

SWK

Garantie- en waarborgregeling 2024





Inhoud

Deel 1

Inleiding	3
-----------	---

Deel 2

De SWK garantie	6
-----------------	---

Deel 3

Officiële tekst SWK Garantie- en waarborgregeling 2024	11
--	----

Definities	11
------------	----

Algemeen	14
----------	----

Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat	15
---	----

Afdeling II: Garantie van de Ondernemer	17
---	----

Afdeling III: Insolventiewaarborg en Gebrekenwaarborg	20
---	----

Afdeling IV: Overige bepalingen	28
---------------------------------	----

Deel 4

Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2024	30
--	----

Garantiesupplement	30
--------------------	----

Definities	30
------------	----

Inleiding

1. Het belang van een woning met SWK garantie

Bij het kopen van een woning worden langlopende financiële verplichtingen aangegaan die een grote invloed hebben op het bestedingspatroon. Het is logisch dat hiertegenover een product moet staan dat tot in lengte van jaren zijn waarde blijft houden.

Het bouwen van een woning is een gecompliceerd proces. Niet alleen zijn er veel mensen bij betrokken, zoals architect, aannemer, constructeur, installateur, maar tevens is het een activiteit die zich afspeelt in de buitenlucht. Het is een proces waarmee de nodige tijd en risico is gemoeid. Tijdens de bouwperiode kan de ondernemer in financiële moeilijkheden komen. Dit betekent voor de koper een financiële ramp. Maar het bedrijf kan ook tijdens bewoning in financiële problemen geraken, terwijl er na oplevering terechte klachten aan de woning zijn.

SWK geeft voor elke nieuwbouwwoning, die door de aangesloten ondernemer wordt aangemeld, een SWK waarborgcertificaat af. Dit SWK waarborgcertificaat biedt de koper een dekking tegen bovengenoemde risico's. Wanneer een situatie als omschreven zich voordoet tijdens de bouwperiode, dan biedt het SWK waarborgcertificaat dekking om de woning af te bouwen. Gebeurt dit tijdens bewoning, dan worden klachten onder bepaalde voorwaarden verholpen. Dit is formeel de dekking die aan het SWK waarborgcertificaat kan worden ontleend.

De garantie is officieel de belofte van de ondernemer aan de koper dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen die zijn vastgelegd in de SWK Garantie- en waarborgregeling. Eigenlijk zou men kunnen zeggen dat de door SWK ingeschakelde verzekeraar dekking biedt op de nakoming van de garantieverplichtingen door de ondernemer. Die verzekering is belangrijk als de ondernemer weigert een terechte klacht op te lossen of daartoe in verband met financiële problemen niet meer in staat is.

De bij SWK aangesloten bedrijven zijn verplicht de garantienormen te hanteren. Voor alle duidelijkheid is het nuttig om te weten dat SWK beoordeelt welke bedrijven zich bij haar mogen aansluiten. Dat gebeurt onder meer op basis van financiële en technische beoordelingen van de (kandidaat) bedrijven.

In deze brochure maakt u kennis met de bescherming die het kopen van een woning met een SWK garantie u biedt. Woningen in deze brochure kunnen zowel eengezinshuizen als appartementsrechten betreffen, zowel koop- als huurwoningen zijn en naast nieuwbouw ook onderdeel zijn van een vernieuwbouwplan, waarbij bestaande bouw met nieuwbouw gecombineerd wordt.

Koopt u een appartementsrecht, dan wordt u geen eigenaar van een afzonderlijk huis, maar mede-eigenaar van het hele appartementengebouw. Bij een appartementengebouw zijn alle verkrijgers koper van het hele gebouw. Een appartementengebouw is of wordt gesplitst in zogeheten appartementsrechten. Juridisch gezien koopt u geen appartement, maar een appartementsrecht. De gedeelten, die voor privégebruik bestemd zijn, heten de privégedeelten. Dus: de woonruimte, maar bijvoorbeeld ook een berging of garage. De

overige gedeelten zijn de gemeenschappelijke gedeelten. Die zijn voor iedereen. De meest gangbare voorbeelden hiervan zijn: de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuizen, liften, gangen, galerijen, het dak.

Meestal is het overgrote deel gemeenschappelijk. De splitsingsakte is bepalend voor hetgeen privé of gemeenschappelijk is. De privégedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privégedeelte wordt aan de verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de gezamenlijke verkrijgers opgeleverd. Men noemt dit laatste de algemene oplevering. Alle eigenaars zijn automatisch lid van de zogeheten Vereniging van Eigenaars. Volgens de wet ontstaat die vereniging door het passeren van de splitsingsakte bij de notaris. Voor alle zaken, die de gemeenschappelijke gedeelten betreffen, treedt de Vereniging van Eigenaars op. Iedere individuele appartementseigenaar ontvangt een apart SWK waarborgcertificaat voor zijn/haar privégedeelte.

Omdat de Vereniging van Eigenaars de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw beheert, krijgt zij garantie op de gemeenschappelijke gedeelten. De Vereniging van Eigenaars ontvangt, na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten, daarvoor een eigen SWK waarborgcertificaat.

2. SWK: kwaliteit met zekerheid

SWK is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste ondernemingen aangesloten, die zich zowel nationaal als internationaal bezig houden met het ontwikkelen en realiseren van de meest uiteenlopende bouwwerken. Met een SWK waarborgcertificaat krijgt de koper:

- › kwaliteit: SWK screent doorlopend de financiële en technische kwaliteit van de aangesloten ondernemingen;
- › zekerheid: omdat het ondanks die screening toch mis kan gaan, zijn belangrijke risico's tijdens de bouw en na de oplevering verzekerd;
- › ontzorging: komt u er bij klachten met de ondernemer niet uit? SWK kan bemiddelen tussen de koper en de ondernemer. Als de ondernemer in financiële problemen komt, wordt de koper ontzorgd door alle rompslomp uit handen te nemen. Denk daarbij onder meer aan overleg met bewindvoerders/curatoren, opname van de stand van het werk en regelen van de hervatting van de bouw door een andere ondernemer.

Keurmerk GarantieWoning

In 2010 is de Stichting GarantieWoning opgericht. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.

De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van de Stichting GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend. Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's in geval de ondernemer in gebreke blijft. De Nationale Hypotheek Garantie en veel banken gaan alleen akkoord met bouwplannen die zijn verzekerd op basis van dit keurmerk.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemers onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. Daarnaast heeft een groot aantal van deze ondernemers een gecertificeerd kwaliteitssysteem.

De SWK ondernemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht, terwijl steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen wordt gecontroleerd. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. Daarenboven kan SWK bemiddelen, indien zich onverhoopt problemen mochten voordoen tussen kopers en ondernemers.

SWK verstrekt namens de verzekeraar waarborgcertificaten aan kopers van woningen van bij SWK aangesloten ondernemers. Dit SWK waarborgcertificaat beschermt de kopers, binnen de voorwaarden van de SWK Garantie- en waarborgregeling, tegen de risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning.

In hoofdlijnen voert SWK de volgende werkzaamheden uit:

- › beoordeling en inschrijving van ondernemers en bouwplannen;
- › financiële en technische screening van aangesloten ondernemers;
- › informatievoorziening en advisering;
- › klachtenbehandeling en klachtenbemiddeling;
- › verstrekking van SWK waarborgcertificaten (uit naam van de verzekeraar);
- › inontvangstneming van schademeldingen.

Instrument VKB

In het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen vervult SWK de rol van instrumentaanbieder. Voor kwaliteitsborgers biedt SWK het Instrument VKB (verbeterde kwaliteitsborging) aan.

De SWK garantie

1. Inleiding

In dit deel wordt uiteengezet op welke wijze het systeem van de SWK garantie in de praktijk vorm heeft gekregen.

2. SWK ondernemers zijn kwaliteitsondernemers

De bij SWK ingeschreven ondernemers moeten aan strenge financiële eisen voldoen en worden beoordeeld op hun bouwtechnische vakbekwaamheid. Tevens hebben zij in de praktijk hun sporen verdiend. Daarnaast moeten ingediende bouwplannen aan van tevoren vastgestelde juridische en bouwtechnische normen voldoen.

3. Modelovereenkomst

a. Algemeen

Ondernemers, die bij SWK zijn aangesloten, zijn verplicht om een modelovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting te gebruiken. De modelovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als verkrijger en de ondernemer. Tevens wordt hierin de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. Op basis van dit contract wordt een SWK waarborgcertificaat aan de verkrijger van de woning en aan de Vereniging van Eigenaars verstrekt.

In de modelovereenkomsten zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd. Afwijkingen hiervan zijn, zonder voorafgaande toestemming door SWK, niet toegestaan. De modelovereenkomst geeft u derhalve juridische zekerheid. Daarnaast worden er aanvullingen op de modelovereenkomst gehanteerd. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om standaardaanvullingen op het contract, zoals gemeentelijke voorwaarden. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de ondernemer, waarmee u de overeenkomst heeft gesloten, of SWK.

b. Inhoud model koop-/aannemingsovereenkomst

In de modelovereenkomsten komen vele onderwerpen aan bod. Zo zijn in de model koop-/aannemingsovereenkomst onder meer de volgende onderwerpen opgenomen:

- › specificatie koop-/aanneemsom;
- › levering van de grond;
- › bedenktijd;
- › bouwtijd en bouwrente;
- › termijnregeling;
- › ontbindende voorwaarden;
- › wijzigingen tijdens de bouw;

- › opleveringsprocedure;
- › wettelijk opschortingsrecht (5% regeling);
- › aansprakelijkheid bij bouwgebreken;
- › de toepasselijkheid van de SWK Garantie- en waarborgregeling;
- › ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst;
- › geschillenbeslechting;
- › opschortende voorwaarden.

Het voert te ver om hierop in het kader van deze brochure uitgebreid in te gaan. Voor nadere informatie wordt u verwezen naar de website van SWK (www.swk.nl).

c. Afgeleide modelovereenkomsten

Afhankelijk van de specifieke situatie worden er in de praktijk verschillende modelovereenkomsten gehanteerd. Zo bestaan er bijvoorbeeld naast koop-/aannemingscontracten voor eengezinshuizen en appartementsrechten ook losse aannemingsovereenkomsten en koopovereenkomsten voor gereedgekomen woningen.

d. Laatste modellen op de website van SWK

In de praktijk zijn de modelovereenkomsten aan veranderingen onderhevig en worden er, zoals hiervoor weergegeven, afgeleide modellen en aanvullende bepalingen gehanteerd. U kunt de laatste versies van de modelovereenkomsten altijd raadplegen op de website van SWK.

4. Bescherming SWK Garantie- en waarborgregeling

In de overeenkomst tussen de verkrijger en de ondernemer wordt de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing verklaard. In deze regeling wordt u als verkrijger van een nieuwbouwwoning een aantal belangrijke extra zekerheden gegeven. Het is belangrijk om te weten dat de SWK Garantie- en waarborgregeling een aanvulling is op de koop- en/of aannemingsovereenkomst. De SWK Garantie- en waarborgregeling geeft de verkrijger extra rechten.

Wat houdt deze SWK Garantie- en waarborgregeling nu precies in?

In de eerste plaats verplicht de ondernemer zich in de overeenkomst om uw woning (en het appartementengebouw) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging.

De afbouw van uw woning (en het appartementengebouw) is bij insolventie van de ondernemer verzekerd. Dit houdt concreet in dat de op uw SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar de meerkosten voor de afbouw van uw woning (en het appartementengebouw) aan een afbouwende ondernemer betaalt wanneer de ondernemer tijdens de bouw van de woning (en het appartementengebouw) insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

De verzekeraar heeft hierbij de keuze tussen de afbouw van uw woning (c.q. het appartementengebouw) dan wel terugbetaling van de reeds door u betaalde termijnen,

vermeerderd met rente. De dekking bedraagt maximaal 100% van de aanneemsom. U loopt derhalve met een SWK waarborgcertificaat vrijwel geen financiële risico's.

In de tweede plaats verstrekt de ondernemer u (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK garantie. Dit betreft een kwaliteitsgarantie van de ondernemer aan u als verkrijger. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten overeenkomst.

Deze SWK garantie gaat drie maanden na oplevering van de woning in. De duur hiervan is in het algemeen zes jaar, maar er gelden voor onderdelen van de woning kortere termijnen. Voorts zijn er enkele uitsluitingen. Voor ernstige gebreken geldt een garantietermijn van tien jaar.

In geval van een appartementsrecht gelden er twee garantietermijnen. Eén voor het privégedeelte van de individuele appartementseigenaar en één voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De garantietermijn voor het privégedeelte gaat drie maanden na oplevering van het privégedeelte in. De garantietermijn voor de gemeenschappelijke gedeelten gaat drie maanden na oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in. Overigens kan alleen de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de SWK garantie met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

Deze SWK garantie houdt samengevat het volgende in:

De ondernemer garandeert dat de toegepaste constructies, materialen en onderdelen (onder redelijkerwijs te voorziene externe omstandigheden) deugdelijk en bruikbaar zijn voor het doel waarvoor ze zijn bestemd. Daarnaast garandeert de ondernemer dat de woning en het gebouw voldoen aan de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen en dient de woning de tussen partijen overeengekomen indeling te hebben.

De nadere uitwerking van de bouwtechnische garantienormen is opgenomen in een aparte bijlage van de SWK Garantie- en waarborgregeling, het zogenaamde Garantiesupplement. Deze bijlage bestaat uit modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden. Op het aan u verstrekte SWK waarborgcertificaat kunt u lezen welke versies van welke modules van toepassing zijn.

De nakoming van de SWK garantie door de ondernemer is verzekerd. Deze dekking noemt men de gebrekenwaarborg.

Een garantieregerechtigde kan hierop in de volgende gevallen een beroep doen:

1. Bij insolventie (faillissement) van de ondernemer na het ingaan van de SWK garantietermijn (dit is vanaf drie maanden na oplevering van de woning en/of de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementengebouw).
2. Indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een vonnis van de arbiter van De Geschillencommissie na te komen, waarin hij is veroordeeld om een SWK garantiegebrek te herstellen, waarbij de uitvoering van de waarborg is beperkt tot dat SWK garantiegebrek.

De dekking is begrensd tot in totaal € 140.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) per woning voor de gehele garantieperiode als het een eengezinswoning betreft.

In geval van een privégedeelte van een appartementengebouw bedraagt de maximale dekking in het kader van de gebrekenwaarborg € 21.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024

met een jaarlijkse indexatie) per privégedeelte voor de gehele garantieperiode. Voor de gemeenschappelijke gedeelten van een appartementencomplex kent de SWK Garantie- en waarborgregeling een dekking van maximaal € 119.000,- inclusief BTW (prijsspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) maal het aantal privégedeelten in het gebouw (waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven), eveneens voor de gehele garantieperiode.

Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend. Raadpleeg daarom altijd de volledige tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling inclusief toelichting. U treft de tekst van zowel de SWK Garantie- en waarborgregeling als de toelichting verderop in deze brochure aan.

5. Uitvoering waarborgen

Op uw SWK waarborgcertificaat vindt u de naam van de verzekeraar die u de waarborgen verschaft. SWK werkt samen met de genoemde verzekeraar. Voor een beroep op de insolventiewaarborg en de gebrekenwaarborg meldt u zich bij SWK.

Verkrijgers van een SWK waarborgcertificaat hebben de zekerheid van een verzekering die is ondergebracht bij een vergunninghoudende verzekeraar.

6. Geschillenbeslechting

Tenslotte wordt het sluitstuk van de SWK garantie gevormd door een laagdrempelige geschillenregeling. Meestal zullen geschillen met de ondernemer over de overeenkomst of de SWK Garantie- en waarborgregeling in onderling overleg opgelost kunnen worden. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan kan SWK bemiddelen om een oplossing te bereiken. Is het niet mogelijk om het geschil in der minne op te lossen, dan kan het geschil worden voorgelegd aan De Geschillencommissie te Den Haag. Gaat het om een geschil tussen een ondernemer en een particuliere koper of een groep van particuliere kopers zoals een Vereniging van Eigenaars, dan is de Geschillencommissie Garantiewoningen de aangewezen commissie. Een geschil tussen een ondernemer en een zakelijke koper wordt beslecht door de Geschillencommissie Woningbouw. De Geschillencommissie is er zowel voor verkrijgers van een woning met SWK garantie als voor SWK ondernemers. Het moet dan gaan om geschillen naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling. Ook voor geschillen naar aanleiding van de koop- en/ of aannemingsovereenkomst, waarin de geschillenregeling van De Geschillencommissie is overeengekomen, kunt u bij De Geschillencommissie terecht.

Verkrijgers van SWK woningen kunnen er ook voor kiezen om hun geschil aan de gewone rechter voor te leggen. Van belang bij de keuze tussen De Geschillencommissie en de gewone rechter is dat alleen op grond van een vonnis van De Geschillencommissie een beroep op de gebrekenwaarborg mogelijk is. De arbiter van De Geschillencommissie bepaalt in het vonnis welk deel van de uitspraak een schending van de SWK garantie betreft en derhalve onder de gebrekenwaarborg valt. De gewone rechter doet dit niet. Met andere woorden: met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op de gebrekenwaarborg worden gedaan.

Ook wanneer een geschil mocht ontstaan met SWK of de op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeraar over de uitvoering van de SWK Garantie- en waarborgregeling, kunt u of de Vereniging van Eigenaars bij De Geschillencommissie terecht.

Om een afgewogen keuze tussen een arbitrale procedure bij De Geschillencommissie en een procedure bij de gewone rechter te kunnen maken, wordt u aangeraden kennis te nemen van de website van De Geschillencommissie (www.degeschillencommissie.nl). Daarop wordt u uitvoerig geïnformeerd over de procedure bij De Geschillencommissie.

Officiële tekst SWK Garantie- en waarborgregeling 2024

Bij deze regeling hoort de Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

Definities

Anneemsom

Het afgesproken bedrag voor de uitvoering van het aannemingswerk zoals opgenomen in de Overeenkomst.

Akte van splitsing

De notariële akte waarin de splitsing in Appartementenrechten is vastgelegd.

Algemene oplevering

De oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten. Van de Algemene oplevering is sprake indien het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de Ondernemer en (een vertegenwoordiging van) de Vereniging van Eigenaars is ondertekend.

Appartementenrecht

Een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het Gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en voor zover ter zake van het appartementenrecht een SWK waarborgcertificaat is verstrekt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het Gebouw behorende grond.

Bbl

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische regels waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bbl wordt bedoeld het Besluit bouwwerken leefomgeving dat van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (technische bouwactiviteit) ter zake van het Huis c.q. het Gebouw.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt beperkte mogelijkheden voor maatwerkregels in het omgevingsplan of maatwerkvoorschriften. De bouwtechnische regels, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit van de regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving tot en met eventuele maatwerkregels in het gemeentelijke omgevingsplan en al dan niet gestelde maatwerkvoorschriften.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving is van toepassing ingeval de aanvraag omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

Bouwbesluit

De van overheidswege opgelegde bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken inclusief verbouwingen in Nederland moeten voldoen. Waar in deze regeling gesproken wordt van Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen omgevingsvergunning (deelactiviteit bouwen) ter zake van het Huis c.q. het Gebouw. De bouwtechnische voorschriften, die van toepassing zijn op deze regeling, strekken zich uit tot en met de voorschriften van het Bouwbesluit en de voorschriften waar expliciet in het Bouwbesluit naar wordt verwezen.

Het Bouwbesluit is van toepassing ingeval de aanvraag omgevingsvergunning vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

De Geschillencommissie

De Geschillencommissie, gevestigd te Den Haag. De Geschillencommissie Garantiewoningen beslecht geschillen waarbij de Garantiegerechtigde een natuurlijk persoon of een Vereniging van Eigenaars is. De Geschillencommissie Woningbouw beslecht geschillen waarbij de Garantiegerechtigde een rechtspersoon (met uitzondering van een Vereniging van Eigenaars) is.

Garantiegerechtigde

De Verkrijger in de zin van deze regeling, dan wel degene die anderszins ingevolge deze regeling de rechten van die Verkrijger, welke uit deze regeling voortvloeien, kan uitoefenen, alsmede de Vereniging van Eigenaars voor het haar betreffende gedeelte.

Garantienormen

De in deze regeling omschreven normen, waaraan een Huis dan wel een Gebouw moet voldoen.

Garantiesupplement

De in deze regeling van toepassing verklaarde bijlage met garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen. Het Garantiesupplement is onderverdeeld in modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden.

Gebouw

Een in Appartementsrechten gesplitst c.q. te splitsen gebouw of complex van gebouwen dat Privégedeelten bevat.

Gebrekenwaarborg

De verzekering die dekking biedt voor gebreken na ingang van de garantietermijn. De Gebrekenwaarborg wordt ook herstelwaarborg genoemd.

Gemeenschappelijke gedeelten

Die gedeelten van het Gebouw die blijkens de Akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als Privégedeelte te worden gebruikt.

Huis

Een eengezinshuis bestemd tot gebruik door de Verkrijger.

Insolventiewaarborg

De verzekering die dekking biedt voor afbouw bij insolventie van de Ondernemer vóór ingang van de garantietermijn. De Insolventiewaarborg wordt ook afbouwwaarborg genoemd.

Meerwerk

De extra werkzaamheden ter zake van het Huis c.q. Privégedeelte die de Ondernemer en de Verkrijger na het afsluiten van de oorspronkelijke Overeenkomst schriftelijk met elkaar overeenkomen.

Modelovereenkomst

De voor deze regeling vastgestelde en uitgegeven modelovereenkomsten voor de bouw en/of koop van een Huis dan wel een appartement(srecht) met de daarbij behorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting.

Ondernemer

Een ondernemer, die is ingeschreven in het Register van ingeschreven ondernemingen van SWK en voor wat betreft artikel 3 en volgende mede de ondernemer die ten tijde van de aanvraag van het SWK waarborgcertificaat stond ingeschreven.

Oplevering

De oplevering van het Huis c.q. het Privégedeelte. Van de oplevering is sprake indien de Verkrijger de sleutels in ontvangst heeft genomen en het proces-verbaal van oplevering is opgemaakt en door of namens de Ondernemer en de Verkrijger is ondertekend.

Overeenkomst

De concrete overeenkomst zoals deze tussen Ondernemer en Verkrijger is gesloten.

Planacceptatie

De door SWK aan de Ondernemer verstrekte schriftelijke bevestiging van inschrijving in het Register van de met de aanmelding van het bouwplan gemoeide Huizen c.q. Gebouwen.

Privégedeelte

Een gedeelte van een Gebouw dat blijkens de Akte van splitsing bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt door de Verkrijger.

Register

Het door SWK bijgehouden register waarin de bouwplannen zijn ingeschreven, die onder deze regeling zijn geaccepteerd.

Register van ingeschreven ondernemingen

Het door SWK bijgehouden register, waarin alle Ondernemers zijn ingeschreven die bij SWK zijn aangesloten.

SWK

SWK, gevestigd te Rotterdam.

SWK garantie

De kwaliteitsgarantie op het Huis c.q. het Privégedeelte c.q. de Gemeenschappelijke gedeelten die de Ondernemer op grond van deze regeling verstrekt aan de Garantiegerechtigde.

SWK waarborgcertificaat

Een certificaat van verzekering op basis waarvan de Garantiegerechtigde jegens de Verzekeraar aanspraak kan maken op de Insolventiewaarborg c.q. de Gebrekenwaarborg.

Vereniging van Eigenaars

De vereniging waarvan de Verkrijger c.q. Garantiegerechtigde door de levering van het Appartementsrecht van rechtswege lid wordt.

Verkrijger

- a. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een Ondernemer een Overeenkomst is aangegaan tot de bouw of levering van een te bouwen of nieuw gebouwd Huis met het oogmerk om dit Huis zelf te gaan gebruiken.
- b. De natuurlijke persoon of rechtspersoon, die met een Ondernemer een Overeenkomst is aangegaan tot levering van een Appartementsrecht in een te bouwen of nieuw gebouwd in Appartementsrechten te splitsen c.q. gesplitst Gebouw, waarin de appartementsrechteigenaar als deelgerechtigde naast zijn aandeel in het Gebouw tevens het uitsluitend gebruik verkrijgt van een Privégedeelte. Die appartementsrechteigenaar moet het oogmerk hebben om dit Privégedeelte zelf te gaan gebruiken.

Verzekeraar

De verzekeraar als genoemd op het SWK waarborgcertificaat.

Algemeen

Algemene bepalingen

Artikel 1

- 1.1 De Ondernemer neemt op zich de Huizen, dan wel de Gebouwen, die zijn ingeschreven in het Register, te bouwen en/of te leveren en te garanderen zoals hierna is bepaald.
- 1.2 De Verzekeraar verzekert de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg.

Toepasselijkheid van deze regeling

Artikel 2

- 2.1 Deze regeling is van toepassing op Verkrijgers c.q. Garantiegerechtigden als gedefinieerd in deze regeling.
- 2.2 Deze regeling is van toepassing op een Huis en Privégedeelte c.q. Gebouw zoals gedefinieerd in deze regeling alsmede op het via SWK bij de Verzekeraar gemelde Meerwerk.
- 2.3 SWK kan in overleg met de Verzekeraar voor bij haar ingeschreven Ondernemers al dan niet onder het stellen van voorwaarden afwijken van hetgeen in artikel 2.1 en artikel 2.2 is bepaald alsmede van de definities van Verkrijger, Huis, Privégedeelte en Gebouw, mits vorenbedoelde afwijkingen niet ten nadele zijn van de Garantiegerechtigde.

Afdeling I: Verkrijging SWK waarborgcertificaat

SWK waarborgcertificaat Verkrijger voor het Huis c.q. het Privégedeelte

Artikel 3

- 3.1 De Ondernemer zal binnen twee weken na de totstandkoming van de Overeenkomst ten behoeve van de Verkrijger een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de Verzekeraar indienen onder overlegging van een kopie van de Overeenkomst.
- 3.2 De Verzekeraar verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Verkrijger een SWK waarborgcertificaat, mits:
- › het bouwplan, waarvan het Huis c.q. het Privégedeelte onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door de Verzekeraar en op het moment van ontvangst van de aanvraag staat geregistreerd in het Register; en
 - › de door de Verzekeraar voorgeschreven Modelovereenkomst met door de Verzekeraar goedgekeurde aanvullingen en/of wijzigingen is gebruikt; en
 - › de eventueel door de Verzekeraar ter zake van het bouwplan verlangde extra zekerheid is verstrekt; en
 - › naar het oordeel van SWK en de Verzekeraar geen andere belemmeringen bestaan om tot certificering over te gaan.

De Verzekeraar behoudt zich voorts het recht voor om te wachten met verstrekking van het SWK waarborgcertificaat totdat de in de Overeenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de Ondernemer gezonden.

- 3.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de Verkrijger worden afgegeven.
- 3.4 De Verzekeraar kan het verzoek afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de Ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.
- Op de dag van insolventie van de Ondernemer zijn de Huizen en de Privégedeelten van de bouwplannen van de betreffende Ondernemer, waarvoor nog geen aanvraag SWK waarborgcertificaat door de Verzekeraar c.q. SWK is ontvangen, automatisch uitgeschreven uit het Register.
- 3.5 De Verzekeraar kan ook op verzoek van de Verkrijger een SWK waarborgcertificaat aan de Verkrijger verstrekken.

- 3.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Verkrijger aanspraak maken op de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg voor het Huis c.q. Privégedeelte als bedoeld in afdeling III.

SWK waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars voor de Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 4

- 4.1 De Ondernemer zal binnen twee weken na de Algemene oplevering ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars een aanvraag voor een SWK waarborgcertificaat via SWK bij de Verzekeraar indienen onder overlegging van een afschrift van de definitieve Akte van splitsing en een schriftelijke opgave met datumvermelding van de Algemene oplevering c.q. een kopie van het proces-verbaal van Algemene oplevering.
- 4.2 De Verzekeraar verstrekt vervolgens binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag aan de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat, mits het bouwplan, waarvan het Gebouw onderdeel uitmaakt, is geaccepteerd door de Verzekeraar en staat geregistreerd in het Register en daarnaast de Algemene oplevering heeft plaatsgevonden. Een kopie van het SWK waarborgcertificaat wordt aan de Ondernemer gezonden.
- 4.3 Indien een aanvraag voor de afgifte van een SWK waarborgcertificaat wordt ingediend wanneer nog niet aan de in dit artikel genoemde voorwaarden voor afgifte is voldaan, wordt het verzoek tot afgifte aangehouden totdat aan deze voorwaarden is voldaan. Binnen vier weken nadat aan de voorwaarden is voldaan, zal het SWK waarborgcertificaat alsnog aan de Vereniging van Eigenaars worden afgegeven.
- 4.4 De Verzekeraar kan het verzoek afwijzen indien vaststaat dat niet of niet meer aan de in dit artikel genoemde voorwaarden is c.q. zal worden voldaan dan wel dat de Ondernemer in de zin van artikel 11.2 in staat van insolventie verkeert.
- 4.5 De Verzekeraar kan ook op verzoek van de Vereniging van Eigenaars een SWK waarborgcertificaat aan de Vereniging van Eigenaars verstrekken.
- 4.6 Door afgifte van het SWK waarborgcertificaat en indien overigens aan de in deze regeling gestelde voorwaarden is voldaan, kan de Vereniging van Eigenaars aanspraak maken op de Gebrekenwaarborg voor de Gemeenschappelijke gedeelten als bedoeld in afdeling III.
- 4.7 De in artikel 4.6 bedoelde Gebrekenwaarborg is beperkt tot de som van de aandelen (breukdelen) in de gemeenschap, die blijkens de toepasselijke Akte van splitsing worden vertegenwoordigd door de individuele Appartementrechten, waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele Verkrijgers is afgegeven. Ingeval niet voor alle Appartementrechten in een gemeenschap een SWK waarborgcertificaat is afgegeven, geldt derhalve een pro rata dekking voor het SWK waarborgcertificaat van de Vereniging van Eigenaars.

In geval van ondersplitsing in Appartementrechten, is de dekking van de in dit artikel bedoelde waarborgrechten beperkt tot het pro rata deel, waarin de onder-VvE ingevolge de akte van hoofdsplitsing dient bij te dragen in de kosten van herstel van de Gemeenschappelijke gedeelten van het registergoed, vermenigvuldigd met de som van de

aandelen (breukdelen) in de onder-VvE('s), waarvoor ingevolge artikel 3 een SWK waarborgcertificaat aan de individuele Verkrijgers is afgegeven (alles voor zover de herstelkosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van bepaalde eigenaren, dan wel anderen dan de eigenaren komen).

Bij de acceptatie van een bouwplan door SWK kan de Verzekeraar de reikwijdte van de waarborg ter zake van het betreffende bouwplan beperken en kan SWK de Ondernemer verplichten daarvan schriftelijk mededeling te doen aan de Garantiegerechtigde.

Afdeling II: Garantie van de Ondernemer

Ingaan SWK garantietermijn

Artikel 5

Huis of Privégedeelte

- 5.1 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de Ondernemer een Huis of Privégedeelte waarop deze regeling van toepassing is, heeft opgeleverd, zal hij daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen via SWK aan de Verzekeraar.
- 5.2 De SWK garantietermijn gaat in drie maanden na de Oplevering.
- 5.3 Indien de datum van Oplevering niet objectief kan worden vastgesteld, stelt SWK bindend vast of, en zo ja op welke datum de garantietermijn in de zin van deze regeling is ingegaan.
- 5.4 Indien een Huis of Privégedeelte waarvoor nog geen Verkrijger bekend is, gereed is gekomen voor Oplevering, stelt SWK bindend vast op welke datum de SWK garantietermijn in de zin van deze regeling ingaat c.q. is ingegaan. De SWK garantie gaat in principe in drie maanden na opleveringsgereedheid van het Huis of Privégedeelte. De datum van opleveringsgereedheid kan door middel van een standaardformulier (datumverklaring) door de Ondernemer via SWK aan de Verzekeraar worden gemeld. Naar aanleiding van deze melding kan de Verzekeraar het Huis of Privégedeelte inspecteren of doen inspecteren en de kosten van die inspectie aan de Ondernemer in rekening brengen.
- 5.5 De opgaven, respectievelijk de beslissing van SWK, dienen uitsluitend ter vaststelling van de dag van ingang van de SWK garantietermijn, zodat de Ondernemer noch tegenover de Verkrijger noch tegenover de Verzekeraar door die opgaven of beslissing zal zijn gedechargeerd voor de staat, waarin het Huis of Privégedeelte zich bevindt.

Gemeenschappelijke gedeelten

- 5.6 Zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen veertien dagen nadat de Algemene oplevering van het Gebouw, waarin de Verkrijger krachtens zijn Appartementsrecht deelgerechtigde is, heeft plaatsgehad, zal de Ondernemer daarvan met datumvermelding schriftelijk opgave doen via SWK aan de Verzekeraar.
- 5.7 Voor het ingaan van de aan de Vereniging van Eigenaars verleende SWK garantie geldt overigens al hetgeen in artikel 5.2 tot en met 5.5 is bepaald met dien verstande, dat voor 'Huis of Privégedeelte' moet worden gelezen 'de Gemeenschappelijke gedeelten' en voor 'Verkrijger' 'de Vereniging van Eigenaars'. Bij overeenkomstige toepassing van

het bepaalde in artikel 5.3 kan de Verzekeraar als uitgangspunt nemen, dat de Algemene oplevering in elk geval geacht wordt te hebben plaatsgevonden twee maanden na de oplevering(s) (gereedheid) van het laatste Privégedeelte in het Gebouw, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven.

Garantie, Garantienormen en garantietermijn

Artikel 6

- 6.1 De Ondernemer garandeert aan de Garantiegerechtigde, dat het Huis of Privégedeelte en de Gemeenschappelijke gedeelten zullen voldoen aan de hierna genoemde Garantienormen.
- 6.2 Door de Ondernemer wordt aan de Garantiegerechtigde gegarandeerd, dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en de installaties, onder redelijkerwijs te voorzien externe omstandigheden, deugdelijk zijn en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd; een en ander voor zover in deze regeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 Het Huis of het Privégedeelte en de Gemeenschappelijke gedeelten voldoen aan de toepasselijke Bouwbesluit c.q. Bbl eisen.
- 6.4 De Verzekeraar is bevoegd om op verzoek van een Ondernemer in het kader van experimenten in het belang van de volkshuisvesting Huizen, Privégedeelten en Gebouwen en/ of technische constructies onder de werking van deze SWK Garantie- en waarborgregeling te accepteren, die afwijken van de geldende technische eisen uit de SWK Garantie- en waarborgregeling. De Verzekeraar kan aan een acceptatie voorwaarden stellen, die waarborgen dat het niveau gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke eis.
- 6.5 In het bij deze regeling behorende Garantiesupplement zijn de SWK garantietermijnen voor verschillende onderdelen van het Huis, het Privégedeelte c.q. de Gemeenschappelijke gedeelten en uitsluitingen van de SWK garantie (Module I), alsmede de eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II e.v.), opgenomen. Op de rechtsverhouding van partijen is de in de Planacceptatie en op het SWK waarborgcertificaat genoemde versie van het Garantiesupplement van toepassing.
- 6.6 Het Huis, het Privégedeelte en de Gemeenschappelijke gedeelten zullen de indeling hebben die tussen de Ondernemer en de Verkrijger is overeengekomen. De indeling, die onder verantwoordelijkheid van de Ondernemer is of zal worden uitgevoerd, zal voldoen aan de daarvoor geldende Bouwbesluit c.q. Bbl eisen.

SWK garantie als aanvulling op de Overeenkomst

Artikel 7

De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze SWK Garantie- en waarborgregeling laten de overige rechten en verplichtingen, die de Ondernemer en de Verkrijger jegens elkaar hebben ingevolge de Overeenkomst, onverlet en korten deze niet.

Verzoek tot herstel

Artikel 8

- 8.1 De Garantiegerechtigde dient zo spoedig mogelijk na ontdekking van een (technisch) gebrek dat onder de SWK garantie valt de Ondernemer daarvan schriftelijk en binnen de toepasselijke SWK garantietermijn op de hoogte te stellen met het verzoek om tot herstel over te gaan. Binnen uiterlijk vier weken na het verzoek tot herstel van de Garantiegerechtigde deelt de Ondernemer schriftelijk aan de Garantiegerechtigde mede of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De Garantiegerechtigde zal de Ondernemer toelaten om onderzoek naar de gesignaleerde gebreken te verrichten. Indien de Ondernemer het gebrek onder garantie erkent zal hij de herstelwerkzaamheden vervolgens binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uitvoeren. De Ondernemer is (behoudens overmacht, vakantiesluiting of weersomstandigheden) in verzuim indien hij deze verplichtingen niet of niet tijdig nakomt. De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van de herstelwerkzaamheden.
- 8.2 Indien achteraf blijkt, dat aan het verzoek tot herstel geen schending van een garantiernorm of geen schending van de contractuele aansprakelijkheid uit de Overeenkomst ten grondslag lag, is de Ondernemer gerechtigd om aan de Garantiegerechtigde een bedrag aan inspectiekosten ad € 115,- inclusief BTW in rekening te brengen.
- 8.3 Indien de Garantiegerechtigde op het tijdstip van zijn verzoek tot herstel als bedoeld in artikel 8.1 de overeengekomen koop- en/of aanneemsom inclusief het saldo van het meer- en minderwerk nog niet volledig aan de Ondernemer heeft voldaan, worden de aanspraken uit deze regeling opgeschort totdat de Garantiegerechtigde het resterende deel heeft betaald. Een uitzondering daarop wordt gemaakt ingeval de Garantiegerechtigde ingevolge de wet of een contractuele afspraak met de Ondernemer gerechtigd is de betaling op te schorten, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op de bepalingen uit deze regeling in redelijkheid niet kan worden onzegd. Opschorting van aanspraken zal niet leiden tot verlenging van garantietermijnen. Indien achteraf blijkt, dat sprake was van een schending van de SWK garantie over de periode vanaf de dag van schriftelijke melding van het gebrek door de Garantiegerechtigde aan de Ondernemer tot aan de dag van herstel door de Ondernemer, wordt de looptijd van de SWK garantie ter zake van het betreffende onderdeel voor de duur van de vorenbedoelde periode geacht te hebben stilgestaan.
- 8.4 In geval van insolventie van de Ondernemer, dient de Garantiegerechtigde het verzoek tot herstel met overlegging van de nodige relevante gegevens rechtstreeks te richten aan SWK.

Verlies aanspraken

Artikel 9

Buiten de toepasselijke SWK garantietermijn kan de Garantiegerechtigde geen beroep op de SWK garantie doen, zelfs niet indien hij zou kunnen aantonen dat de tekortkoming waarover hij klaagt zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn.

Geschillen tussen Garantiegerechtigde en Ondernemer

Artikel 10

- 10.1 Garantiegerechtigde en Ondernemer zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Ieder der partijen kan zich desgewenst wenden tot SWK met het verzoek om tussen hen te bemiddelen. SWK kan ook bemiddeling voorstellen. Indien de Garantiegerechtigde en de Ondernemer niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 10.2 bedoelde geschillenregeling.
- 10.2 Alle geschillen tussen de Ondernemer en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.
- De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij De Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de Ondernemer een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben. De Ondernemer is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de Ondernemer de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.
- 10.3 De rechtsvordering uit hoofde van een SWK garantiegebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van drie jaren na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn als vermeld in het Garantiesupplement.

Afdeling III: Insolventiewaarborg en Gebrekenwaarborg

De Insolventiewaarborg

Artikel 11

- 11.1 De Verkrijger zal zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen veertien dagen nadat hem de insolventie van de Ondernemer bekend is geworden, daarvan schriftelijk aan SWK melding maken.
- 11.2 Ingevolge deze regeling gelden als insolventie uitsluitend:
- het faillissement van de Ondernemer, een gerechtelijk akkoord of een onderhands akkoord met alle of een meerderheid der schuldeisers van de Ondernemer;
 - het geval dat, naar het uitsluitende oordeel van de Verzekeraar, voldoende feiten en omstandigheden zijn komen vast te staan, waaruit blijkt dat de Ondernemer haar

betalingen heeft gestaakt en/of in een toestand verkeert welke in feite overeenkomt met de hiervoor onder a. genoemde situatie.

Indien ten gevolge van molest de sub a of sub b genoemde situatie is ontstaan, wordt dit niet aangemerkt als insolventie in de zin van deze regeling. Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponneerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het SWK waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.

- 11.3 Indien ten gevolge van insolventie de Ondernemer in gebreke blijft om de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst na te komen, wordt de Verkrijger door de Verzekeraar schadeloos gesteld met inachtneming van de volgende voorwaarden en bepalingen.

De Verzekeraar heeft bij de schadeloosstelling de keuze uit de volgende opties:

- a. de Verzekeraar treft een afbouwregeling met een ander bouwbedrijf dan de Ondernemer en betaalt de meerkosten voor de Verkrijger voor het afbouwen van het Huis c.q. het Privégedeelte en Gebouw ten opzichte van de in de oorspronkelijke Overeenkomst genoemde Aanneemsom;
- b. de Verzekeraar betaalt de reeds uit hoofde van de Overeenkomst door de Verkrijger aan de Ondernemer betaalde termijnen aan de Verkrijger terug, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag der betaling tot de dag der voldoening.

In geval van optie b. verkrijgt de Verzekeraar de eigendom van het door de Verkrijger gekochte, voor zover de Verzekeraar de door de Verkrijger aan de Ondernemer betaalde termijn grondkosten aan de Verkrijger terugbetaalt.

- 11.4
- a. De Verkrijger machtigt door ondertekening van de Overeenkomst de Verzekeraar onherroepelijk en bij uitsluiting om in geval van insolventie van de Ondernemer voor en namens hem/haar de gevolgen van de insolventie van de Ondernemer te regelen, waaronder begrepen het voeren van onderhandelingen met de curator en het treffen van een afbouwregeling. Voorts is de Verzekeraar gerechtigd om al die maatregelen te nemen met betrekking tot het in aanbouw zijnde Huis c.q. Privégedeelte/Gebouw die de Verzekeraar nodig of nuttig oordeelt ter beperking of regeling van de schade.
 - b. De Verzekeraar zal na bekendwording van de insolventie van de Ondernemer, namens de Verkrijger, de curator bij schriftelijke sommatie overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in de Faillissementswet bevestiging verzoeken van de afbouw van het Huis c.q. het Gebouw. Bij gebreke van voornoemde bevestiging binnen de termijn genoemd in de sommatie dan wel in geval van een schriftelijke melding van de curator dat hij de Overeenkomst niet gestand doet, geldt de schaderegeling als in artikel 11.3 omschreven en wordt de Verkrijger geacht een beroep te hebben gedaan op deze Insolventiewaarborg.
- 11.5 De Verkrijger is op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling verplicht:
- a. aan de Verzekeraar alle gevraagde inlichtingen, stukken en medewerking te verschaffen;
 - b. alle redelijkerwijs te verlangen medewerking tot regeling en vaststelling van de schade te verlenen;

- c. aan de Verzekeraar of door de Verzekeraar benoemde deskundige(n) op verzoek toegang te verschaffen tot het in aanbouw zijnde Huis c.q. Privégedeelte/Gebouw;
- d. in geval van vermoeden van een strafbaar feit onverwijld aangifte te doen bij de politie;
- e. zijn vordering op de Ondernemer uit hoofde van de Overeenkomst ter zake van de geleden schade en te lijden schade aan de Verzekeraar te cederen.

In het geval de Verkrijger ter gelegenheid van de Oplevering gebruik heeft gemaakt van het recht om ex artikel 7:768 BW 5% van de Aanneemsom in depot bij de notaris te storten, dan wel de Ondernemer ter zake een gelijkwaardige zekerheid ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, is de Verkrijger tevens (op straffe van verlies van zijn recht op schadeloosstelling) verplicht diens eventuele vordering op dit depot c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten van opleveringsgebreken en/of zorgpunten, die in de eerste drie maanden na Oplevering zijn gemeld, aan de Verzekeraar te cederen. Tevens is de Verkrijger van een Appartementsrecht verplicht op eerste verzoek van de Verzekeraar eventuele vorderingen op mede-eigenaren, die niet in het bezit van een SWK waarborgcertificaat zijn, aan de Verzekeraar over te dragen.

Hierbij moet onder andere worden gedacht aan de vordering tot medewerking aan de afbouw van het Gebouw en tot het financieel bijdragen in de afbouwkosten van de Gemeenschappelijke gedeelten, welke kosten als gemeenschappelijke kosten in de zin van artikel 5:112 lid 1 sub a BW juncto artikel 5:122 lid 3 BW worden aangemerkt.

Van cessie zijn verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een eventuele subrogatie van de Verzekeraar in de rechten van de Verkrijger. Van een subrogatie in verrekenbare vorderingen als bedoeld in artikel 11.12 is geen sprake.

Ingeval de Verkrijger de in dit artikellid bedoelde verplichtingen niet of niet volledig nakomt met de opzet de Verzekeraar te misleiden, komt elk recht op schadeloosstelling te vervallen, tenzij de misleiding het verval van recht niet rechtvaardigt.

- 11.6 Wanneer er door de Verzekeraar een afbouwregeling ter zake van het Huis c.q. het Privégedeelte wordt getroffen ontvangt de Verkrijger – als onderdeel van de schadeloosstelling – een vergoeding van 0,25 promille van de in de oorspronkelijke Overeenkomst genoemde Aanneemsom per te laat opgeleverde kalenderdag met een maximum van € 75,- per kalenderdag tot maximaal 150 kalenderdagen, doch deze aanspraak kan eerst geldend worden gemaakt met ingang van de dag waarop het oorspronkelijk overeengekomen werkbare werkdagen voor het Huis c.q. het Privégedeelte met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% overschrijding niet wordt vergoed).

De vergoedingsregeling is uitsluitend van toepassing op een Huis c.q. een Privégedeelte dat op het moment van insolvent raken van de Ondernemer conform artikel 11.2 nog niet is opgeleverd in de zin van de Overeenkomst.

- 11.7 De berekening van de vergoeding als bedoeld in artikel 11.6 vindt als volgt plaats. Uitgegaan wordt van het in de Overeenkomst tussen de Ondernemer en de Verkrijger oorspronkelijk overeengekomen aantal werkbare werkdagen verhoogd met 10%. Door middel van onderstaande tabel wordt de datum, waarop het Huis c.q. het Privégedeelte uiterlijk opgeleverd moet worden, berekend. Gedeelten van een maand worden pro rata toegerekend. In het kader van deze schaderegeling wordt niet uitgegaan van het werkelijke aantal

werkbare werkdagen, maar van het in de tabel genoemde forfaitaire aantal werkbare werkdagen.

Maand	Werkbare werkdagen
januari	11
februari	9
maart	18
april	15
mei	17
juni	21
juli	10
augustus	15
september	19
oktober	19
november	18
december	12

Indien de aldus berekende oplevertermijn (inclusief de verhoging van 10%) wordt overschreden, komt aan de Verkrijger de in artikel 11.6 genoemde vergoeding toe. Op de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding wordt in mindering gebracht elke schadevergoeding ter zake van bouwtijdoverschrijding waarop de Verkrijger jegens de afbouwende partij aanspraak zou kunnen maken ingevolge de tussen hen geldende afbouwovereenkomst.

- 11.8 In geval van toepasselijkheid van artikel 11.3 bedraagt de schadeloosstelling – inclusief de in artikel 11.6 omschreven schadevergoeding – maximaal 100% van de Aanneemsom (exclusief het bedrag aan Meerwerk dat niet via SWK bij de Verzekeraar is gemeld).
- 11.9 Ingeval de Verkrijger bij de Oplevering geen gebruik heeft gemaakt van zijn (wettelijk) opschortingsrecht om 5% van de Aanneemsom (ex artikel 7:768 BW) in depot te storten bij de notaris en in depot te houden bij de notaris, totdat de onder het opschortingsrecht vallende gebreken zijn hersteld, strekt een bedrag ter hoogte van de werkelijke herstelkosten ter zake van deze gebreken in mindering op de in de artikelen 11.3 en 11.8 bedoelde schadeloosstelling, doch tot een maximum van 5% van de Aanneemsom. Deze bepaling is niet van toepassing indien de Ondernemer tijdig een gelijkwaardige zekerheid van 5% van de Aanneemsom, zoals een bankgarantie, ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld en de Verkrijger deze zekerheid handhaaft totdat de onder het opschortingsrecht vallende gebreken zijn hersteld.
- 11.10 De navolgende betalingen, die de Verkrijger heeft verricht uit hoofde van de Overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, komen voor rekening en risico van de Verkrijger en vallen niet onder de dekking van de Insolventiewaarborg:
- betalingen voorafgaand aan de onvoorwaardelijke notariële levering;

- b. betalingen vooruitlopend op de verrichte prestatie van de Ondernemer in het kader van de tussen de Ondernemer en de Verkrijger overeengekomen en door de Verzekeraar goedgekeurde termijnregeling;
- c. betalingen na de datum van insolventie van de Ondernemer, tenzij de Verzekeraar vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.

Voorts komen niet voor vergoeding in aanmerking:

- d. door de Ondernemer verleende kortingen wegens subsidies of vergoedingen door derden. De Verkrijger dient ter verkrijging en/of behoud van de subsidies zelf de noodzakelijke maatregelen te nemen;
- e. de financiële gevolgen van ontbinding van de Overeenkomst zonder toestemming van de Verzekeraar.

11.11 Bij een afbouwregeling overeenkomstig artikel 11.3.a. worden de in artikel 11.10 bedoelde betalingen nogmaals door de Verzekeraar verlangd van de Verkrijger. In geval van een schadeloosstelling overeenkomstig artikel 11.3.b. strekken de vorenbedoelde betalingen in mindering op het door de Verzekeraar aan de Verkrijger uit te keren bedrag.

11.12 De Insolventiewaarborg is niet van toepassing op een in artikel 5.4 bedoeld Huis c.q. Privégedeelte. Van de Insolventiewaarborg zijn voorts uitgesloten:

- › het bouw- en woonrijp maken van het/de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- › het slopen van de opstal(len) die zich op het/de terrein(en) bevindt/bevinden, waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- › het saneren van het/de terrein(en) waarop het Huis c.q. het Gebouw zal worden/is gerealiseerd dan wel dat/die ten dienste staat/staan van het Huis c.q. het Gebouw;
- › de aanleg en kwaliteit van groenvoorzieningen, behoudens en voor zover de groenvoorzieningen functioneel zijn en onlosmakelijk zijn verbonden met het Huis c.q. het Gebouw;
- › de aanleg en kwaliteit van infrastructurele voorzieningen;
- › de aanleg en kwaliteit van alle overige voorzieningen buiten het Huis c.q. het Gebouw;
- › de eventuele meerkosten voor de Verkrijger als gevolg van een van overheidswege gewijzigd percentage omzetbelasting tussen het moment van aangaan van de Overeenkomst en de Oplevering.

Vorderingen van de Verkrijger, die met eventuele openstaande vorderingen van de failliet kunnen worden verrekend, zullen door de Verzekeraar namens de Verkrijger met de vorderingen van de failliet worden verrekend. Dergelijke verrekenbare vorderingen vallen uitdrukkelijk niet onder de dekking van de Insolventiewaarborg.

11.13 Uitsluitend de Verkrijger kan een beroep doen op de Insolventiewaarborg. Een beroep op de Insolventiewaarborg door de Vereniging van Eigenaars is niet mogelijk.

- 11.14 Ingeval de Ondernemer vóór de onvoorwaardelijke notariële levering in staat van insolventie raakt conform het gestelde in artikel 11.2, komen de Insolventiewaarborg, alsmede de Gebrekenwaarborg, te vervallen.

De Gebrekenwaarborg

Artikel 12

In geval van een Huis c.q. een Privégedeelte

- 12.1 De Garantiegerechtigde is verplicht de benodigde medewerking te verlenen aan de Ondernemer bij het (doen) uitvoeren van het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van De Geschillencommissie. Indien de Ondernemer in gebreke blijft om het ingevolge deze regeling gegeven arbitrale vonnis van De Geschillencommissie na te komen, voert de Verzekeraar op eerste schriftelijk verzoek van de Garantiegerechtigde de prestatie uit waartoe de Ondernemer is veroordeeld, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van een garantienorm, met dien verstande dat de Ondernemer na het beroep van de Garantiegerechtigde op de Gebrekenwaarborg bij de Verzekeraar nog een laatste gelegenheid heeft om de prestatie uit te voeren waartoe hij is veroordeeld overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

Een in het vonnis van De Geschillencommissie toegewezen dwangsom valt niet onder de dekking van de Gebrekenwaarborg. Alleen een vonnis van De Geschillencommissie kan als basis dienen voor een beroep op de Gebrekenwaarborg. Met een vonnis van de gewone rechter kan geen beroep op deze Gebrekenwaarborg worden gedaan.

Indien in het arbitrale vonnis een termijn is genoemd waarbinnen moet worden gepresteerd, is de Ondernemer bij overschrijding van die termijn van rechtswege in verzuim. Indien het arbitrale vonnis geen termijn noemt is de Ondernemer eerst na voorafgaande ingebrekestelling door de Garantiegerechtigde, met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming, in verzuim.

Ingeval de Verzekeraar opteert voor herstel in natura in plaats van vergoeding van herstelkosten (als bedoeld in artikel 12.3) schakelt de Verzekeraar voor rekening van de Ondernemer een ander bouwbedrijf dan de Ondernemer in om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. Ter zekerheid van de voldoening van de kosten daarvan stelt de Ondernemer een zekerheid in de vorm van een bankgarantie ten behoeve van de Verzekeraar.

De Verzekeraar schakelt geen ander bouwbedrijf dan de Ondernemer in indien de Ondernemer binnen zes weken na het beroep op de Gebrekenwaarborg door de Garantiegerechtigde een herstelplan indient via SWK bij de Verzekeraar en de Verzekeraar binnen zes weken na ontvangst daarvan schriftelijk bevestigt dat het herstelplan naar het oordeel van de Verzekeraar toereikend is om de vorenbedoelde prestatie uit te voeren. De Ondernemer is verplicht het herstelplan binnen de door de Verzekeraar gestelde herstelperiode uit te voeren. Ingeval de complexiteit van het herstelplan daartoe aanleiding geeft, kan de Verzekeraar langere termijnen toepassen dan de bedoelde termijnen van zes weken.

- 12.2 In geval van insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn (als bedoeld in artikel 11.2) kan de garantiegerechtigde via SWK de Verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie aanspreken. In dit geval geldt voor de Garantiegerechtigde een eigen risico

van € 300,- inclusief BTW per garantiejaar. Na ontvangst van het verschuldigde bedrag neemt de Verzekeraar de aanspraak op nakoming van de in SWK garantie behandeling. Het bepaalde in artikel 11.5 is van overeenkomstige toepassing.

Indien bij insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn opleveringsgebreken en/of zorgpunten als bedoeld in het wettelijk opschortingsrecht niet door de Ondernemer zijn verholpen en deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten de SWK garantie schenden, kan de Verzekeraar op verzoek van de Garantiegerechtigde voor herstel zorg dragen tot op het niveau van de SWK garantie onder de voorwaarden dat de melding door de Garantiegerechtigde via SWK aan de Verzekeraar plaatsvindt binnen de geldende SWK garantietermijn en dat de Garantiegerechtigde conform artikel 11.5 het depot c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de herstelkosten heeft gecedeerd aan de Verzekeraar. Ingeval de Garantiegerechtigde het depot c.q. de gelijkwaardige zekerheid ter zake van de nog niet verholpen en onder het opschortingsrecht vallende gebreken niet heeft gehandhaafd, komen de vorenbedoelde herstelkosten tot een maximum van 5% van de Aanneemsom voor rekening en risico van de Garantiegerechtigde.

In geval de Garantiegerechtigde zelf zorg draagt voor herstel van de vorenbedoelde opleveringsgebreken en/of zorgpunten, vallen deze opleveringsgebreken en/of zorgpunten alsmede het herstel daarvan buiten de werking van de Gebrekenwaarborg, tenzij de Verzekeraar na beoordeling van het herstel c.q. het herstelplan schriftelijk bevestigt dat het herstel voldoet aan het niveau van de SWK garantie en is c.q. wordt uitgevoerd door een te goeder naam bekend staande aannemer.

- 12.3 De Verzekeraar heeft in beide voornoemde gevallen de keuze om – voor zover van toepassing – het herstel in natura uit te voeren dan wel de herstelkosten tegen finale kwijting en vrijwaring van verdere aanspraken op herstel of schadevergoeding aan de Verkrijger te vergoeden. Ingeval de Garantiegerechtigde c.q. de Ondernemer de uitvoering van het beroep op de Gebrekenwaarborg door de Verzekeraar betwist, dient de Garantiegerechtigde c.q. de Ondernemer aan te tonen dat de bedoelde uitvoering voor wat betreft de SWK garantie geen recht doet aan het arbitrale vonnis van De Geschillencommissie.
- 12.4 De waarborg van de Verzekeraar uit hoofde van dit artikel gaat niet verder dan de SWK garantie en is in ieder geval beperkt tot een maximum bedrag van € 140.000,- inclusief BTW (2024 = 100) per Huis voor de gehele garantieperiode. Dit bedrag wordt voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks aangepast conform het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens van het CBS met dien verstande dat de éénmaal voor de Garantiegerechtigde bij afgifte van een SWK waarborgcertificaat geldende bedragen gedurende de gehele duur van de waarborg onveranderd blijven.
- 12.5 Binnen het in het vorige lid genoemde maximum komen uitsluitend de volgende kosten eveneens voor vergoeding in aanmerking:
- a. schadekosten, die een direct gevolg zijn van de herstelwerkzaamheden onder de Gebrekenwaarborg;
 - b. kosten, die een onvermijdelijk gevolg zijn van de uitvoering van de Gebrekenwaarborg, mits gemaakt na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verzekeraar. Te denken valt hierbij onder meer aan: kosten van vervangende huisvesting, ontruiming, tijdelijke opslag en herplaatsing van inrichting en inboedel enzovoorts.

- 12.6 Een beroep op de waarborg als bedoeld in dit artikel is niet (meer) mogelijk in de volgende gevallen:
- a. indien sprake is van een vonnis van de gewone rechter;
 - b. indien de Garantiegerechtigde niet binnen twee jaar na het verzoek tot herstel aan de Ondernemer daadwerkelijk een arbitrale procedure bij De Geschillencommissie aanhangig heeft gemaakt dan wel via SWK de Verzekeraar tot nakoming van de SWK garantie heeft aangesproken conform artikel 12.2;
 - c. gedurende de termijn dat hoger beroep kan worden ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis van De Geschillencommissie;
 - d. gedurende de behandeling van het hoger beroep door De Geschillencommissie tegen (een deel van) het in eerste aanleg gewezen vonnis en dit hoger beroep ziet op een veroordeling die betrekking heeft op de schending van een garantienorm;
 - e. indien de Garantiegerechtigde niet binnen één jaar na het verstrijken van de in het vonnis van De Geschillencommissie genoemde hersteltermijn dan wel – ingeval in het bedoelde vonnis geen hersteltermijn is genoemd – binnen één jaar na dagtekening van het in eerste aanleg of in hoger beroep gewezen arbitrale vonnis van De Geschillencommissie een schriftelijk beroep op de waarborg heeft gedaan.

In geval van een Privégedeelte

- 12.7 In geval van een Privégedeelte zijn de artikelen 12.1 t/m 12.6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de maximale waarborg als bedoeld in artikel 12.4 € 21.000,- inclusief BTW bedraagt.

In geval van Gemeenschappelijke gedeelten

- 12.8 In geval van Gemeenschappelijke gedeelten zijn de artikelen 12.1 t/m 12.6 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de waarborg als bedoeld in artikel 12.4 maximaal zoveel malen € 119.000,- inclusief BTW bedraagt als er in het Gebouw Privégedeelten zijn, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven. Het eigen risico als bedoeld in artikel 12.2 bedraagt € 600,- inclusief BTW.
- 12.9 Ingeval het betreffende Gebouw naar het oordeel van de Verzekeraar daartoe aanleiding geeft, kan de Verzekeraar voor dat Gebouw, of delen daarvan, de onderlinge verhouding van het gedeelte waarin de Verkrijger voor het Privégedeelte, respectievelijk de Vereniging van Eigenaars voor de Gemeenschappelijke gedeelten, participeert in het in de artikelen 12.7 en 12.8 genoemde referentiebedrag vaststellen, hetgeen tot wijziging van de daarin genoemde maxima zal leiden. In dat geval zal op het SWK waarborgcertificaat worden aangegeven, welk maximum ter zake van het desbetreffende SWK waarborgcertificaat van toepassing is.
- 12.10 Bij een beroep op de Gebrekenwaarborg ter zake van de Gemeenschappelijke gedeelten zal met inachtneming van de definitieve Akte van splitsing altijd het aandeel, dat ingevolge artikel 4.7 aan de Vereniging van Eigenaars wordt toegekend, opnieuw worden vastgesteld.
- 12.11 Indien de Vereniging van Eigenaars in de zin van deze regeling een geldig beroep doet op de Gebrekenwaarborg, zal de Verzekeraar wanneer zij ex artikel 12.3 voor herstel in natura opteert voor herstel zorg dragen nadat de Vereniging van Eigenaars een geldbedrag,

gebaseerd op de hoogte van de schade, heeft gestort op de rekening van de Verzekeraar voor het aandeel dat buiten de pro rata dekking van de waarborg valt. Dit bedrag kan de Vereniging van Eigenaars verhalen op de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars die geen SWK waarborgcertificaat bezitten.

- 12.12 Ingeval de Verzekeraar voor herstel in natura opteert en een meerderheid van de individuele leden van de Vereniging van Eigenaars niet instemt met een door de Verzekeraar beoogde afbouw van het Gebouw c.q. beoogd herstel dan wel ingeval het in artikel 12.11 bedoelde bedrag niet binnen de door de verzekeraar gestelde betalingstermijn is gestort, is de Verzekeraar gerechtigd conform de pro rata dekking van de waarborg de afbouwkosten c.q. herstelkosten tegen finale kwijting aan de Garantiegerechtigde te vergoeden.

Afdeling IV: Overige bepalingen

Overgang van de rechten van de Verkrijger uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat

Artikel 13

- 13.1 De in deze regeling bedoelde SWK garanties en waarborgen worden aangemerkt als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 lid 1 BW, hetgeen impliceert dat de SWK garantie- en waarborgrechten uit deze regeling bij notariële levering van het Huis dan wel het Appartementsrecht van rechtswege overgaan op de opvolgende Verkrijger, onder de voorwaarde dat deze aan de definitie van Verkrijger als bedoeld in de aanhef van deze regeling voldoet. Bij een beroep op deze regeling dient de Verkrijger desgevraagd aan te kunnen tonen de eigenaar van het Huis c.q. het Appartementsrecht te zijn.

Artikel 6:251 lid 1 BW luidt:

“Staat een uit een overeenkomst voortvloeiend, voor overgang vatbaar recht in een zodanig verband met een aan de schuldeiser toebehorend goed, dat hij bij dat recht slechts belang heeft, zolang hij het goed behoudt, dan gaat dat recht over op degene die dat goed onder bijzondere titel verkrijgt.”

- 13.2 Indien de Garantiegerechtigde een regeling met de Ondernemer heeft getroffen waarbij de Ondernemer onder deze regeling vallende gebreken aan het Huis c.q. Privégedeelte niet heeft hersteld, maar tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht, dan is de opvolgende Verkrijger aan deze afspraken en financiële afwikkeling gebonden. Dit impliceert dat de opvolgende Verkrijger geen aanspraak meer kan maken op herstel van deze gebreken door de Ondernemer of de Verzekeraar en ter zake geen beroep kan doen op de waarborg.

Geschillen tussen Verzekeraar/SWK en Garantiegerechtigde

Artikel 14

- 14.1 Garantiegerechtigde en Verzekeraar/SWK zullen er naar streven geschillen naar aanleiding van c.q. voortvloeiend uit deze regeling, in minnelijk overleg op te lossen. Indien de Garantiegerechtigde en de Verzekeraar/SWK niet tot een minnelijke oplossing van het geschil kunnen komen, dan geldt tussen hen de in artikel 14.2 bedoelde geschillenregeling.

14.2 Alle geschillen tussen de Verzekeraar/SWK en de Garantiegerechtigde naar aanleiding van de SWK Garantie- en waarborgregeling, daaronder begrepen vorderingen tot nakoming, ontbinding en schadevergoeding, worden beslecht door De Geschillencommissie overeenkomstig de regelen beschreven in het Geschillenreglement van De Geschillencommissie, zoals deze luiden op de dag van het aanhangig maken van het geschil, met inachtneming van het navolgende.

De Garantiegerechtigde heeft steeds het recht een procedure aanhangig te maken bij De Geschillencommissie of de gewone rechter. Indien de Verzekeraar/SWK een procedure aanhangig wil maken moet hij eerst de Garantiegerechtigde per aangetekende brief een termijn van ten minste één maand stellen voor diens schriftelijk bericht of hij het geschil door De Geschillencommissie of de gewone rechter beslecht wil hebben. De Verzekeraar/SWK is gebonden aan de door de Garantiegerechtigde gemaakte keuze. Maakt de Garantiegerechtigde binnen de gestelde termijn geen keuze, dan heeft ook de Verzekeraar/SWK de vrijheid te kiezen voor De Geschillencommissie of de gewone rechter.

Inwerkingtreding

Artikel 15

Deze regeling treedt in werking per 1 januari 2024 en zal uitsluitend van toepassing zijn op Huizen c.q. Privégedeelten c.q. Gemeenschappelijke gedeelten waarvoor het plan via SWK bij de Verzekeraar is aangemeld op of na 1 januari 2024.

Toelichting SWK Garantie- en waarborgregeling 2024

Deze toelichting hoort bij de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024.

In dit deel vindt u een artikelsgewijze toelichting op de SWK Garantie- en waarborgregeling 2024. De regeling betreft zowel Huizen als Appartementsrechten.

Garantiesupplement

De inhoud van het in deze regeling van toepassing verklaarde Garantiesupplement is afhankelijk van de stand der techniek en de geldende denkbeelden over bouwregelgeving. Hierdoor is de inhoud van het Garantiesupplement aan veranderingen onderhevig. Let er op welke versie van het Garantiesupplement in de koop- en/of aannemingsovereenkomst van toepassing is verklaard. Het Garantiesupplement is als een los inlegblad in de brochure opgenomen en is onderverdeeld in modules met garantietermijnen, garantie-uitsluitingen en eventuele aanvullende garantievoorwaarden. De verschillende versies van de modules van het Garantiesupplement kunnen worden geraadpleegd op de website van SWK (www.swk.nl).

Definities

De regeling begint met een aantal definities. De inhoud hiervan spreekt grotendeels voor zich. Slechts de definitie van Ondernemer behoeft enige toelichting. De garantieplichtige Ondernemer wordt vermeld op het SWK waarborgcertificaat en kan een deelnemer van SWK zijn of een partij die slechts voor één of enkele plannen bij SWK is ingeschreven. Dit laatste gebeurt door ondertekening van een zogenaamde derdenovereenkomst door SWK, de betreffende partij en de deelnemer van SWK die het plan of de plannen bij SWK aanmeldt.

Artikel 1 Algemene bepaling

In dit artikel is de verplichting van de Ondernemer opgenomen om het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw conform de Garantienormen te bouwen. Voorts is opgemerkt dat de Verzekeraar de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg verzekert.

Artikel 2 Toepasselijkheid van deze regeling

In dit artikel is het toepassingsgebied van de regeling omschreven en zijn hierop enkele uitzonderingen geformuleerd. SWK en de Verzekeraar kunnen bepaalde categorieën Huizen, Privégedeelten en Gebouwen wel of niet onder de SWK regeling laten vallen.

Artikel 3 SWK waarborgcertificaat Verkrijger voor het Huis c.q. het Privégedeelte

In artikel 3 wordt beschreven hoe de Verkrijger van de SWK woning het SWK waarborgcertificaat kan verkrijgen. De Verkrijger heeft recht op een SWK waarborgcertificaat indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en er tussen partijen een door

SWK goedgekeurde Overeenkomst inclusief (eventuele) afwijkingen en/of aanvullingen is afgesloten. Met de totstandkoming van de Overeenkomst wordt bedoeld het moment waarop de Ondernemer en de Verkrijger beiden de Overeenkomst hebben ondertekend en de mogelijkerwijs van toepassing zijnde opschortende voorwaarden allen in vervulling zijn gegaan.

Door ontvangst van het SWK waarborgcertificaat verkrijgt de Verkrijger een certificaat van verzekering op basis waarvan de Verkrijger zich kan beroepen op de Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg. Ingeval de afgifte van het SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd, worden de Verkrijger en de Ondernemer hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

Artikel 4 SWK waarborgcertificaat Vereniging van Eigenaars voor de Gemeenschappelijke gedeelten

In artikel 4 wordt beschreven hoe de Vereniging van Eigenaars het SWK waarborgcertificaat voor de Gemeenschappelijke gedeelten kan verkrijgen. De Vereniging van Eigenaars heeft recht op een SWK waarborgcertificaat indien het betreffende bouwplan is geaccepteerd door SWK en de Oplevering van de Gemeenschappelijke gedeelten heeft plaatsgevonden.

Door ontvangst van het SWK waarborgcertificaat verkrijgt de Vereniging van Eigenaars – tot een bepaald maximum – een waarborg ingeval de Ondernemer niet aan zijn verplichtingen voldoet. Deze waarborg is in artikel 12 omschreven. In artikel 4 lid 7 wordt beschreven dat er een beperkte dekking voor de Gemeenschappelijke gedeelten geldt, indien niet voor alle Privégedeelten in het Gebouw een SWK waarborgcertificaat wordt afgegeven. Ingeval de afgifte van het SWK waarborgcertificaat wordt geweigerd, worden de Vereniging van Eigenaars en de Ondernemer hierover geïnformeerd onder opgaaf van redenen.

Artikel 5 Ingaan SWK garantietermijn

Blijkens artikel 5 gaat de garantietermijn van een Huis of Privégedeelte in beginsel 3 maanden na Oplevering in. Van de Oplevering moet de Ondernemer binnen 14 dagen daarna opgave doen aan SWK. Wordt deze opgave niet (tijdig) gedaan of is deze onjuist of onvolledig, dan stelt SWK de ingangsdatum van de SWK garantie bindend vast.

Het kan voorkomen dat een Huis gereed is voor Oplevering, maar dat deze nog niet is verkocht. De Ondernemer kan hiervan opgave doen aan SWK door middel van een zogenaamde datumverklaring. SWK stelt dan bindend vast op welke datum de garantietermijn is ingegaan. In beginsel is dat 3 maanden na de door de Ondernemer opgegeven datum van opleveringsgereedheid. Deze mogelijkheid bestaat ook voor de Privégedeelten en de Gemeenschappelijke gedeelten in een appartementengebouw. Indien een dergelijke woning in een later stadium wordt verkocht en wordt opgeleverd aan een Verkrijger, is een deel van de SWK garantietermijn derhalve reeds verstreken.

Artikel 6 Garantie, Garantienormen en garantietermijn

De SWK garantie is van toepassing op de onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer geleverde constructies, materialen, onderdelen en installaties. De Insolventiewaarborg en de Gebrekenwaarborg gaan niet verder dan het niveau van de SWK garantie waarvoor de Ondernemer tegenover de Garantiegerechtigde instaat op grond van de Overeenkomst en de regeling.

De Ondernemer geeft aan de Garantiegerechtigde de garantie dat het Huis/ het Privégedeelte/het Gebouw (inclusief Meerwerk) zal voldoen aan de volgende Garantienormen:

- › de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn – onder normale omstandigheden – deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover er in de SWK Garantie- en waarborgregeling geen beperkingen zijn opgenomen;
- › de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen;
- › het Huis dan wel het Privégedeelte c.q. de Gemeenschappelijke gedeelten zullen de tussen partijen overeengekomen indeling hebben.

Bouwbesluit c.q. Bbl eisen

Bij nieuwbouw voldoet het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw aan de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen voor nieuwbouw. In geval van vernieuwbouw zijn de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen voor verbouw van toepassing. Standaard garandeert de Ondernemer bij vernieuwbouw dat het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw voldoet aan het rechtens verkregen kwaliteitsniveau, met als minimum het kwaliteitsniveau voor bestaande bouw. Dit kwaliteitsniveau kan bij vernieuwbouw worden gecombineerd met het kwaliteitsniveau voor nieuwbouw. In de Overeenkomst aangaande vernieuwbouw kan worden vastgelegd op welk specifiek onderdeel van het Huis/het Privégedeelte/het Gebouw welk kwaliteitsniveau van toepassing is.

Garatiesupplement

In het Garatiesupplement zijn garantietermijnen, garantie-uitsluitingen (Module I) en eventuele aanvullende garantievoorwaarden (Module II e.v.) opgenomen.

Garantietermijnen

In het algemeen bedraagt de garantietermijn 6 jaar. Voor ernstige constructieve gebreken waardoor de bewoonbaarheid in het geding komt geldt een garantietermijn van 10 jaar. Voor bepaalde onderdelen worden kortere garantietermijnen genoemd.

Garantie-uitsluitingen

Een aantal zaken valt buiten de SWK garantie en daarom ook buiten de Gebrekenwaarborg. Kort samengevat zijn de belangrijkste zaken die buiten de SWK garantie vallen:

- › geschillen op grond van de koop- en/of aannemingsovereenkomst, waaronder perceelsgrootte, termijnregeling, betalingsverplichtingen, bouwtijd, 5% regeling en leveringsgeschillen;
- › esthetische kwesties;
- › gebreken ten gevolge van eigen werkzaamheden of die van derden, indelingswijzigingen of onjuist onderhoud;
- › schade door storm, brand, overstroming, stuifsnieuw e.d.;
- › voorzieningen buiten het Huis c.q. Gebouw zoals drainage, bestrating, tuinophoging, perceelscheiding, tuinmuren e.d.;
- › glasruiten behoudens de isolerende werking van dubbelglas;

- › andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk;
- › normale verkleuring, oppervlakteverwerking en vlekvorming van materialen.

Gevolgschade

Bij gevolgschade naar aanleiding van een garantiegebrek kan de Garantiegerechtigde bij de Ondernemer mogelijk aanspraak maken op een vergoeding op basis van dagwaarde. De meeste polissen van inboedelverzekeraars bieden doorgaans een ruimere dekking op basis van nieuwwaarde.

Gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling

In de gevallen waarin de wensen voor minderwerk strijdig zijn met de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen kunnen partijen niettemin op vrijwillige basis overeenkomen dat bepaalde onderdelen van de woning niet worden aangebracht. Dit is niet geregeld in de Modelovereenkomst. De verantwoordelijkheid om de woning op de niet uit te voeren onderdelen aan het niveau van de Bouwbesluit c.q. Bbl eisen te laten voldoen verschuift dan van de Ondernemer naar de Verkrijger.

De toepasselijkheid van deze zogenaamde gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling moet tussen partijen schriftelijk worden overeengekomen. Duidelijk moet worden afgesproken wat niet door de Ondernemer wordt aangebracht en welke consequenties dat voor de aansprakelijkheidsverdeling tussen partijen heeft. Alles wat niet door de Ondernemer wordt aangebracht komt voor rekening en risico van de Verkrijger. Het spreekt natuurlijk vanzelf dat hierop ook geen SWK garantie (en dus ook geen Gebrekenwaarborg) van toepassing is. Ook schade die het gevolg is van eigen werkzaamheden door de Verkrijger komt voor rekening en risico van de Verkrijger.

De Ondernemer kan niet worden verplicht om deze gelimiteerde SWK Garantie- en waarborgregeling aan te bieden. Het is op strikt vrijwillige basis.

Artikel 7 SWK garantie als aanvulling op de Overeenkomst

Uit artikel 7 blijkt dat de SWK garantie niet in de plaats komt van andere afspraken tussen Verkrijger en Ondernemer in de standaardovereenkomst, maar als aanvulling hierop fungeert. De SWK garantie kan worden gezien als een 'extra' bovenop de rechten en verplichtingen die Ondernemer en Verkrijger tegenover elkaar hebben op grond van de Overeenkomst.

Artikel 8 Verzoek tot herstel

Bij een beroep op de SWK garantie dient de procedure van artikel 8 te worden gevolgd. Gebreken moeten altijd schriftelijk en binnen de geldende SWK garantietermijn (zie Module I van het Garantiesupplement) bij de op het SWK waarborgcertificaat vermelde Ondernemer worden gemeld.

Na een schriftelijke klachtmelding moet de Ondernemer binnen vier weken schriftelijk meedelen of hij het gebrek onder SWK garantie erkent en welke herstelwerkzaamheden hij gaat verrichten. De Garantiegerechtigde is verplicht de Ondernemer toe te laten om onderzoek naar de gebreken uit te voeren. Indien de Ondernemer het gebrek onder SWK garantie erkent, dient hij de werkzaamheden binnen vier weken na deze schriftelijke mededeling uit te voeren.

De Garantiegerechtigde mag de uitvoering van de herstelwerkzaamheden niet belemmeren. De Ondernemer mag achteraf € 115,- inclusief BTW aan inspectiekosten in rekening

brengen aan de Garantiegerechtigde indien hij niet aansprakelijk is op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling of de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

Gedurende de periode dat een onderdeel niet voldoet aan de SWK garantie staat de looptijd van de SWK garantie stil. Deze periode loopt van de schriftelijke melding door de Garantiegerechtigde aan de Ondernemer van het onder de SWK garantie vallende gebrek tot aan het herstel door de Ondernemer.

De Garantiegerechtigde en de Ondernemer kunnen schriftelijk vastleggen dat een door de Ondernemer erkend gebrek onder SWK garantie wordt afgekocht in plaats van hersteld. Dit kan uitkomst bieden bij situaties waarbij herstel niet mogelijk of wenselijk is. Na afkoop kan ten aanzien van het gebrek geen aanspraak meer worden gemaakt op de SWK garantie en waarborg. Bij doorverkoop geldt dit ook voor de opvolgende Garantiegerechtigde.

Artikel 9 Verlies aanspraken

Bij verzuim van de schriftelijke melding binnen de toepasselijke SWK garantietermijn vervallen de aanspraken.

Artikel 10 Geschillen tussen Garantiegerechtigde en Ondernemer

Partijen zullen ernaar streven om eventuele geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Als dit niet lukt kan SWK desgewenst bemiddelen. Zo nodig kunnen geschillen op grond van de SWK Garantie- en waarborgregeling beslecht worden door middel van een arbitrageprocedure bij De Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter.

De Garantiegerechtigde heeft de keuze tussen een procedure bij De Geschillencommissie of bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van De Geschillencommissie is onder in het geschillenreglement genoemde voorwaarden mogelijk.

Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel ook hoger beroep open. Van belang hier is om te vermelden dat alleen een vonnis van De Geschillencommissie als basis kan dienen voor een beroep op de Gebrekenwaarborg van SWK. Met een vonnis van de gewone rechter kan dus geen beroep op de Gebrekenwaarborg worden gedaan.

Vorderingen over garantiegebreken kunnen tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn bij De Geschillencommissie worden ingesteld. Hierna is de Garantiegerechtigde niet ontvankelijk in zijn vordering.

Voor verdere bijzonderheden over de procedure bij De Geschillencommissie wordt verwezen naar de website van De Geschillencommissie (www.degeschillencommissie.nl).

Artikel 11 De Insolventiewaarborg

Zodra de Verkrijger op de hoogte is van de onmacht van de Ondernemer om zijn verplichtingen na te komen door insolventie (faillissement, surseance van betaling, etc.), dient dit schriftelijk aan de Verzekeraar of SWK te worden gemeld. Tevens moet de Verkrijger aan de Verzekeraar en SWK alle medewerking bij de afhandeling verlenen. De Verzekeraar is door de Verkrijger onherroepelijk gevolmachtigd om de schade te beperken en af te handelen.

De Verzekeraar zal naar eigen keuze de Verkrijger schadeloos stellen op basis van het bedrag van de bijbetaling aan een afbouwende Ondernemer of op basis van de reeds betaalde termijnen. Wanneer door de Verzekeraar een afbouwregeling wordt getroffen, heeft

de Verkrijger tevens recht op een vergoeding wegens te late Oplevering (tot maximaal 150 kalenderdagen), wanneer het oorspronkelijk aantal overeengekomen werkbare werkdagen met 10% is overschreden (met dien verstande dat de eerste 10% niet wordt vergoed). De schadeloosstelling is maximaal 100% van de overeengekomen Aanneemsom.

Een onjuiste toepassing van het wettelijk opschortingsrecht kan leiden tot een mindering op de schadeloosstelling tot een maximum van 5% van de Aanneemsom. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer de Verkrijger het depot laat vrijvallen ondanks dat nog (opleverings)gebreken verholpen moeten worden of wanneer de Ondernemer aankondigt in plaats van het depot bij de notaris een gelijkwaardige zekerheid in de vorm van een bankgarantie te stellen en de Verkrijger voorafgaand aan de Oplevering verzuimt bij de notaris te controleren of de bankgarantie is gesteld. Een beroep op de Insolventiewaarborg is alleen mogelijk vanaf de datum van de notariële levering (de eigendomsoverdracht bij de notaris). Bepaalde betalingen vallen niet onder de Insolventiewaarborg. Het gaat om betalingen voorafgaand aan de notariële levering en betalingen die vooruitlopen op de verrichte prestatie van de Ondernemer en de door de Verzekeraar goedgekeurde termijnregeling. Ook niet door de Verzekeraar goedgekeurde betalingen na de datum van insolventie van de Ondernemer vallen buiten de Insolventiewaarborg.

De Insolventiewaarborg is niet van toepassing op een Huis of Privégedeelte dat na de datum van opleveringsgereedheid is verkocht. Tevens zijn de in artikel 11.12 genoemde zaken en vorderingen uitgesloten van de Insolventiewaarborg. Verder is nog van belang dat een beroep op de Insolventiewaarborg door een Vereniging van Eigenaars niet mogelijk is.

Artikel 12 De Gebrekenwaarborg

De Verzekeraar waarborgt de door de Ondernemer aan de Garantiegerechtigde verstrekte SWK garantie. De door de Ondernemer aan de Garantiegerechtigde verstrekte contractuele garantie op grond van de Overeenkomst valt niet onder de Gebrekenwaarborg. Artikel 12.1 regelt de Gebrekenwaarborg bij niet of niet tijdige uitvoering door de Ondernemer van het arbitrale vonnis van De Geschillencommissie en artikel 12.2 regelt de Gebrekenwaarborg bij insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn.

De Garantiegerechtigde mag de uitvoering van een vonnis van De Geschillencommissie of de gewone rechter niet belemmeren. Indien de Ondernemer zijn herstel- en/of schadevergoedingsverplichtingen uit hoofde van een vonnis van de arbiter van De Geschillencommissie op grond van de schending van de SWK garantie niet of niet tijdig uitvoert, dan kan de Garantiegerechtigde schriftelijk een beroep op de Gebrekenwaarborg bij SWK doen. Hiervoor geldt geen eigen risico. De Verzekeraar zorgt voor de nakoming van de verplichtingen uit het arbitrale vonnis, voor zover de veroordeling betrekking heeft op de schending van de garantienorm. Een dwangsom valt niet onder de Gebrekenwaarborg.

Indien er sprake is van een bouwkundig gebrek, dan zal de arbiter van De Geschillencommissie in het vonnis automatisch aangeven of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van een schending van de garantienorm. Daartoe is hij op grond van het geschillenreglement van De Geschillencommissie gehouden.

De gewone rechter is niet aan het geschillenreglement van De Geschillencommissie gebonden. Hij is dan ook niet verplicht om in geval van een bouwkundig gebrek automatisch te toetsen of, en zo ja in hoeverre, er sprake is van schending van de garantienorm.

Een vonnis van de gewone rechter kan niet als basis dienen voor een beroep op de Gebrekenwaarborg. Bij insolventie van de Ondernemer na ingang van de garantietermijn wendt de Garantiegerechtigde zich tot SWK. Bij een beroep op de Gebrekenwaarborg bij insolventie geldt per garantiejaar een eigen risico van € 300 inclusief BTW voor de Verkrijger en € 600 inclusief BTW voor de Vereniging van Eigenaars.

De Gebrekenwaarborg is beperkt tot maximaal € 140.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) per Huis voor de gehele SWK garantieperiode. Voor het Privégedeelte van een Appartementsrecht geldt een maximum van € 21.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) en voor de Gemeenschappelijke gedeeltes van een appartementengebouw geldt een maximum van € 119.000,- inclusief BTW (prijspeil 2024 met een jaarlijkse indexatie) maal het aantal Privégedeeltes in het Gebouw, waarvoor een SWK waarborgcertificaat is afgegeven. Deze bedragen worden voor nieuwe SWK waarborgcertificaten jaarlijks geïndexeerd. De geldende bedragen blijven verder onveranderd gedurende de duur van de waarborg.

Binnen aangegeven grenzen en voorwaarden kunnen bovendien enkele expliciet genoemde kosten voor vergoeding in aanmerking komen (zie artikel 12.5). Van belang is de artikelen 9, 10.3 en 12.6 te onderscheiden. In artikel 9 is bepaald dat de Garantiegerechtigde uitsluitend binnen de toepasselijke garantietermijn een beroep op de SWK garantie kan doen. In artikel 10.3 is bedongen dat vorderingen inzake herstel van garantiegebreken tot drie jaar na afloop van de op het gebrek betrekking hebbende SWK garantietermijn bij De Geschillencommissie kunnen worden ingesteld. In artikel 12.6 staat beschreven wanneer de rechten uit de Gebrekenwaarborg vervallen.

De Ondernemer is verplicht de door of namens de Verzekeraar gemaakte kosten inzake de uitvoering van de Gebrekenwaarborg aan de Verzekeraar te vergoeden. Bij toepassing van een derdenovereenkomst is ook de deelnemer van SWK, die het plan of de plannen bij SWK heeft aangemeld, verplicht deze kosten aan de Verzekeraar te vergoeden.

Artikel 13 Overgang van de rechten van de Verkrijger uit deze regeling en het SWK waarborgcertificaat

De SWK garantie en waarborgen gaan bij een eigendomsoverdracht van de woning van rechtswege over op een opvolgende eigenaar. Een opvolgende eigenaar zal bij een beroep op de garantie en waarborg moeten bewijzen, dat hij eigenaar van een SWK garantiewoning is en binnen de toepasselijke garantietermijnen handelt. De opvolgende eigenaar moet voldoen aan de definitie van Verkrijger als bedoeld in de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Het komt in de praktijk voor dat de eerste eigenaar een regeling met de Ondernemer heeft getroffen waarbij de Ondernemer gebreken aan de woning tegen betaling van een geldbedrag heeft afgekocht. Als dat het geval is, dan is de opvolgende eigenaar aan die afspraken gebonden. Hij of zij kan in dat geval dus niet alsnog jegens de Ondernemer aanspraak maken op herstel van de betreffende gebreken. Evenmin kan ten aanzien van die gebreken dan nog aanspraak worden gemaakt op de SWK garantie en waarborg. Die rechten zijn immers afgekocht.

Artikel 14 Geschillen tussen Verzekeraar/SWK en Garantiegerechtigde

Het streven van partijen is om geschillen in minnelijk overleg op te lossen. Zo nodig kunnen geschillen over de uitvoering van de SWK Garantie- en waarborgregeling, waaronder

geschillen over de uitvoering van de waarborgen, worden beslecht door middel van een arbitrageprocedure bij De Geschillencommissie of door middel van een procedure bij de gewone rechter. Hoger beroep tegen een arbitraal vonnis van De Geschillencommissie is onder in het Geschillenreglement genoemde voorwaarden mogelijk. Tegen een vonnis van de gewone rechter staat in beginsel ook hoger beroep open. Zoals reeds is opgemerkt heeft de consument de keuze tussen een procedure bij De Geschillencommissie of bij de gewone rechter.

Voor nadere bijzonderheden over het procederen bij De Geschillencommissie wordt verwezen naar de website van De Geschillencommissie (www.degeschillencommissie.nl).

Artikel 15 Inwerkingtreding

In artikel 15 wordt de ingangsdatum van de regeling genoemd.

Verwerking persoonsgegevens

De voor het afgeven van een SWK waarborgcertificaat en de uitvoering van de SWK regeling benodigde persoonsgegevens verwerkt SWK overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming. Deze gegevens worden door SWK met de Verzekeraar gedeeld voor zover noodzakelijk uit hoofde van deze regeling. In de privacyverklaring op de website van SWK is informatie opgenomen over de verwerking van persoonsgegevens door SWK.

SWK

SWK

Postbus 29160
3001 GD Rotterdam

Bezoekadres

Westblaak 180
3001 GD Rotterdam

Contact

www.swk.nl
010 411 16 74