

ALGEMENE CONSUMENTENVOORWAARDEN BOUWKUNDIG KEURDERS AANGESLOTEN BIJ HET KEURMERK VAKKUNDIG GEKEURD

Inhoud

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders en het daaraan verbonden Keurmerk Vakkundig gekeurd. Hierin leest u welke rechten en plichten uw bouwkundig keuringsbureau en uzelf hebben.

Deze Algemene Voorwaarden van de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurder (SNKBK) zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond in het kader van de SER Coördinatiegroep Zelfreguleringoverleg en zijn in werking getreden per 1 juni 2018.

1. Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een particuliere klant verleent aan het bouwkundig keuringsbureau dat is aangesloten bij de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders en daarmee het Keurmerk Vakkundig gekeurd mag voeren.

Naast deze voorwaarden kan het bouwkundig keuringsbureau ook haar algemene voorwaarden van toepassing verklaren. Deze zijn dan geldig zolang deze niet strijdig zijn met de in deze voorwaarden opgenomen bepalingen.

2. Hoe regelen het bouwkundig keuringsbureau en u de opdracht?

1. Het bouwkundig keuringsbureau legt de opdracht schriftelijk of elektronisch vast. Daarbij wordt aangegeven dat deze algemene voorwaarden van kracht zijn.
2. De opdracht bevat in ieder geval een duidelijke omschrijving van de dienstverlening, de vergoeding en eventuele kosten aan derden (zoals aanvullend onderzoek). Geeft u het bouwkundig keuringsbureau later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren, dan bevestigt het bouwkundig keuringsbureau dit schriftelijk of elektronisch aan u. Inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening.
3. De vergoeding en de kosten in de opdracht zijn inclusief btw.
4. Als u het aanbod van het bouwkundig keuringsbureau aanneemt, is er sprake van een opdracht. Bij een verschil van mening moet het bouwkundig keuringsbureau kunnen aantonen dat u de opdracht heeft aanvaard. Als dat niet aangetoond kan worden, hoeft u het bouwkundig keuringsbureau niets te betalen.
5. U ontvangt deze algemene voorwaarden bij het aanbod van het bouwkundig keuringsbureau.

3. Welke verplichtingen heeft het bouwkundig keuringsbureau?

1. Het bouwkundig keuringsbureau voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Het behartigt hierbij uw belangen als opdrachtgever.
2. Het bouwkundig keuringsbureau is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren.
3. Het bouwkundig keuringsbureau houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
4. Het bouwkundig keuringsbureau mag niet voor meer dan één partij werken als er voor dit object meerdere partijen zijn betrokken (bijvoorbeeld bij aan- of verkoop). In zo'n geval moet het bouwkundig keuringsbureau zo snel mogelijk overleg voeren met zijn opdrachtgevers en één van de opdrachten opschorten of beëindigen (zie artikel 12).

4. Specifieke bepalingen over bouwkundige keuringen

1. De bouwkundige keuring bestaat uit een globale, niet-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object. Het is een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.
2. Onder de bouwkundige keuring valt in ieder geval niet (een):
 - controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-)aannemingsovereenkomst;
 - controle van vervuilde beglazing;
 - controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
 - controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-)saneringskosten;
 - controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
 - controle van grondoppervlakte en perceelgrootte;
 - (gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
 - controle van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze;
 - vaststellen van gebreken die alleen visueel waarneembaar zijn na of met gebruik van technische hulpmiddelen;
 - controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
 - indicatie van de waarde van een woning;
 - controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;
 - controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen. Indien verdacht materiaal wordt aangetroffen wordt hier wel melding van gedaan;
 - controle op ondergrondse tanks;

- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
 - hak-, breek- en sloopwerk in het kader van de keuring;
 - garantie voor de afwezigheid van gebreken;
 - gedetailleerd bouwkundig onderzoek (lid 1 overstijgend).
3. Het bouwkundig keuringsbureau zal zijn werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten.
 4. Het gebouw moet tijdens de werkzaamheden toegankelijk zijn zodat een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat het object niet toegankelijk is en dat de werkzaamheden hierdoor niet door het bouwkundig keuringsbureau kunnen worden uitgevoerd, is het bouwkundig keuringsbureau niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk voor eventuele ontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan een aangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigd ter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
 5. Begane-grondvloeren worden zonder technische hulpmiddelen visueel geïnspecteerd. Dit gebeurt vanuit het kruipluikdeksel (indien aanwezig) en dit redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog één persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane-grondvloer vanuit de kruipruimte geïnspecteerd. Dit alleen indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is. Dit in verband met veiligheid en Arbowetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling van het bouwkundig keuringsbureau. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist.
 6. Daken, goten, overstekken etc. tot een maximale hoogte van ca. 4 meter worden, staande op de ladder, visueel geïnspecteerd. Dit gebeurt uitsluitend indien dit veilig mogelijk is. Dit ter beoordeling door het bouwkundig keuringsbureau. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden geïnspecteerd, kan dit uitsluitend met door u beschikbaar gesteld klimmateriaal. Dit materiaal dient te voldoen aan de huidige wettelijke eisen en in goede staat van onderhoud te verkeren. Inspectie gebeurt alleen onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de arbo-normen. Dit uitsluitend ter beoordeling van het bouwkundig keuringsbureau. De daken worden bij de inspectie niet betreden, behalve als dit binnen de veiligheidsnormen en zonder schade mogelijk is.
 7. Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet geïnspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

5. Wanneer heeft het bouwkundig keuringsbureau de opdracht vervuld?

Bij een bouwkundige keuring is de opdracht vervuld als het definitieve rapport is uitgebracht.

6. Hoe wordt de vergoeding van het bouwkundig keuringsbureau berekend?

U spreekt met het bouwkundig keuringsbureau vooraf af hoe de vergoeding wordt berekend. Dat kan bijvoorbeeld een vast bedrag zijn, op uurbasis of op een andere wijze. Dit legt u in ieder geval vast in de opdracht.

7. Welke kosten brengt het bouwkundig keuringsbureau in rekening?

Naast de vergoeding kan het bouwkundig keuringsbureau ook kosten aan derden in rekening brengen, bijvoorbeeld voor nader onderzoek (bijvoorbeeld asbest). Die kosten brengt het alleen in rekening als u hiermee vooraf heeft ingestemd. Gemaakte afspraken worden schriftelijk of digitaal vastgelegd.

8. Wanneer moet u de vergoeding en de kosten aan het bouwkundig keuringsbureau betalen?

1. Het bouwkundig keuringsbureau heeft pas recht op de vergoeding als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door het bouwkundig keuringsbureau zijn gemaakt. Dit geldt tenzij u iets anders heeft afgesproken.
2. Voordat u betaalt, stuurt het bouwkundig keuringsbureau u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn, die niet minder is dan 14 dagen vanaf de ontvangst van de factuur.
3. Is de opdracht verstrekt door meer dan één persoon? Dan is ieder van u hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de vergoeding en kosten.

9. Wat doet het bouwkundig keuringsbureau als u niet op tijd betaalt?

1. Als u niet op tijd betaalt, stuurt het bouwkundig keuringsbureau een betalingsherinnering. U krijgt dan de gelegenheid om alsnog binnen twee weken na ontvangst van de herinnering te betalen.
2. Betaalt u niet binnen deze twee weken? Dan mag het bouwkundig keuringsbureau de wettelijke rente in rekening brengen.
3. Na de genoemde twee weken mag het bouwkundig keuringsbureau het openstaande bedrag (laten) invorderen. De kosten hiervan (bijvoorbeeld incassokosten) zijn dan voor uw rekening, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

10. Kunt u de opdracht intrekken?

1. U mag de opdracht tot 24 uur voor de keuring kosteloos annuleren/intrekken, bij voorkeur schriftelijk of per mail.

2. Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.
3. Het bouwkundig keuringsbureau heeft bij intrekking recht op betaling van de afgesproken kosten, voor zover die zijn gemaakt. Het bouwkundig keuringsbureau heeft ook recht op een deel van de vergoeding indien de werkzaamheden deels al zijn uitgevoerd. Het bouwkundig keuringsbureau dient hiervoor een duidelijk onderbouwde specificatie aan u te overleggen, dan wel dient er van te voren zijn vastgelegd hoe hier mee wordt omgegaan.
4. U bent niet verplicht om eventuele schade te vergoeden die het bouwkundig keuringsbureau door de intrekking lijdt.

11. Kan het bouwkundig keuringsbureau de opdracht teruggeven?

1. Het bouwkundig keuringsbureau kan de opdracht alleen teruggeven als het daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
 - een ernstige verstoring van de relatie tussen het bouwkundig keuringsbureau en u;
 - indien het bouwkundig keuringsbureau door overmacht niet in staat is de opdracht uit te voeren (ziekte van medewerkers of anderszins).
 - De opdracht bij inspectie buiten de expertise van het bouwkundig keuringsbureau blijkt te vallen.

Het bouwkundig keuringsbureau geeft zo snel mogelijk en in elk geval schriftelijk of per mail aan als het de opdracht teruggeeft.

2. U hoeft het bouwkundig keuringsbureau geen vergoeding te betalen als het de opdracht teruggeeft. Gemaakte kosten (voor zover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

12. Wat gebeurt er als u overlijdt?

1. Als u de enige opdrachtgever bent, eindigt de opdracht als u overlijdt, tenzij uw erfgenamen de opdracht willen handhaven.
2. Zijn er meerdere opdrachtgevers, dan eindigt de opdracht als een van u overlijdt, tenzij de andere opdrachtgever de opdracht wil handhaven.

13. Wat gebeurt er als u een geschil heeft met het bouwkundig keuringsbureau?

1. Als u een klacht heeft over de totstandkoming of de uitvoering van de opdracht, meldt u deze klacht schriftelijk aan het bouwkundig keuringsbureau.
2. Leidt de klacht niet tot een oplossing? Dan kunt u het geschil voorleggen aan de Geschillencommissie van de stichting Nationaal Keurmerk Bouwtechnisch Keurders. U heeft hier twaalf maanden de gelegenheid voor (vanaf het moment waarop u de klacht bij het bouwkundig keuringsbureau heeft ingediend). Gaat het om een geschil over

aansprakelijkheid bij schade? Dan is de Geschillencommissie slechts bevoegd bij schades tot € 10.000,-.

3. Wanneer u een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, dan is het bouwkundig keuringsbureau aan deze keuze gebonden.
 4. U kunt het geschil ook aan de rechter voorleggen in plaats van aan de Geschillencommissie. Maar in dat geval kunt u in voorkomende gevallen geen beroep doen op de branchegarantie (zie artikel 14).
 5. Als het bouwkundig keuringsbureau een geschil wil voorleggen, geeft het u de keuze tussen de Geschillencommissie en de rechter. Maakt u binnen vijf weken geen keuze? Dan legt het bouwkundig keuringsbureau het geschil voor aan de rechter.
 6. Voor de behandeling door de Geschillencommissie geldt het Reglement Geschillencommissie Bouwtechnisch Keurders.
7. Wat houdt de branchegarantie in?
1. SNKKB staat tegenover u borg voor de nakoming van het bindend advies van de geschillencommissie tot maximaal € 5.000,-. Gaat het om een hoger bedrag? Dan heeft SNKKB een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het bouwkundig keuringsbureau dit advies nakomt. Dit geldt niet als dit bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter wordt voorgelegd, waarbij deze dit advies onverbindend verklaart en waarbij geen beroep tegen deze beslissing meer mogelijk is.
 2. De branchegarantie geldt niet bij bedrijfsbeëindiging van het bouwkundig keuringsbureau (tenzij het geschil op dat moment al aanhangig was gemaakt). Deze garantie geldt ook niet bij faillissement of surseance van betaling van het bouwkundig keuringsbureau (tenzij het geschil al ter zitting is behandeld).
 3. U kunt schriftelijk bij de Geschillencommissie een beroep doen op de branchegarantie als gebleken is dat het bouwkundig keuringsbureau het bindend advies van de Geschillencommissie niet nakomt en dit advies ook niet binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter heeft voorgelegd.
 4. SNKKB betaalt u het bedrag binnen één maand na ontvangst van het beroep op de branchegarantie. U moet dan wel uw vordering op de makelaar aan SNKKB overdragen.

14. Hoe worden afwijkende afspraken vastgelegd?

Als u afwijkende afspraken met het bouwkundig keuringsbureau maakt, moet het bouwkundig keuringsbureau die schriftelijk of digitaal vastleggen. Deze afwijkende afspraken mogen niet in uw nadeel afwijken van deze voorwaarden.