



Aannemer herstelt gebreken na oplevering niet: wat kunt u doen?

Controleer welke stukken bij uw herstellvraag horen.



LEES / ORDEN / BEWAAR

Van uw vraag naar een volgende stap

Bouwgebreken na oplevering en de aannemer herstelt niet? Bereid uw dossier voor en lees wanneer een bouwrechtadvocaat uw vervolgstap kan beoordelen.

Begin met overzicht

Meld ontdekte bouwgebreken snel en schriftelijk, leg de toestand vast en vraag om een concreet herstellvoorstel. Voordat u betaling stopt, een andere aannemer laat herstellen of de overeenkomst ontbindt, moet duidelijk zijn wat is afgesproken en welke kans op herstel nog nodig is. Bij ernstige schade, een vastgelopen hersteltraject of een groot financieel belang kan een advocaat bouwrecht de vervolgstap beoordelen. Deze gids richt zich op particuliere opdrachtgevers; zakelijke bouwcontracten kunnen andere afspraken en procedures bevatten.

Leg dit alvast klaar

- ☐ Offerte en geaccepteerde opdracht
- ☐ Opleverrapport en datum
- ☐ Foto's per gebrek met datum



Uitleg bij uw situatie

Lees de uitleg en noteer wat u in uw eigen dossier nog moet laten beoordelen.

1. Vergelijk het gebrek met de afgesproken prestatie

Begin met de aannemingsovereenkomst, offerte, tekeningen en afspraken over wijzigingen. Beschrijf vervolgens wat u feitelijk aantreft. Een vloer die scheef ligt, een lekkend dak en een beschadigde deur zijn verschillende tekortkomingen met verschillende onderzoeksvragen. Zet bij elk punt welke afspraak of prestatie volgens u ontbreekt.

Houd een technisch gebrek apart van een teleurstelling over uitstraling. Een foto van de kleur van tegelwerk toont bijvoorbeeld niet zonder meer dat de afgesproken uitvoering is geschonden. Verzamel daarom ook het goedgekeurde monster, de offerte of het bericht waarin de keuze is bevestigd. Deze combinatie maakt het mogelijk uw klacht precies te formuleren.

Bij aanneming van bouwwerken waarvoor het nieuwe regime geldt, is artikel 7:758 lid 4 BW van belang: de aannemer is aansprakelijk voor bij oplevering niet ontdekte gebreken, tenzij die hem niet zijn toe te rekenen. Volgens IPLO geldt die nieuwe bepaling niet voor overeenkomsten gesloten vóór 1 januari 2024. Voor particuliere opdrachtgevers mag niet nadelig van de bepaling worden afgeweken. Laat daarom de contractdatum en hoedanigheid van de opdrachtgever expliciet meenemen. Het ontbreken van een punt in het opleverrapport is niet hetzelfde als vaststaan dat het toen niet is ontdekt.

2. Meld het gebrek direct en bewaar de ontvangst

ACM ConsuWijzer adviseert fouten tijdens of na het werk zo snel mogelijk te melden. Wacht bij een later ontdekt gebrek niet op de volgende periodieke controle. Beschrijf de ontdekking, de zichtbare gevolgen en de hulp die u vraagt. Stuur waar mogelijk een overzicht met genummerde foto's en vraag om een schriftelijk antwoord.

Gebruik geen algemene vaste klachttermijn alsof die voor elk bouwgeschil identiek is. Het toepasselijke regime, de afspraak en het moment van ontdekken verdienen beoordeling. Bewaar het oorspronkelijke bericht, het verzendbewijs en de reactie. Als de aannemer telefonisch reageert, bevestig dan kort wat u heeft begrepen en vraag om correctie wanneer dat niet klopt.

Houd naast tijdig klagen een aparte verjaringskalender bij. Artikel 7:761 BW laat een rechtsvordering wegens een gebrek in het opgeleverde werk in beginsel twee jaar na het protest verjaren. Heeft u de aannemer een termijn gegeven om het gebrek weg te nemen, dan begint die termijn pas na die hersteltermijn, of eerder zodra de aannemer zegt niet te zullen herstellen. Noteer daarom zowel klacht, hersteldeadline als eventuele weigering. Dat is een andere vraag dan of u het gebrek voldoende snel heeft gemeld.

Uitleg bij uw situatie (vervolg)

Bij bouwwerken noemt artikel 7:761 daarnaast een absolute termijn van twintig jaar na oplevering. Tijdens door de aannemer toegezegd onderzoek of herstel kan onder de voorwaarden van lid 3 een wettelijke verlenging spelen; dat betekent niet dat elk overleg automatisch een nieuwe termijn van twee jaar geeft. Laat vóór een mogelijke einddatum beoordelen of tijdige stuiting of een procedure nodig is. Een lopend telefoongesprek, een nieuwe inspectie of een dossier bij de verzekeraar is op zichzelf geen veilige reden om verjaring buiten beeld te laten.

3. Leg bewijs vast vóór de toestand verandert

Maak overzichtsfoto's én detailfoto's en noteer datum en plaats. Bewaar eerdere opleverrapporten, werkaantekeningen en berichten over dezelfde klacht. Bij een discussie over de oorzaak kan een onafhankelijke bouwkundige uitleg geven over de onderzoeksvraag en welke waarnemingen nodig zijn. Spreek de opdracht en kosten vooraf af.

Vraag bij noodzakelijk noodherstel welke documentatie nog kan worden vastgelegd. Laat een gevaarlijke situatie niet bestaan om bewijs te bewaren, maar voorkom waar mogelijk dat zonder verslag alle sporen verdwijnen. Een deskundige moet onderscheid kunnen maken tussen de bestaande toestand, later herstel en vermoedelijke oorzaken. Alleen een nieuwe offerte bewijst niet automatisch dat al die kosten op de eerste aannemer kunnen worden verhaald.

4. Geef een concrete en passende herstelmogelijkheid

Wanneer herstel mogelijk is en de aannemer daarvoor verantwoordelijk is, ligt een duidelijke schriftelijke herstelvraag voor de hand. ConsuWijzer noemt een laatste kans per brief of e-mail met een redelijke termijn. Benoem welke punten moeten worden onderzocht of hersteld en hoe toegang tot de woning kan worden afgesproken.

Wat redelijk is, hangt af van de werkzaamheden, beschikbaar materiaal en urgentie. Gebruik daarom niet standaard dezelfde termijn voor een loszittende plint en een ingewikkeld constructief onderzoek. Laat bij twijfel beoordelen of uw brief juridisch voldoende is en of een nieuwe herstelkans nog nodig is. Een afgebroken relatie alleen maakt iedere andere stap niet vanzelf gerechtvaardigd.

5. Wees zorgvuldig met opschorting, vervanging en ontbinding

Wilt u een deel van de factuur achterhouden, een ander laten herstellen of de samenwerking beëindigen? Leg dan eerst uw contract en de eerdere herstelverzoeken voor. Die keuzes hebben verschillende gevolgen voor betaling, toegang tot de bouwplaats, bewijs en verdere werkzaamheden. Een besluit om te stoppen is niet hetzelfde als een juridisch onderbouwde ontbinding.



Uitleg bij uw situatie (vervolg)

Vraag een bouwrechtadvocaat welke maatregel past bij de ernst en omvang van de klacht. Bespreek ook wat u doet met werk dat wel goed is uitgevoerd en met onbetwiste bedragen. Een forse inhouding of onmiddellijke vervangende opdracht kan de discussie uitbreiden wanneer de grondslag of verhouding niet voldoende is onderzocht.

6. Controleer waar een procedure thuishoort

Lees welke klachtenregeling, garantie of geschillenafpraak in uw overeenkomst staat. Een contractuele verwijzing moet nog worden beoordeeld op toepasselijkheid en geldigheid in uw situatie. Kies niet alleen op basis van de titel van een geschilleninstantie. Een garantie op het werk en een procedureafpraak beantwoorden bovendien verschillende vragen.

Vraag bij het eerste adviesgesprek welke route beschikbaar is en wat de kosten, deskundigenvraag en mogelijkheden tot herstel zijn. Laat een ontvangen dagvaarding of formele reactie direct zien. Als u een rechtsbijstandverzekering heeft, meld het geschil volgens de voorwaarden en vraag welke hulp en kosten worden gedekt.

7. Fictief voorbeeld: een badkamer blijft lekken

Stel: na oplevering ontstaat vocht in het plafond onder een badkamer. De aannemer zegt dat het gebruikersschade is. De eigenaar wil meteen alle tegels laten verwijderen. Op dat moment zijn er foto's van de vochtplek, maar nog geen onderzoek naar de bron van het water.

Een gerichte voorbereiding is de klacht schriftelijk bevestigen, de aannemer toegang voor onderzoek aanbieden en de onderzoeksvraag met een bouwkundige bespreken. Indien direct ingrijpen nodig is, legt de eigenaar de toestand en de reden vast. Daarna kan een adviseur de herstelroute beoordelen. Dit fictieve voorbeeld bewijst niet wie aansprakelijk is voor een werkelijke lekkage.

8. Checklist voordat u een advocaat bouwrecht spreekt

Beschrijf zowel uw gewenste eindresultaat als de huidige praktische situatie. Kan de woning veilig worden gebruikt? Lopen werkzaamheden door? Is er nog een bedrag open? Een goed antwoord op die vragen helpt om de urgentie van uw verzoek te bepalen.

- ☐ Overeenkomst, offerte, tekeningen, voorwaarden en vastgelegde meer- of minderwerkafspraken.
- ☐ Opleverrapport en een lijst met per gebrek de ontdekkdatum en gevolgen.
- ☐ Foto's, onderzoek, eerdere herstelbezoeken en correspondentie.
- ☐ Facturen, betaalbewijzen en uw berekening van betwiste bedragen.
- ☐ Schriftelijke klacht, aangeboden herstelmogelijkheid en eventuele formele brieven.



Veelgestelde vragen

Ben ik mijn rechten kwijt als het gebrek niet in het opleverrapport staat?

Dat volgt niet alleen uit het ontbreken van een aantekening. Het type gebrek, de overeenkomst, het toepasselijke wettelijke regime en de ontdekking moeten worden onderzocht. Meld het gebrek direct en bewaar bewijs.

Mag ik direct een andere aannemer laten herstellen?

Laat eerst beoordelen of herstel door de oorspronkelijke aannemer nog moet worden aangeboden en welke gevolgen een vervangende opdracht heeft. Maak bij noodherstel de urgentie en de toestand zo goed mogelijk aantoonbaar.

Kan ik de hele factuur inhouden?

Ga daar niet automatisch van uit. Laat beoordelen welk deel wordt betwist en of een opschorting in uw situatie gerechtvaardigd en passend is. Onbetwiste werkzaamheden kunnen een afzonderlijke betalingsvraag opleveren.

Wanneer is een advocaat bouwrecht verstandig?

Bij vastgelopen herstel, ernstige schade, een dreigende procedure of een ingrijpende beslissing over ontbinding of betaling is een dossierbeoordeling zinvol. Bespreek vooraf opdracht, kosten en mogelijke expertise.



Mijn werkblad

Digitaal invulbaar en printbaar. Geen e-mailadres nodig.

Uw voorbereiding blijft van u

Vul alleen in wat u weet. Bewaar originelen apart. Noteer bij twijfel welke informatie u nog moet opvragen. Laat termijnen en ingrijpende stappen afzonderlijk beoordelen.

Offerte en geaccepteerde opdracht

Opleverrapport en datum

Foto's per gebrek met datum

Eerdere herstelverzoeken en reacties

Onderzoeksrapport en kostenbegroting



Mijn werkblad (vervolg)

Mijn volgende stap

Welke vraag stel ik aan mijn adviseur en welke afspraak maak ik?

Afspraak / datum / wie bewaakt de vervolgstap?

Bronnen en gebruik

ACM ConsuWijzer - niet goed uitgevoerd werk | 2026-10-23

IPLO - aansprakelijkheid en Wet kwaliteitsborging | 2026-10-23

Rijksoverheid - Wet kwaliteitsborging voor het bouwen | 2026-10-23

Burgerlijk Wetboek 7 - artikel 761: verjaring gebreken in opgeleverd werk | 2026-10-23

Nog niet juridisch gecontroleerd. Algemene informatie, geen oordeel over uw zaak. Deze PDF heeft geen verzendknop. Bewaar een kopie en controleer na opslaan of uw ingevulde antwoorden bewaard zijn.