> De COVO 2010 spreken niet van aannemer, maar van ondernemer. Voor de eenduidigheid en leesbaarheid wordt de term aannemer gehanteerd.

<sup>21</sup> De COVO 2010 hanteren niet de term opdrachtgever, maar consument. De consument is in deze voorwaarden een natuurlijke persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en die aan een ondernemer opdracht geeft tot het uitvoeren van een verbouwing, van onderhoud of van een restauratie.

<sup>22</sup> Art. 10 lid 2 COVO 2010.

<sup>23</sup> § 34 lid 2 UAV-gc 2005.

<sup>24</sup> De UAV-gc 2005 hanteren de term opdrachtnemer en niet de term aannemer. Dit onderscheid is voor het onderhavige artikel niet relevant, en ter verbetering van de leesbaarheid zal de term aannemer gehanteerd worden.

<sup>25</sup> In het standaardmodel worden de termen ondernemer en verkrijger gehanteerd. Vanwege de eenduidigheid worden de termen aannemer en opdrachtgever gebruikt in dit artikel.

stelpost mag het resterende deel in rekening worden gebracht, dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna.<sup>26</sup> De aan de aannemer toekomende vergoeding zullen partijen separaat overeen dienen te komen.

## 2.6 Conclusie algemene voorwaarden

In de diverse algemene voorwaarden zijn bepalingen opgenomen over stelposten. In de UAV 2012 en de AVA 2013 wordt de stelpost als meer- en minderwerk behandeld. Een overschrijding van de stelpost dient als meerwerk behandeld te worden, terwijl een onderschrijding als minderwerk afgehandeld dient te worden. In de COVO 2010 en de UAV-gc 2005 is dat niet het geval, maar is een eigen regeling opgenomen.

De aannemer heeft bij toepasselijkheid van al deze algemene voorwaarden recht op een vergoeding van 10%. Alleen bij toepasselijkheid van de UAV 2012 of de UAV-gc 2005 heeft de aannemer recht op slechts 5% als hij enkel de betaling verricht aan derden. De situatie dat de aannemer enkel betalingen moet verrichten, is in de AVA 2013 en de COVO 2010 niet geregeld.

In het standaardmodel voor de nieuwbouwwoningen (de “garantiewoningen”) is geen regeling opgenomen omtrent stelposten.

## 2.7 Afsluiting algemene voorwaarden

Afgezien van het standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten kennen de gebruikelijke algemene voorwaarden in de bouw een redelijke overeenstemming over hoe een stelpost financieel afgehandeld dient te worden. Buiten de mogelijkheid dat de aannemer enkel als doorgeefluik voor een betaling fungeert, heeft hij recht op 10% vergoeding. Over de vraag of afwijkingen als meer- en minderwerk behandeld moeten worden, of op een andere wijze, zijn de algemene voorwaarden niet eenduidig.

## 3. Wettelijke regeling

Tijd om naar de wet te kijken. Een expliciete wettelijke regeling voor de stelpost is niet aanwezig. Van enkele wettelijke bepalingen zal daarom bekeken worden of daarbij aangesloten kan worden.

De UAV 2012 en de AVA 2013 plaatsen de overschrijding en onderschrijding van een stelpost bij het meer- en minderwerk. Het lijkt dan logisch om in het verlengde hiervan in het wettelijk systeem aansluiting te zoeken bij art. 7:755 BW, het meer-

werk-artikel<sup>27</sup>. Naast dit meerwerk-artikel is het ook interessant om te kijken naar de bepaling over het zich voordoen van een kostenverhogende omstandigheid ex art. 7:753 BW. De wetgever<sup>28</sup> maakt bij dit wetsartikel de vergelijking met de stelpost in de UAV. Tevens wordt gekeken naar de wettelijke regeling omtrent de richtprijs, art. 7:752 BW. De parlementaire geschiedenis maakt bij de richtprijs namelijk een verbinding met stelposten<sup>29</sup>. Hebly<sup>30</sup> gaat een stap verder en stelt zonder enig voorbehoud dat het bij een stelpost gaat om een richtprijs, zodat art. 7:752 BW van toepassing is.

## 3.1 Verandering in overeengekomen werk (art. 7:755 BW)

In het geval van door de opdrachtgever gewenste toevoegingen of veranderingen aan het overeengekomen werk kan de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging.<sup>31</sup> Het werk van de aannemer wordt uitgebreid.<sup>32</sup> Deze door de opdrachtgever gewenste toevoeging en gewenste verandering worden in het algemeen aangeduid als meerwerk.<sup>33</sup>

Het wetsartikel over de verandering in het overeengekomen werk handelt over een door de opdrachtgever gewenste toevoeging of verandering van het overeengekomen werk. Afgevraagd kan worden of er bij een stelpost sprake is van een toevoeging of verandering in het overeengekomen werk.<sup>34</sup> Een stelpost is een in de aanneemsom begrepen geldbedrag ten laste waarvan bepaalde in de overeenkomst aangegeven uitgaven worden gedaan.<sup>35</sup> Betoogd kan worden dat bij aanvang van het werk de exacte invulling niet bekend was, maar dat op zichzelf aan het overeengekomen werk bij de invulling van de stelpost niets wijzigt. In gelijke zin kan betoogd worden dat er evenmin sprake is van een toevoeging aan het overeengekomen werk. Het overeengekomen werk is immers eenvoudig-

<sup>27</sup> C.E.C. Jansen, *Aaneming van werk*, Mon. BW. B84, Kluwer 2013/42, p. 71.

<sup>28</sup> Parl. Gesch. Aaneming van werk p. 42.

<sup>29</sup> Parl. Gesch. Aaneming van werk, p. 36.

<sup>30</sup> J.M. Hebly, *Mag het ietsje meer zijn? Meerwerk na de bouwquête*, in: M.A.M.C. van den Berg & M.A.B. Chao-Duivis & H. Langendoen (red.), *Aangenomen werk*, IBR 2003 (Van Wijngaarden bundel), p. 250, alsmede J.M. Hebly, *Boekbespreking M.A.M.C. van den Berg, Aaneming van werk, Bijzondere overeenkomsten Asser-serie deel 5-IIIc*, WPNR 2008/8764, p. 618-619.

<sup>31</sup> Dit is de eerste zin van art. 7:755 BW.

<sup>32</sup> M.A.M.C. van den Berg, *Bouwcontracten*, in: M.A.B. Chao-Duivis & A.G. Bregman (red.), *Bouwrecht in kort bestek*, IBR 2016/7.2.4, p. 159.

<sup>33</sup> Zie over de definitie van meerwerk ook Jansen, *Aaneming van werk* Mon. BW B84, 2013/42 alsmede Asser/Van den Berg 7-VI, 2017/142.

<sup>34</sup> In gelijke zin J.M. Hebly, *Mag het ietsje meer zijn? Meerwerk na de bouwquête*, in: M.A.M.C. van den Berg & M.A.B. Chao-Duivis & H. Langendoen (red.), *Aangenomen werk*, IBR 2003 (Van Wijngaarden bundel), p. 250.

<sup>35</sup> Asser/Van den Berg 7-VI, 2017/148.

<sup>26</sup> Art. 5 lid 9 van het Standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten voor eengezinswoningen 2014.

weg overeengekomen inclusief de stelpost. De uitvoering kost meer of minder dan vooraf geraamd, maar deze werkzaamheden zijn reeds opgenomen in de overeenkomst.<sup>36</sup> Toch verdient deze benadering enige nuancering. Stelposten worden op veel manieren gebruikt. Zo kunnen de definitieve kosten van heipalen als stelpost opgenomen worden in de overeenkomst, maar ook de keuken die door de opdrachtgever uitgezocht zal worden. Hieronder wordt het verschil verder toegelicht.

**B**ij de invulling van de stelpost van de heipalen<sup>37</sup> is er de facto geen keuze voor de opdrachtgever. Uit de bodemsamenstelling en het ontwerp van het gebouw volgt het aantal, de lengte en de dikte van de heipalen.<sup>38</sup> In beperkte mate kan de opdrachtgever hierop nog invloed uitoefenen, maar echt een realistische optie is dit niet. Hij zal in dat geval het ontwerp van het gebouw moeten aanpassen of het bouwproject eenvoudigweg stopzetten. De invulling van deze stelpost is objectief bepaald en gespeend van keuzes van de opdrachtgever of de aannemer.

**V**oor de invulling van de stelpost van de keuken is er juist wel veel keuze voor de opdrachtgever. Hij kan een zeer eenvoudige keuken kiezen, maar ook een hele dure of een keuken tussen deze twee uitersten. De invulling van de stelpost keuken is niet afhankelijk van het bouwwerk of de locatie van het bouwwerk. De invulling hangt af van de keuzes van de opdrachtgever. Het betreft een subjectieve invulling van de stelpost.

**E**en stelpost als de heipalen, een objectief in te vullen stelpost, kan moeilijk beschouwd worden als een door de opdrachtgever gewenste toevoeging of verandering van het overeengekomen werk. De invulling van de stelpost is objectief bepaald, vrij van de keuzes van opdrachtgever of aannemer, vrij van de wensen van opdrachtgever of aannemer. De stelpost van de keuken, een subjectief in te vullen stelpost, is daarentegen goed te beschouwen als een door de opdrachtgever gewenste toevoeging of verandering van het overeengekomen werk. Dit betekent dat afhankelijk van de aard van de stelpost, er reden is om een stelpost als meerwerk op grond van de wet te behandelen. Het hangt ervan af hoeveel invloed de opdrachtgever heeft op de invulling van de stelpost. Hoe subjectiever de stelpost is, hoe meer er sprake is dat deze stelpost beschouwd moet worden als een verandering in overeengekomen werk ex art. 7:755 BW. Hoe minder invloed de opdrachtgever heeft op de invulling van de stelpost,

hoe minder er sprake is van een verandering in het overeengekomen werk ex art. 7:755 BW.

#### 4. Kostenverhogende omstandigheid (art. 7:753 BW)

**I**n art. 7:753 BW is de regeling van de kostenverhogende omstandigheden te vinden. Indien na het sluiten van de overeenkomst kostenverhogende omstandigheden ontstaan of aan het licht komen zonder dat zulks aan de aannemer kan worden toegerekend, heeft de aannemer recht op een verhoging van de prijs, mits hij bij het bepalen van de prijs geen rekening heeft behoeven te houden met de kans op zulke omstandigheden.

**I**n de parlementaire geschiedenis<sup>39</sup> wordt bij de bespreking van dit artikel een vergelijking met de UAV gemaakt:

“In enkele gevallen houden de UAV er reeds op voorhand rekening mee dat door de opdrachtgever verstrekte gegevens in werkelijkheid waarschijnlijk niet juist zullen blijken. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de opdrachtgever in het bestek een zogenaamde stelpost heeft opgenomen.”

**H**ieruit zou de conclusie getrokken kunnen worden dat de overschrijding van een stelpost een kostenverhogende omstandigheid is, vanwege het verstrekken van onjuiste gegevens. Deze conclusie is evenwel ongelukkig. Een stelpost betreft namelijk geen onjuist gegeven, maar een gegeven dat later ingevuld gaat worden. Een kenmerk van een stelpost is nu juist dat op het moment van sluiten van de overeenkomst de exacte invulling onduidelijk is. Hier is niets onjuist aan, de invulling staat gewoonweg niet vast en partijen weten dat de invulling niet vaststaat.

**D**e regeling van de kostenverhogende omstandigheden zit meer in de hoek van de onvoorziene omstandigheden. In de Memorie van Toelichting bij genoemd wetsartikel<sup>40</sup> wordt vermeld dat het artikel 7:753 BW een uitwerking<sup>41</sup> is van de algemene regels met betrekking tot onvoorziene omstandigheden en dwaling (artikelen 6:258 en 6:228 lid 1 onder c). Eveneens wordt in de Memorie van Toelichting<sup>42</sup> de verbinding gelegd met § 47 van de UAV 1989. Deze paragraaf regelt de kostenverhogende omstandigheden. In de UAV uit 1968 werd

<sup>39</sup> Parl. Gesch. Aanneming van werk, p. 42.

<sup>40</sup> Parl. Gesch. Aanneming van werk, p. 41.

<sup>41</sup> Bij deze vermelding in de memorie van toelichting kunnen vraagtekens gesteld worden. Zo betoogt Herber dat art. 7:753 BW geen precisering is van art. 6:258, maar dat het in essentie een heel ander artikel is geworden doordat de strenge eis dat afwijkingen slechts bij hoge uitzondering toelaatbaar zijn, is vervallen. W.J.M. Herber, *Staalprijzen, ofwel de invloed van China op de Nederlandse bouwrechtsspraak*, BR 2005/73, p. 295.

<sup>42</sup> Parl. Gesch. Aanneming van werk, p. 41.

<sup>36</sup> Zie ook W.A.M. Cremers, *Bouwrecht*, Arnhem: S. Gouda Quint 1931 p. 299.

<sup>37</sup> Een dergelijke post wordt ook wel als verrekenpost opgenomen.

<sup>38</sup> Mogelijk kan de onderlinge verhouding nog aangepast worden, logischerwijze wordt hierbij de meest optimale situatie gekozen.

nog gesproken over onvoorziene omstandigheden. Bij de overgang naar de UAV 1989 is deze term vervangen door kostenverhogende omstandigheden<sup>43</sup>. Het gaat om onvoorziene kosten die de kosten van het werk verhogen. Het betreffen kosten die niet zijn verdisconteerd in de overeenkomst. Dat partijen deze kosten mogelijk hadden kunnen voorzien is daarbij niet relevant. Het gaat erom dat partijen in de aanneemovereenkomst deze kosten niet hebben geregeld.

Een stelpost is juist wel geregeld in de aanneemovereenkomst. Alleen de exacte invulling is nog onduidelijk, die wordt later ingevuld. Een stelpost is dan ook geen kostenverhogende omstandigheid en valt niet onder het bereik van art. 7:753 BW.<sup>44</sup>

Al met al lijkt het gerechtvaardigd om te betogen dat de kostenverhogende omstandigheden van art. 7:753 BW niet zien op stelposten, ongeacht of de hoogte door de opdrachtgever of door de aannemer is vastgesteld.

#### 4.1 Afwijken van richtprijs (art. 7:752 BW)

Een andere wettelijke regeling waar bij de overschrijding van een stelpost aan gedacht kan worden, is de overschrijding van een richtprijs. Dit leerstuk is geregeld in art. 7:752 lid 2 BW. Hoewel in de praktijk normaliter de richtprijs door de aannemer afgegeven zal worden, is dit wetsartikel niet beperkt tot enkel deze mogelijkheid. Het art. 7:752 lid 2 BW is eveneens toepasselijk in het geval de opdrachtgever de richtprijs heeft afgegeven.

Het wetsartikel regelt dat indien een richtprijs voor het werk is bepaald, deze richtprijs met niet meer dan 10% overschreden mag worden, tenzij de aannemer de opdrachtgever zo spoedig mogelijk voor de waarschijnlijkheid van de overschrijding waarschuwt.<sup>45</sup> De sanctie op de verplichting van de aannemer is, dat hij bij niet waarschuwen zijn recht verspeelt de richtprijs met meer dan 10% te overschrijden.<sup>46</sup> In art. 7:752 BW is geen uitzondering opgenomen voor de eigen kennis van de opdrachtgever, zoals die wel is opgenomen in art. 7:755 BW

veranderingen in overeengekomen werk. Eigen kennis van de opdrachtgever is niet relevant.<sup>47</sup> De aannemer dient te waarschuwen, zelfs als de opdrachtgever die noodzaak van een prijsverhoging boven de 10% uit zichzelf had moeten begrijpen.

Het is op dit moment onduidelijk of deze regel ook streng gehanteerd zal worden indien de opdrachtgever zelf het bedrag van de richtprijs heeft vastgesteld, er een noodzaak van een prijsverhoging optreedt en de opdrachtgever deze noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen. Het ligt in de rede dat het buiten werking stellen van de wettelijke regeling niet spoedig zal gebeuren, dit des te meer nu de aannemer in het algemeen eenvoudigweg aan zijn verplichting tot waarschuwen kan voldoen. Een uitzondering op de plicht tot waarschuwen voor de waarschijnlijkheid van een verdere overschrijding dan 10% dient waarschijnlijk gezocht te worden in de situatie dat de aannemer een opdracht uitvoert waarbij de opdrachtgever de desbetreffende, hem bekende risico's bewust heeft ingecalculiseerd, of wanneer de aannemer daarvan mocht uitgaan.<sup>48</sup>

De vraag is of een stelpost onder de richtprijs valt. Het begrip richtprijs wordt daarom nu eerst nader bekeken. Het begrip richtprijs is niet gedefinieerd in art. 7:752 BW.<sup>49</sup> Het begrip heeft niet een erg vaste betekenis.<sup>50</sup> Uit de rechtspraak zijn enkele grenzen op te maken. De richtprijs begeeft zich tussen enerzijds het niet zijn overeengekomen van een prijs en anderzijds een vaste prijs zijn overeengekomen. De grens tussen geen prijs zijn overeengekomen en een richtprijs zijn overeengekomen is gelegen bij het afdoende duidelijk zijn waar de werkzaamheden van de richtprijs op zien. De werkzaamheden waarop de richtprijs betrekking heeft, moeten voldoende zijn gespecificeerd. Een bedrag dat wordt genoemd op een moment dat nog niet duidelijk is welke werkzaamheden verricht moeten worden, heeft niet te gelden als een richtprijs.<sup>51</sup> Afgegeven richtprijzen kunnen niet bepalend zijn voor de vaststelling van de redelijke prijs, indien het uitgevoerde werk (wezenlijk) verschilt van (de specificaties van) het werk waarvoor de prijs is afgegeven.<sup>52</sup> Een mager gespecificeerde offerte afgegeven op slechts een globale tekening en op het moment dat nog niet alle bouwwerkzaamheden definitief waren gepland, betreft geen richtprijs.<sup>53</sup> Indien bij het sluiten van de overeenkomst wel een

<sup>43</sup> J.M. van Dunné, *Acts of God, overmacht en onvoorziene omstandigheden in het bouwrecht*, preadvies Vereniging voor Bouwrecht nr. 26 (1998) p. 112-114.

<sup>44</sup> Het is mogelijk dat bij de invulling van de stelpost er onvoorziene kostenverhogende omstandigheden optreden, dat maakt de stelpost echter nog geen kostenverhogende omstandigheid.

<sup>45</sup> De opdrachtgever heeft hierdoor de gelegenheid om het werk te beperken of te vereenvoudigen. De aannemer is binnen de grenzen van het redelijke gehouden aan deze beperking of vereenvoudiging mee te werken, art. 7:752 lid 2. De opdrachtgever kan op grond van art. 7:764 lid 1 ook de overeenkomst geheel of gedeeltelijk opzeggen. Het gevolg van de waarschuwing van de aannemer voor de waarschijnlijkheid van de overschrijding van de richtprijs met meer dan 10%, kan derhalve betekenen dat de opdrachtgever kiest om het werk niet meer conform het oorspronkelijke plan uit te voeren. Daarbij is het irrelevant of de richtprijs is afgegeven door de aannemer of door de opdrachtgever.

<sup>46</sup> Parl. Gesch. Aanneming van werk, p. 35.

<sup>47</sup> Zie bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 29 januari 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BZ2018 (r.o. 4.11) en Hof Den Bosch 7 oktober 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:4065 (r.o. 10.3).

<sup>48</sup> Zie A-G Verkeide in zijn conclusie voor HR 8 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AP0954, NJ 2005/52 (National Starch & Chemical/Pongers).

<sup>49</sup> H.P.C.W. Strang *GS Bijzondere overeenkomsten*, art. 7:752 BW, aant. 4.

<sup>50</sup> Asser/Van den Berg 7-VI 2017/140, p. 259.

<sup>51</sup> Hof Amsterdam 28 juli 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3076.

<sup>52</sup> Hof Den Bosch 22 maart 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1046.

<sup>53</sup> Hof Leeuwarden 21 december 2010, ECLI:NL:GHLEE:2010:BP1102.

budget bekend is, maar niet welke werkzaamheden wel en welke werkzaamheden niet uitgevoerd gaan worden, dan is geen sprake van een richtprijs.<sup>54</sup> Bij het afgeven van slechts een globale prijsindicatie met de mededeling dat afhankelijk van de door de opdrachtgever te maken keuzes er nog substantiële bedragen bij kunnen komen, is geen sprake van een richtprijs.<sup>55</sup>

De andere grens van het gebied waar de richtprijs zich in begeeft, is die met het overeenkomen van een vaste prijs. Als een prijs is afgegeven, kan immers de vraag rijzen of het hier een vaste prijs betreft of een richtprijs. Tot een richtprijs werd geoordeeld in de situatie dat de aannemer offertes had afgegeven en daarna een voorstel tot werken in regie had voorgesteld, waarbij hij aangaf niet te verwachten boven de in de offertes genoemde bedragen uit te komen, maar daar eventueel zelfs onder zal blijven.<sup>56</sup> Het gebruik van de woorden indicatie, globale, slechts in grote lijnen en ca. wijzen onmiskenbaar op een richtprijs.<sup>57</sup> Het tot stand brengen van een bouwwerk is inherent onderhevig aan onduidelijkheden en risico's. Ook in dat geval kan de aannemer de keuze maken een vaste prijs op te geven. De enkele omstandigheid dat bij het aangaan van de overeenkomst de uitvoering van een deel van de werkzaamheden nog niet duidelijk is, maakt deze werkzaamheden nog niet dat het niet om een vaste prijs gaat.<sup>58</sup>

Uit de rechtspraak doemt het beeld op dat om van een richtprijs te spreken er sprake moet zijn van enige duidelijkheid van de te verrichten werkzaamheden. Als de werkzaamheden te onbepaald zijn, dan is er geen sprake van een richtprijs. Als de invulling nog te veel afhangt van keuzes die de opdrachtgever moet maken, is geen sprake van een richtprijs. Als daarentegen globaal duidelijk is wat er gemaakt moet worden, is er sprake van hetzij een richtprijs, hetzij een vaste prijs. Om niet met een vaste prijs te maken te hebben, maar met een richtprijs moet naar de concrete invulling gekeken worden. Daarbij zijn woorden als in regie met plafondprijs, indicatie, globale, slechts in grote lijnen en ca. een reden om een richtprijs aan te nemen.

Een stelpost als de heipalen, een objectief in te vullen stelpost, is een post waarbij er afdoende duidelijkheid is over de te verrichten werkzaamheden. Een dergelijke stelpost betreft een afgegeven richtprijs. De stelpost van de keuken, een subjectief in te

vullen stelpost, is daarentegen te onbepaald om onder de richtprijs geschaard te kunnen worden. Dit betekent dat afhankelijk van de aard van de stelpost, een stelpost beschouwd moet worden als richtprijs op grond van de wet. Het hangt ervan af hoeveel invloed de opdrachtgever heeft op de invulling van de stelpost. Hoe minder invloed de opdrachtgever heeft, hoe objectiever de stelpost is, hoe meer er sprake is dat deze stelpost beschouwd moet worden als een afgegeven richtprijs ex art. 7:752 BW. Het tegenovergestelde geldt ook. Hoe meer invloed de opdrachtgever heeft op de invulling van de stelpost, hoe minder er sprake is van een richtprijs.

## 5. Conclusie

Een stelpost valt te beschouwen als een afgegeven richtprijs ex art. 7:752 BW of als een verandering in het overeengekomen werk ex art. 7:755 BW (meerwerk). In welke categorie de stelpost in een concrete situatie valt, hangt af van de mate van invloed die de opdrachtgever nog kan of moet uitoefenen. Een stelpost waarbij de opdrachtgever op de invulling weinig tot geen invloed meer heeft, dient beschouwd te worden als een afgegeven richtprijs. Een stelpost daarentegen waarbij de opdrachtgever nog veel invloed heeft, betreft een verandering of toevoeging in het overeengekomen werk (meerwerk).<sup>59</sup>

### 5.1 De stelpost in de wet en in de algemene voorwaarden

Hiervoor is geconcludeerd dat een stelpost gekwalificeerd moet worden als hetzij een afgegeven richtprijs hetzij als meerwerk. Hierna wordt de stelpost als richtprijs en de stelpost als meerwerk geplaatst binnen het wettelijke kader. Tevens wordt de stelpost beschouwd binnen de in de bouw gebruikelijke algemene voorwaarden. Hierbij wordt tevens gekeken of de regeling in de algemene voorwaarden strijdig is met de wettelijke regeling.

In het standaardmodel voor koop-/aannemingsovereenkomsten is geen regeling voor stelposten opgenomen. De keuzes die de opdrachtgever kan maken betreffen keuzes waarop hij veel invloed heeft. Als in het standaardmodel deze keuzes als stelpost benoemd zouden worden, zouden dit subjectieve stelposten zijn. Subjectieve stelposten betreffen meerwerk. Het is derhalve praktisch dat in dit model geen stelposten zijn opgenomen; het betreft immers toch gewoonweg meerwerk.

<sup>54</sup> Hof Amsterdam 7 oktober 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:4269.

<sup>55</sup> Hof Arnhem-Leeuwarden 6 maart 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:2210.

<sup>56</sup> Hof Amsterdam 12 april 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1418.

<sup>57</sup> Rb. Rotterdam 31 augustus 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8019, in dit geschil hadden partijen de stelling ingenomen dat het een vaste aanneemsom of een richtprijs was, zodat de rechter uit deze twee mogelijkheden moest kiezen.

<sup>58</sup> RvA 28 februari 2018, no. 36.109.

<sup>59</sup> Hierbij rijst de vraag of een stelpost ook onder beide kan vallen. Het gebied tussen richtprijs of meerwerk lijkt niet scherp af te bakenen. Waarschijnlijk zullen er stelposten zijn waarbij het niet, of heel lastig is om vast te stellen onder welke van de twee wettelijke regelingen ze vallen. Daarbij zal het waarschijnlijk ook voorkomen dat een stelpost onder beide regelingen valt. Dit aspect gaat het onderhavige artikel te buiten, zodat hier niet nader op ingegaan wordt.

## 5.2 De stelpost die onder art. 7:752 BW valt

De objectieve stelpost, zoals de hiervoor aangehaalde heipalen, valt onder art. 7:752 BW; de afgegeven richtprijs. Art. 7:752 BW bepaalt dat indien bij het sluiten van de overeenkomst de prijs niet is bepaald of slechts een richtprijs, de opdrachtgever een redelijke prijs moet betalen. Indien een richtprijs was bepaald, dan mag deze richtprijs met niet meer dan 10% worden overschreden, tenzij de aannemer de opdrachtgever zo tijdig mogelijk voor de waarschijnlijkheid van een verdere overschrijding heeft gewaarschuwd. Het artikel is van regelend recht. Partijen kunnen van deze regeling afwijken. Niet enkel kunnen partijen van de 10%-grens afwijken en deze hoger of lager stellen. Partijen kunnen eveneens uitdrukkelijk of stilzwijgend overeenkomen dat de werkzaamheden van de stelpost buiten de 10%-grens worden gebracht.<sup>60</sup> Aldus is het niet uitgesloten dat de opdrachtgever in het geheel niet gewaarschuwd hoeft te worden voor de overschrijding van de stelpost. Hij moet de stelpost en de overschrijding van de stelpost in dat geval volledig betalen, zelfs als de overschrijding fors is.

In de UAV 2012, AVA 2013, de COVO 2010 en de UAV-gc 2005 is niet expliciet opgenomen dat de 10%-grens van art. 7:752 BW (richtprijs) bij een stelpost niet van toepassing is, of anderszins buiten werking wordt gesteld. Het is zeer wel te verdedigen dat deze gebruikelijke algemene voorwaarden geen gebruik maken van de mogelijkheid om art. 7:752 BW voor de stelposten buiten werking te stellen. Indien hiervan uitgegaan wordt, dan kan een overschrijding van een objectieve stelpost slechts beperkt in rekening gebracht worden bij de opdrachtgever, tenzij de aannemer zo tijdig mogelijk voor de waarschijnlijkheid van een verdere overschrijding heeft gewaarschuwd. Anders kan de aannemer slechts tot 10% extra in rekening brengen. Op zichzelf is dit positief. Een opdrachtgever wordt hierdoor niet achteraf overvallen door een forse overschrijding van een stelpost. Het opnemen van een stelpost in de overeenkomst mag geen vrijbrief zijn voor overschrijdingen. Het is in het algemeen<sup>61</sup> voor een aannemer ook een beperkte inspanning om de opdrachtgever te attenderen op de mogelijke forse overschrijding van de stelpost, zodat niet te licht gedacht moet worden dat

<sup>60</sup> Parl. Gesch. Aanneming van Werk, p. 36.

<sup>61</sup> Het is niet altijd mogelijk dat de aannemer vooraf kan waarschuwen voor een forse overschrijding. Gedacht kan worden aan de situatie dat voor de werkzaamheden een snelweg of spoorlijn tijdelijk is afgesloten. In het geval de aannemer eerst tijdens de uitvoering van de werkzaamheden gewag wordt van de overschrijding is het niet realistisch is dat hij zijn werkzaamheden (tijdelijk) staakt om te kunnen waarschuwen. Uitgaande van de situatie dat de aannemer bij de voorbereiding van deze werkzaamheden niet bewust hoefde te zijn van deze mogelijke overschrijding, is de aannemer niets te verwijten. Hij kon dan niet vooraf waarschuwen, zodat de melding ("waarschuwing") achteraf als tijdig beschouwd kan worden. Deze bijzondere situatie zal zeldzaam zijn.

de aannemer deze waarschuwing niet behoeft te geven. In deze vier algemene voorwaarden is echter geen regeling opgenomen dat bij de invulling van de stelpost de opdrachtgever zo tijdig mogelijk gewaarschuwd moet worden door de aannemer, als zich de waarschijnlijkheid van een overschrijding van de stelpost voordoet. Bij toepasselijkheid van deze voorwaarden zullen partijen op deze wettelijke bepaling veelal dan ook niet bedacht zijn.

## 5.3 De stelpost die onder art. 7:755 BW valt

De subjectieve stelpost, in gebruikt voorbeeld de nog te kiezen keuken, valt onder art. 7:755 BW; meerwerk. Art. 7:755 BW bepaalt dat in het geval de opdrachtgever een gewenste toevoeging of verandering in het overeengekomen werk wil, de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs kan vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging. Dit is anders indien de opdrachtgever uit zichzelf had moeten begrijpen dat de prijsverhoging noodzakelijk was vanwege de toevoeging of verandering. Deze regeling is van dwingend recht, zij het dat ten gunste van de opdrachtgever hiervan afgeweken mag worden.<sup>62</sup> In het voordeel van de aannemer afwijken mag enkel bij een standaardregeling als bedoeld in art. 6:214 BW.

In de UAV 2012, AVA 2013, COVO 2010 en de UAV-gc 2005 is bij de bepalingen aangaande de stelpost niet specifiek een regeling opgenomen dat de opdrachtgever gewezen moet worden op de noodzaak van een uit de invulling voortvloeiende prijsverhoging. In zoverre zijn deze algemene voorwaarden niet in strijd met dwingendrechtelijke bepaling van art. 7:755 BW. In het geval de opdrachtgever een subjectieve stelpost invult, zal ook bij toepasselijkheid van een van deze vier algemene voorwaarden door de aannemer tijdig gewezen moeten worden op de noodzakelijke prijsverhogingen, tenzij de opdrachtgever de noodzaak van een hogere prijs had moeten begrijpen. Nu in de UAV 2012, AVA 2013, COVO 2010 en de UAV-gc 2005 bij de regeling omtrent de stelposten een dergelijke bepaling niet is opgenomen, zullen partijen bij toepasselijkheid van een van deze voorwaarden in het algemeen niet erop bedacht zijn dat art. 7:755 BW van toepassing is op de subjectief in te vullen stelposten.

## 6. Afsluiting

De stelposten worden geregeerd door twee wetsartikelen: art. 7:752 BW en art. 7:755 BW. Een stelpost met een objectief karakter dient beschouwd te worden als een afgegeven richtprijs, art. 7:752

<sup>62</sup> H.P.C.W. Strang *GS Bijzondere overeenkomsten*, art. 7:755 BW, aant. 6.



BW. Een subjectieve stelpost betreft een verandering in het overeengekomen werk, art. 7:755 BW.

De in de bouw gebruikelijke algemene voorwaarden zijn niet in strijd met deze wetsartikelen,

maar bij de bepalingen omtrent de stelpost zijn bepalingen in lijn met art. 7:752 BW en/of art. 7:755 BW niet opgenomen, zodat contractspartijen zich de toepasselijkheid van deze wetsartikelen mogelijk niet realiseren. ●