

Veelvuldig komt het voor dat een aannemer een prijsindicatie voor de realisatie van een werk of een onderdeel daarvan verstrekt. Daarbij realiseert men zich de juridische consequenties niet altijd voldoende. Daar waar een dergelijke prijsindicatie kan worden aangemerkt als een richtprijs, kan dit namelijk verstrekkende gevolgen hebben.

Het gebruik van richtprijzen

Vaak komen partijen een vaste aanneemsom overeen met betrekking tot het in de offerte omschreven werk. Ingeval het door de aard van het werk of door tijdgebrek niet goed mogelijk is de verlangde prestatie vooraf nauwkeurig te omschrijven, wordt dikwijls het werk op basis van regie aangenomen. Afsproken wordt dan dat de aannemer een vergoeding ontvangt voor de werkelijk gemaakte uitvoeringskosten, zoals arbeidsloon en materiaal, verhoogd met opslagen voor winst en algemene kosten. Al dan niet op verzoek van de opdrachtgever wordt hierbij regelmatig door de aannemer een globale prijs, een geschatte prijs of een richtprijs genoemd.

In de wet is bepaald dat de opdrachtgever een redelijke prijs is verschuldigd indien bij het sluiten van de overeenkomst geen vaste prijs is bepaald of slechts een richtprijs is bepaald. Bij de bepaling van de prijs wordt rekening gehouden met de door de aannemer ten tijde van het sluiten van de overeenkomst gewoonlijk bedongen prijzen. Indien de gewoonlijk bedongen prijs niet kan worden aangetoond of indien deze buitensporig is, kan de redelijke prijs op andere wijze worden bepaald, bijvoorbeeld door rekening te houden met de gangbare prijzen in de branche. Ook zijn de verwachtingen die de aannemer ter zake van de vermoedelijke prijs heeft gewekt, van belang.

Richtprijs

Wanneer een opdrachtgever erop mocht vertrouwen dat de afgegeven prijs een redelijke indicatie van de in totaal te verwachten kosten zou vormen, kan deze worden gekwalificeerd als een richtprijs. Men moet zich realiseren dat dit dus al het geval kan zijn zonder dat dit de bedoeling van de aannemer is geweest. Gevolg van een richtprijs is dat in beginsel niet meer dan 10% boven de afgegeven richtprijs in rekening mag worden gebracht. De aannemer is gerechtigd om een overschrijding van meer dan 10% in rekening te brengen, indien hij de opdrachtgever zo tijdig mogelijk voor de waarschijnlijkheid van een verdere overschrijding heeft gewaarschuwd. Dit om de opdrachtgever de gelegenheid te geven het werk alsnog te beperken of te vereenvoudigen. De aannemer zal dan binnen de grenzen van het redelijke aan een door de opdrachtgever voorgestelde beperking of vereenvoudiging moeten meewerken.

Schriftelijk waarschuwen

Onder tijdig waarschuwen wordt verstaan dat dit op een zodanig moment plaatsvindt, dat de opdrachtgever nog gelegenheid heeft het werk te beperken en te vereenvoudigen. Hieraan wordt niet voldaan door enkel

aan te kondigen dat de richtprijs zal worden overschreden en dat aan het einde van het werk de balans met betrekking tot de extra kosten voor materiaal en arbeid zal worden opgemaakt. Daarnaast moet uit de waarschuwing duidelijk kunnen worden opgemaakt op welk onderdeel de waarschuwing concreet betrekking heeft en tot welke prijsverhoging dit op die onderdelen zal leiden. Verder is het voor de aannemer verstandig schriftelijk te waarschuwen, aangezien hij het bewijs dient te leveren dat hij heeft gewaarschuwd inzake de overschrijding van de richtprijs.

Voor meerwerk geldt eveneens een waarschuwingsplicht. De opdrachtgever dient bij meerwerk tijdig te worden gewezen op de noodzaak van een prijsverhoging als gevolg van een door de opdrachtgever gewenste toevoeging of verandering van het werk. Anders dan bij meerwerk, is bij een richtprijs echter niet van belang of de opdrachtgever uit zichzelf de noodzaak tot prijsverhoging had moeten begrijpen. Bij een richtprijs wordt derhalve een actievere houding van de aannemer verlangd ten aanzien van de waarschuwingsplicht dan bij meerwerk.

Een aannemer dient te voorkomen dat een richtprijs wordt verstrekt zonder dat dit de bedoeling is en daar waar een richtprijs is afgegeven, dient hij het bouwdoosje zorgvuldig bij te houden.



Mr S. (Serge) Schuurman,
Vangoud Advocaten
www.vangoud.nl