

# GARANTIETERMIJNEN EN GARANTIE-UITSLUITINGEN

Als bedoeld in artikel 6.5 van de SWK Garantie- en waarborgregeling.

Voor de definitie van 'huis', 'gebouw', 'gemeenschappelijke gedeelten' en 'privégedeelten' wordt verwezen naar de officiële tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van de bepalingen voor zowel huizen als voor privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van gebouwen.

Voor de definitie van 'Bouwbesluit' wordt verwezen naar de officiële tekst van de SWK Garantie- en waarborgregeling. Waar in deze Module geen beperkingen zijn opgenomen, geldt de inhoud van het Bouwbesluit 1).

## Artikel 1 SWK garantietermijnen

- 1.1 Met uitzondering van de in dit artikel onder 1.3 vermelde kortere termijnen, bedraagt de garantietermijn 6 jaar, ingaande 3 maanden na oplevering.
- 1.2 In het geval er zich ernstige gebreken voordoen geldt een garantietermijn van 10 jaar. Een gebrek is slechts als ernstig aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het huis, het privégedeelte en/of het gebouw ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
- 1.3 De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:
1. voor zowel dakbedekkingen (inclusief rieten dakbedekkingen) als goten, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar;
  2. tegen het kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van meer dan 10 mm verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is tot 1 jaar welke termijn ingaat 1 jaar na ingang van de garantietermijn;
  3. voor het schilderwerk tot 1 jaar na ingang van de garantietermijn c.q. 1 jaar na voltooiing van het schilderwerk;
  4. voor hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar;
  5. voor de buitenriolering (in de regel vanaf 50 cm buiten de gevel; bepalend is de NEN 3215) tot 2 jaar;
  6. voor liften tot 2 jaar;
  7. voor de huistelefoon annex videofooninstallatie, belinstallatie, deuropener en alarminstallatie tot 6 maanden;
  8. voor hydrofoorinstallaties tot 2 jaar;
  9. voor aanrechtbladen in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar;
  10. voor de verwarmingsinstallatie zoals genoemd in art. 1.1 van module II tot 2 jaar;
  11. voor tapwaterinstallaties zoals genoemd in art. 1.2 van module II tot 2 jaar;
  12. voor de voorziening(en) voor natuurlijke en/of mechanische luchtverversing tot 2 jaar;
  13. voor wat betreft de SWK eisen met betrekking tot het in het huis/het privégedeelte maximaal toelaatbare geluidniveau van installaties tot 2 jaar;
  14. voor overmatige opwarming <sup>2)</sup> in de zomer van het verblijfsgebied/de verblijfsruimte in het huis/het privégedeelte tot 2 jaar;
  15. voor gas-, water-(inclusief kranen), elektra- en rookmeldinstallaties tot 2 jaar;
  16. voor zonwering <sup>3)</sup> tot 2 jaar;
  17. voor de meer dan normale verkleuring van stukadoor- en spuitwerk tot 6 maanden;

18. voor sanitair tot 1 jaar;
19. voor de hechting van behang in het huis/het privégedeelte tot 1 jaar;
20. voor wand-, vloer-, trap- en plafondafwerkingen welke geen constructieve functie hebben en behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten c.q. zaken tot 2 jaar, indien en voor zover niet uitgezonderd in artikel 2 dan wel zoveel korter als geldt ingevolge artikel 1.3.3 en 1.3.17;
21. voor garagedeuren, -afsluitbomen en (toegangs)hekken, trap-, balkon- en galerijhekken en soortgelijke materialen behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
22. voor gepoedercoate afwerkklagen op garagedeuren, -afsluitbomen, -toegangshekken, trap-, balkon- en galerijhekken, behorend tot de gemeenschappelijke gedeelten, tot 2 jaar;
23. voor de isolerende werking van dubbelglas, indien niet aantoonbaar is dat het door de ondernemer voorgeschreven onderhoud is uitgevoerd, tot 3 jaar.

## **Artikel 2 Uitsluitingen van SWK garantie**

- 2.1 Door de gemeente en/of overige overheden verleende vrijstellingen van en ontheffingen op enig voorschrift van het Bouwbesluit <sup>1)</sup> dan wel enig ander voorschrift zijn eveneens van toepassing op de SWK garantie.

Voorts vallen buiten de SWK garantie:

- 2.2 Afdeling 3.9 (Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling) behoudens schadelijke stoffen afkomstig uit toegepaste bouwmaterialen, Afdeling 6.9 (Aanvullende regels tunnelveiligheid, nieuwbouw en bestaande bouw), Hoofdstuk 7 (Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen) en Hoofdstuk 8 (Bouw- en sloopwerkzaamheden) van het Bouwbesluit 2012;
- 2.3 gemeenschappelijke en centrale antenne-inrichtingen;
- 2.4.1 dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen bij een huis, welke bijgebouwen niet op het erf van het huis zijn gesitueerd;
- 2.4.2 dakbedekking van alle opstallen bij een gebouw die niet zelf één geheel vormen met de opstal(len) waarin (het) tot bewoning bestemde privégedeelte(n) is (zijn) opgenomen.
- 2.5 krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen;
- 2.6 scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimping van het materiaal of van invloeden van buitenaf, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de constructie.
- 2.7.1 alle voorzieningen buiten het huis, berging, garage en/of carport <sup>4)</sup>, met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met het huis, berging, garage en/of carport constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering;
- 2.7.2 alle voorzieningen buiten de gebouwen, berging(en), garage(s) en/of carport(s) <sup>4)</sup>, met uitzondering van die tuinmuren en gemetselde windschermen die met de gebouwen waarin het/de privégedeelte(n) is/zijn opgenomen, berging(en), garage(s) en/of carport(s) constructief verbonden zijn door middel van fundering, metselverband of metalen verankering;
- 2.8 inventaris, legplanken, stoffering en meubilering en keukenapparatuur voor zover deze apparatuur niet ingevolge deze normen is vereist en/of voor zover niet elders in deze normen ter zake een garantie wordt vereist;
- 2.9 scheurvorming in het vuurvast materiaal van open haarden;
- 2.10 behangwerk, voor zover niet anders bepaald;
- 2.11 normale verkleuring, oppervlakteverwering en vlekvorming van materialen;
- 2.12 tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie;

- 2.13 condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
- 2.14 kromtrekken van beweegbare delen in binnen- en buitenkozijnen voor zover er van 10 mm of minder verschil ten opzichte van de loodlijn sprake is, echter onverminderd het herstel van hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken;
- 2.15 gebreken aan enkel- en isolatieglas inclusief de isolerende werking met uitzondering van gebreken veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie;
- 2.16 aanrechtbladen, hang- en sluitwerk, inclusief rol- en/of schuifmechanismen, brievenbussen en soortgelijke materialen anders dan in het huis c.q. het privégedeelte;
- 2.17 schaden die het gevolg zijn van:
- a. brand, als omschreven in de beurs-brandpolis, waarmede is gelijkgesteld bliksem-inslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zogenaamde koude vliegtuigschade;
  - b. atoomkernreacties;
  - c. overstroming en/of voor de ondernemer redelijkerwijs niet te voorziene veranderingen in de grondwaterstand;
  - d. molest <sup>5)</sup>;
  - e. aardbeving of vulkanische uitbarsting;
  - f. stuifsnieuw;
  - g. storm <sup>6)</sup>;
- 2.18 gebreken en schade, die het gevolg zijn van het niet op de juiste wijze onderhouden van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten;
- 2.19 gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit, dat het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is/zijn gebruikt;
- 2.20 gebreken aan materialen, constructies en indeling van het huis/het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke gedeelten die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast en/of gerealiseerd, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan, en/of van de werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn. Uitzondering daarop vormen door de verkrijger aan de ondernemer ter beschikking gestelde materialen ter zake waarvan de ondernemer niet tijdig voor de aanwending schriftelijk aan de verkrijger heeft meegedeeld, dat de Garantie- en waarborgregeling daarop niet van toepassing zal zijn;
- 2.21 esthetische kwesties;
- 2.22 geschillen op grond van de overeenkomst (hieronder worden bijvoorbeeld verstaan geschillen met betrekking tot de termijnregeling, bouwtijd, 5% regeling, perceelgrootte, betalingsverplichtingen, verzoeken om wijziging en leveringsgeschillen);
- 2.23 (mechanische) beschadigingen die niet op het proces-verbaal van oplevering zijn genoteerd.

#### Noten

- 1) Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid ([www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)).
- 2) Indien Module II O van toepassing is.
- 3) Tot aan een maximale windsnelheid van 8 m/s.
- 4) Onder carport wordt verstaan een op zichzelf staande overdekte vorstvrij gefundeerde bouwkundige constructie zonder wanden dan wel een constructief aan een huis en/of garage verbonden afdak, beide met zodanige afmetingen en situering dat deze geschikt is om daaronder een personenauto te stallen.
- 5) Onder molest wordt verstaan de omschrijving gegeven in de tekst die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Rechtbank 's-Gravenhage is gedeponereerd. Indien deze tekst gewijzigd wordt, is de gewijzigde tekst van toepassing op gevallen waarvoor het waarborgcertificaat is afgegeven op of na de datum waarop die tekst van kracht is geworden.
- 6) Onder storm wordt verstaan wind met een snelheid van meer dan 17 m/s.

