

Bouw - 1. Bouwteamovereenkomst

Ferdinand Rameau

1. VGBouw Model-Bouwtea

ONDERGETEKENDEN:

Naam:

>

Adres:

>

Plaats van vestiging:

> ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

> functie:

> hierna verder te noemen: 'Opdrachtgever'² en

Naam:

>

Adres:

>

Plaats van vestiging:

> ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door,

> functie:

> hierna verder te noemen: 'Aannemer'

OVERWEGENDE:

1. dat de opdrachtgever voornemens is te realiseren:

>

(omschrijving van het project), hierna te noemen: het project;

2. dat de opdrachtgever de voorbereiding van het project wenst te laten verrichten in een samenwerkingsverband;

3. dat de opdrachtgever daartoe aan de deelnemers in aanmerking komende personen een heel specifiek recht om zitting te nemen in het bouwteam;

4. dat de aannemer bij de voorbereiding van het project door het bouwteam zijn deskundigheid op het gebied van uitvoerings- en kostentechnische aspecten van het bouwen ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale kwaliteit van het project te bereiken;

5. dat de opdrachtgever voornemens is de uitvoering van de

>

>

>

(aard van de werkzaamheden invullen, bijv.: bouwkundige werkzaamheden) die deel uitmaken van het project, hierna te noemen: het werk, op te dragen aan de aannemer, mits tevoren tussen opdrachtgever en aannemer over de prijs van het op te dragen werk overeenstemming is bereikt, een en ander met inachtneming van deze bouwteamovereenkomst³;

6. dat de aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot uitvoering van het werk te aanvaarden en te horen uit te voeren;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Art. 1 Doel van het bouwteam

Het bouwteam is een samenwerkingsverband waarin de deelnemers - met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid - samenwerken aan de voorbereiding van het project. Voor dat doel is ieder der deelnemers gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van zijn specifieke kennis en vaardigheden.

Art. 2 Samenstelling van het bouwteam

Het bouwteam bestaat uit:

a.

>

>

>

b.

>

>

>

c.

>

>

>

d.

>

>

>

e.

>

>

>

f.

>

>

>

(alle deelnemers aangeven met vermelding van ieders discipline)

Art. 3

De opdrachtgever is gerechtigd overleg met de overige deelnemers, het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het in artikel 15 omschreven recht van de aannemer aan om als eerste prijsaanbieder voor het op te dragen werk te doen.

Art. 4 Taak van het bouwteam
De opdrachtgever en de aannemer daarin

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een voor de opdrachtgever aanvaardbaar ontwerp, neergelegd in een bestek met bijbehorende tekeningen. Als scheidend criterium voor de totstandkoming van het ontwerp geldt:

Art. 5⁴

1. De opdrachtgever geeft leiding aan het bouwteam. Daartoe wordt onder meer gerekend: - het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens ter zake van het project; - het leiden van de vergaderingen van het bouwteam; - het controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke deelnemers; - het beoordelen van in het bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen; - het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het project.

2. De opdrachtgever kan zich in het bouwteam vertegenwoordigen door een deelnemer aan het bouwteam of door een derde. Degenen die namens de opdrachtgever zitting hebben in het bouwteam, zijn aansprakelijk voor hem in alle aangelegenheden die op het project betrekking hebben, tenzij uit deze overeenkomst anders blijkt of tenzij de opdrachtgever voldoende duidelijk heeft aangegeven dat hij geen deel heeft doen blijken⁵.

3. De opdrachtgever voert het overleg met overheidsinstanties ter zake van de voor de opzet van het project benodigde goedkeuringen en vergunningen.

Art. 6

1. De aannemer stelt aan het bouwteam zijn specifieke expertise en kennis op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en de daaraan verbonden kosten ter beschikking, voor zover zulks in het kader van de voorbereiding van het project in redelijkheid wenselijk is teneinde te komen tot een voor de opdrachtgever aanvaardbaar ontwerp.

Daartoe wordt gerekend: - het beoordelen van de uitvoerings- en kostenteknische aspecten van de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen, alsmede indien zinnig het voorstellen van een of meer alternatieven voor de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen; - het verrichten van de werkzaamheden, zoals aangegeven op het als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehegde ontwerpvoorstel en de werkzaamheden⁶.

2. De hiervoor gegeven omschrijving van de taken van de aannemer kan, indien nodig, worden aangevuld met, dan wel vervangen door andere werkzaamheden die in een later stadium van de voorbereiding van het project kunnen overeenkomen dat de aannemer nader te omschrijven andere werkzaamheden uitvoert.

Art. 7 Besluitvorming en verslaglegging⁷

De opdrachtgever is gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.

Art. 8

De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van de opdrachtgever. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 5, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

Art. 9

Van alle bouwteamvergaderingen worden notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenzij partijen anders overeenkomen is de aannemer belast met het opstellen van de notulen.

Art. 10

Het bestek en de bijbehorende tekeningen op basis waarvan de aannemer zijn prijsaanbieder zal doen, dienen door de opdrachtgever te worden goedgekeurd. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 5, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

Art. 11 Aansprakelijkheid van de aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

De aannemer zal zijn werkzaamheden ten behoeve van het bouwteam naar beste weten en kunnen verrichten.

Art. 12⁸

De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben, mits diegene die adviezen en ontwerpen heeft aanvaard en tot de zijne gemaakt.

Art. 13⁹

Indien en voorzover de aannemer ingevolge het vorige artikel verantwoordelijk is voor adviezen en ontwerpen, wordt zijn aansprakelijkheid hiervoor beheerst door de RVOI 1987, met dien verstande dat in plaats van het in art. 16, lid 4 RVOI 1987 genoemde bedrag aan advieskosten, een vast bedrag wordt vastgesteld van

Art. 14¹⁰

Indien ten gevolge van deze overeenkomst door partijen een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de uitvoering van het project, wordt de aansprakelijkheid van de aannemer ingevolge de RVOI 1989 van toepassing zijn, voorzover in het bestek niet anders wordt bepaald en met inachtneming van de in de artikelen 12 en 13 neergelegde bepalingen van aansprakelijkheid.

Art. 15 Prijsvorming

De aannemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieder te doen voor het op te dragen werk, zoals omschreven in het door de opdrachtgever vastgestelde bestek en de bijbehorende tekeningen.¹¹

Art. 16

De aannemer doet zijn prijsaanbieder door het indienen van een open begroting. Deze begroting zal door de opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld. Indien de aannemer onverwijld worden teruggestuurd ingeval geen aannemingsovereenkomst tot stand komt.

Art. 17¹²

1. De wijze waarop de begroting zal zijn ingericht, is in de bij deze overeenkomst behorende bijlage 2 vastgelegd.

2. In de begroting wordt een opslag van

> % gehanteerd voor algemene kosten, te berekenen over het totaal van

> (door partijen zelf in te vullen).

In deze opslag zijn de volgende kosten begrepen:

- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >

3. Voor winst en risico wordt

- >
- >
- >

In deze opslag zijn de volgende kosten begrepen:

- >
- >
- >
- >
- >
- >
- >

Art. 18 Prijsoverleg en gunning van de opdracht¹³

1. De opdrachtgever en de aannemer voeren overleg over de door de aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde tot overeenstemming te komen over de aanneemsom. Gedurende deze onderhandelingen zullen partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.

2. De opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van de overeenkomst onthouden van contact met andere aannemers over het op te dragen werk.

Art. 19

1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding de aannemer geen overeenstemming bereiken over de aanneemsom, zullen zij - uitsluitend ten aanzien van het onderdeel of de onderdelen van de prijsaanbieding waarover verschillen bestaan - advies vragen volgens de hierna aangegeven procedure.

2. Partijen vragen advies aan een gezamenlijk te benoemen kostendeskundige. Het advies wordt plaats te vinden binnen veertien dagen nadat één der partijen schriftelijk heeft verklaard het overleg over voornoemde prijsaanbieding als bevestigd te beschouwen. De kostendeskundige brengt zijn advies uit binnen vier weken nadat hij is benoemd.

3. Indien partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige, zullen zij advies vragen aan een commissie van drie deskundigen, waarvan elk der partijen één deskundige zal aanwijzen binnen veertien dagen nadat vast isgesteld dat partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige. De derde deskundige zal door beide voornoemde deskundigen worden benoemd binnen veertien dagen nadat zij zijn benoemd. De deskundigen brengen hun advies uit binnen vier weken nadat de derde deskundige is benoemd.

4. Mocht één der partijen in gebreke blijven een deskundige aan te wijzen binnen de in artikel 19 bedoelde termijn, dan brengt de door de andere partij aangewezen deskundige zelfstandig een advies uit.

5. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het gehele werk hoger dan

- >
- >
- >

Art. 20

Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen en de in artikel 19 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt, is de opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het werk, met de intentie om de partijen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het werk aan een of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de aannemer de opdrachtgever in enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het werk.

Art. 21

Doordat partijen overeenstemming bereiken over de aanneemsom of de aanneemsom naar aanleiding van de in artikel 19 omschreven procedure tussen partijen is komen vast te staan, komt de aannemingsovereenkomst tot stand. De aannemingsovereenkomst zal door partijen nader schriftelijk worden vastgesteld.¹⁴

Art. 22 Beëindiging van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst eindigt, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:

- a. partijen niet tot overeenstemming over de aanneemsom komen en de in artikel 19 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt;
- b. de opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de volgende voor het project benodigde overheidsgoedkeuringen en -vergunningen te verkrijgen;

>

>

(door partijen zelf in te vullen);

c.

>

d.

>

e.

>

(door partijen in te vullen ontbindende voorwaarden)¹⁵

2. Vóór de totstandkoming van de aannemingsovereenkomst kan deze overeenkomst tevens door ieder der partijen worden beëindigd door een schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surséance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.

Art. 23

1. Indien deze overeenkomst niet tot een aannemingsovereenkomst leidt, zal door de opdrachtgever

>

(door partijen in te vullen bedrag of percentage van de prijsaanbieding) aan de aannemer betaald worden, bij wijze van vergoeding voor verrichte werkzaamheden. Het

hiervoor bedoelde bedragen verschuldigd zijn indien het aan de aannemer is toe te rekenen dat er geen aannemingsovereenkomst tot stand is gekomen.¹⁶

2. Tegen betaling van het bedoelde bedrag is de opdrachtgever vrij voor eigen risico de door de aannemer in het bouwteam ontwikkelde en in het bouwteam ingebrachte tekeningen en overige kennis naar eigen goeddunken te gebruiken.

Art. 24 Geschillen

Alle geschillen - daaronder verstaan alle geschillen - slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - welke naar aanleiding van deze overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer(s) worden beslecht overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw in Nederland, zoals deze drie maanden vóór het ontstaan van deze overeenkomst luiden.¹⁷

BIJLAGE 1 * BIJ DE VGBOUW MODEL BOUWTEAM-OVEREENKOMST

In het kader van de bouwteam-overeenkomst
>
tussen
>
(opdrachtgever) en
>
>
(aannemer) zal de aannemer de hieronder aangegeven verrichten:
- Adviseren over kostentechnische optimalisatie
[]

- Adviseren over technische haalbaarheid van het project als geheel, en van het (schets)ontwerp daarvoor
[]

- (Schets)ontwerp van de door hem ingebrachte alternatieven
[]

- Adviseren over financiële haalbaarheid project (Is het mogelijk om te bouwen voor het idee?)
[]

- Opstellen tijdschema voor voorbereiding en uitvoering project
[]

- Overige werkzaamheden, te weten:
>
>
[]

*zie artikel 6 van het Model

BIJLAGE 2* BIJ DE VGBOUW MODEL BOUWTEAM-OVEREENKOMST, INFORMATIEVE BEGROTING

In het kader van de bouwteam-overeenkomst d.d.
>
tussen
>
>
(opdrachtgever) en
>
>
(aannemer) zal de door de aannemer in te dienen begroting als volgt worden ingericht:
>
>
>
>
>
(door partijen zelf te bepalen)

* zie artikel 17 van het Model

Toelichting

1. In 1992 heeft VGBouw (inmiddels opgegaan in Bouwend Nederland, de vereniging van bouw- en infra bedrijven) een bouwteamovereenkomst op te stellen omdat daar in de praktijk behoefte aan bestond. De samenstelling van de commissie Henderson, mr. H.W.R.A.M. Janssen, mr. K. Waasdorp, mr.dr.s. W.H. van de Wal, Prof.mr. M.A.M.C. van den Berg, mr. D. van der Vliet en mr. G.J. Lantink. Een bouwteam is een samenwerkingsverband van een aantal bij de bouw betrokken partijen dat wordt aangegaan om het ontwerp van een nog uit te voeren bouwwerk tot stand te brengen. Normaliter zal de opdrachtgever van een bouwwerk aan een architect opdracht verstrekken om een ontwerp te vervaardigen voor een bepaald bouwwerk. Kenmerkend voor een bouwteam is echter dat bij de totstandkoming van het ontwerp niet alleen de ontwerpende partijen, maar ook reeds de partij die de aannemer, wordt betrokken. Dit heeft tot voordeel dat de opdrachtgever in de ontwerpfase al kan beschikken over de specifieke uitvoeringsgegevens, waardoor doorgaans een efficiënter ontwerp tot stand komt. Daarnaast hebben vaak ook andere disciplines zitting in het bouwteam. Iedere deelnemer aan het bouwteam zal zijn specifieke ervaring en deskundigheid in het bouwteam in te brengen. De bouwteamovereenkomst regelt de (rechts)verhoudingen van de deelnemers aan het bouwteam. In de regel zal de opdrachtgever voorafgaand aan het sluiten van de bouwteamovereenkomst al separate (ontwerp) opdrachten aan de ontwerpende partijen hebben verstrekt, waarin de tussen hen geldende verplichtingen zijn vastgelegd. In die separate overeenkomsten wordt doorgaans vermeld dat samengewerkt zal worden in bouwteamverband. De eigenlijke ontwerpovereenkomst wordt derhalve niet in de bouwteamovereenkomst opgenomen.

2. De hier besproken en door VGBouw opgestelde model-bouwteamovereenkomst 1992 regelt overigens uitsluitend de rechtsverhoudingen tussen de opdrachtgever en de aannemer. Aangezien doorgaans ook de ontwerpende partij zitting heeft in het bouwteam, verdient het aanbeveling om ook de verplichtingen van de ontwerpende partij van het bouwteam alsook de gezamenlijke taak van het bouwteam, in de overeenkomst op te nemen. Als voorbeeld van deelnemende ontwerpende partijen worden genoemd de architect, de adviseur-constructies en de adviseur-installaties. Als uitvoerende partijen kunnen naast de aannemer tevens de in het bouwteam genoemde disciplines worden genoemd. Het is van belang dat de taak van het bouwteam kan worden omschreven als de samenwerking waarbij iedere deelnemer - met behoud van zijn eigen zelfstandigheid en verantwoordelijkheid - zijn specifieke ervaring en deskundigheid inbrengt om tot een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het ontwerp te komen dat voldoet aan de gestelde eisen van de opdracht.

3. De systematiek van de VGBouw model-bouwteamovereenkomst gaat er van uit dat de opdrachtgever bij het sluiten van de bouwteamovereenkomst voor de uitvoering van het ontwerp aan de in het bouwteam zitting hebbende aannemer(s) op te dragen, mits tussen partijen tevoren overeenstemming wordt bereikt. Dit is op zich niet bijzonder. Voor de opdrachtgever zit de meerwaarde van het bouwteam in het feit dat hij reeds in de ontwerpfase de deskundigheid van de uitvoerende discipline, waardoor technisch en financieel gezien een efficiënter ontwerp wordt verkregen. Daarbij zal de opdrachtgever voornemen hebben om het werk door de in het bouwteam zitting hebbende aannemer te laten uitvoeren.

De opdrachtgever verplicht zich in de VGBouw model-bouwteamovereenkomst bij voorbaat om overeenkomstig de in artikel 15 t/m 19 van deze overeenkomst vast-gelegde procedure met de aannemer te onderhandelen over de aanneemsom voor het werk. Het staat de opdrachtgever dan niet zonder meer vrij om na de totstandkoming van het ontwerp in het bouwteam met andere aannemers over de uitvoering van het werk te onderhandelen (zie artikel 18 lid 2 van de bouwteamovereenkomst).

4. Uiteraard beslist de opdrachtgever of en zo ja, welk ontwerp hij uiteindelijk wil gaan realiseren. Daarbij is het van belang dat de opdrachtgever een aantal coördinerende en sturende functies in het bouwteam vervult. Deze functies zijn in lid 1 van artikel 5 opgenomen.
5. In lid 2 van dit artikel is voor de opdrachtgever de mogelijkheid gecreëerd om zich in het bouwteam te laten vertegenwoordigen. In de praktijk zal de opdrachtgever over het algemeen over weinig eigen middelen beschikken. Aangezien de in artikel 5 lid 1 van de bouwteamovereenkomst neergelegde functies inhoudelijk vaak technisch van aard zijn, zal een opdrachtgever het bouwteam doorgaans willen laten bijstaan of laten vertegenwoordigen door een of meerdere deskundigen. Daarbij is het van belang dat de grenzen van de opdrachten van de deskundigen om de opdrachtgever te vertegenwoordigen uitdrukkelijk in deze overeenkomst worden vastgelegd. Zie bijvoorbeeld het bepaalde in artikel 10 van de model-bouwteamovereenkomst.
6. In de bij deze overeenkomst behorende bijlage worden een aantal nader door de aannemer uit te voeren werkzaamheden in het kader van het bouwteam opgenomen, waarmee de taak van de aannemer in het bouwteam kan worden aangevuld. In artikel 6 van de bouwteamovereenkomst worden uitsluitend de verplichtingen van de aannemer in het kader van het bouwteam vastgelegd. Voor de door de overige bouwteamleden te verrichten werkzaamheden kan enerzijds worden verwezen naar de eventueel aan hen separaat opgedragen ontwerpwerkzaamheden welke in het kader van de overeenkomst zullen worden uitgevoerd. Anderzijds kunnen de verplichtingen van de overige bouwteamleden eveneens in een separate bijlage bij de overeenkomst worden opgenomen.
7. In de artikelen 7 tot en met 10 van de model-bouwteamovereenkomst is een aantal specifieke besluiten en taken in het bouwteam expliciet voorbehouden aan de opdrachtgever.
8. In dit artikel wordt de aansprakelijkheid geregeld van de deelnemers aan het bouwteam voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van in het bouwteam genomen onjuiste adviezen en ontwerpen. Een complicatie is dat door de intensieve samenwerking in het bouwteam, een zekere vermenging van verantwoordelijkheid van de teamleden niet kan worden uitgesloten. Het bouwteam betekent echter niet dat iedere deelnemer ten dele aansprakelijk is voor in gezamenlijk overleg gemaakte fouten. De in artikel 12 neergelegde verdeling van aansprakelijkheid over de verschillende partijen in het bouwteam is een codificatie van jurisprudentie van de Raad van Arbitrage voor de Bouw (RvA 6 juli 1998). De verantwoordelijkheid voor een onjuist advies of ontwerp berust op grond van artikel 12 niet per definitie bij de partij die het onjuiste advies heeft gegeven. De verantwoordelijkheid voor onjuiste adviezen en ontwerpen berust bij degene op wiens specifieke ter-rein die adviezen en ontwerpen liggen. Indien een aannemer derhalve een onjuist advies geeft met betrekking tot (het wijzigen van) een bepaalde constructie, dan is de aannemer daarvoor niet aansprakelijk wanneer de adviserende constructeur het advies aanvaardt, althans daarvoor niet uitdrukkelijk waarschuwt, en het advies daarmee tot het zijne maakt.
- Een bijkomende moeilijkheid is dat de (mede)aansprakelijkheid van de architect of adviseur in het bouwteam zitting hebbende architect of adviseur dient te worden beoordeeld aan de hand van de tussen de opdrachtgever en deze adviseurs gesloten bilaterale overeenkomsten, die op hun beurt vaak weer worden beheerst door eigen standaardvoorwaarden waarin de aansprakelijkheid wordt beperkt. Doorgaans zullen de architect of de adviseur respectievelijk de SR 1997 of de RVOI 2001 van toepassing hebben verklaard op hun opdracht. In deze algemene voorwaarden wordt zowel de aard als de omvang van de aansprakelijkheid van de architect of adviseur beperkt. Vanaf 2005 zullen zowel architecten, ingenieurs en overige adviseurs gebruik gaan maken van een nieuwe set voorwaarden, te weten de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur DNR 2005. Ook deze voorwaarden bevatten aansprakelijkheidsbeperkingen.
9. Artikel 13 van de model-bouwteamovereenkomst bepaalt dat de aansprakelijkheid van de aannemer voor onjuiste adviezen en ontwerpen beheerst door de RVOI 1987 (Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en Adviseur van de Bouw). Aangezien de VGBouw model-bouwteamovereenkomst dateert uit 1992 wordt daarin nog verwezen naar een inmiddels verouderde uitgave van de RVOI. Artikel 1 van de RVOI 1987 bepaalt dat het adviesbureau jegens de opdrachtgever eerst wanprestatie pleegt, indien bij de vervulling van de aan het bouwteam opgedragen werkzaamheden fouten zijn gemaakt of nalatigheden zijn begaan door de met de uitvoering van de opdracht belaste adviseur, die een goede, met name nauwkeurig en zorgvuldig handelende adviseur had moeten vermijden. Voorts wordt de aansprakelijkheid in artikel 16 lid 4 in omvang beperkt. De meest recente versie van de RVOI dateert uit 2001, waarin een enigszins gelijkkluidende bepaling is opgenomen. Inmiddels is echter een nieuwe regeling tot stand gekomen: de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur (DNR 2005). Het ligt voor de hand dat de aansprakelijkheid van de aannemer in de zin van dit artikel voortaan zal worden beheerst door de RVOI 2005. Artikel 13 tot en met 16 van de DNR 2005. Ook in de DNR 2005 wordt de aansprakelijkheid van de architect of ingenieur zowel naar aard als naar omvang beperkt. De aansprakelijkheid van de adviseur op grond van artikel 14 lid 1 van DNR 2005 alleen aansprakelijk voor de door de opdrachtgever geleden directe schade. Tot de directe schade behoren in geen geval: bedrijfsschade, productieverlies, omzet- en/of winstderving, waardevermindering van producten, etc. Partijen kunnen in artikel 13 van de model-bouwteamovereenkomst het maximum bedrag opnemen waarvoor de aannemer aansprakelijk kan worden gehouden. In alle gevallen zal de opdrachtgever zich bewust moeten zijn van het feit dat de aannemer zijn aansprakelijkheid voor onjuiste adviezen of ontwerpen zal willen beperken. Van geval tot geval zal de opdrachtgever moeten beoordelen of de beperking van de aansprakelijkheid van de aannemer acceptabel is.
10. In dit artikel worden de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van aanbestedingen (UAV 1989) op de eventueel te sluiten aannemingsovereenkomst van toepassing verklaard, voor zover daarvan in het bestek niet wordt afgeweken. Naast de bepaling van de prijs voor de uitvoering van het werk, zal de opdrachtgever zich ervan dienen te vergewissen dat de te sluiten aannemingsovereenkomst wordt beheerst door de UAV 1989. Hier wordt volstaan met een verwijzing naar de toelichting op de model-aannemingsovereenkomst met toepassing van de UAV 1989 elders in de overeenkomst.
11. In dit artikel wordt aan de aannemer het exclusieve recht toegekend om als eerste en enige aanbieder te komen voor het werk waarvan het ontwerp in het bouwteamverband tot stand is gekomen. Dit is een van de voornaamste drijfveren voor de aannemer om deel te nemen. Hoewel hij op het moment van het aangaan van de bouwteamovereenkomst er niet zeker van is dat hij de uitvoering van het werk ook zal krijgen, verschaft het recht om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen de aannemer wel een exclusieve positie om met de opdrachtgever te onderhandelen over de aanneming te komen. De wijze waarop dit dient te geschieden wordt in artikel 16 e.v. van de model-bouwteamovereenkomst bepaald.
12. In dit artikel wordt reeds een aantal voorwaarden vastgelegd aan de hand waarvan de aannemer zijn begroting voor de in het bestek en bijbehorende tekeningen dient in te richten en die ervoor moeten zorgen dat de aannemer een marktconforme prijs zal aanbieden. Aan de hand van een openbaar onderzoek voor de opdrachtgever eenvoudiger om de aanneemsom te ontleden en de prijsopbouw te controleren. In de bij de model-bouwteamovereenkomst behorende toelichting op de UAV 1989 worden de daarvoor geldende afspraken vastgelegd. In lid 2 en 3 van artikel 17 kunnen partijen reeds bij het sluiten van de bouwteamovereenkomst afspraken maken over de wijze waarop de aannemer zijn begroting te hanteren opslagen voor algemene kosten en winst en risico vastleggen.
13. In de artikelen 18 t/m 21 is een stringente regeling opgenomen aan de hand waarvan partijen moeten trachten tot een overeenstemming te komen. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de aannemer geen overeenstemming bereiken over de aanneemsom, bevat artikel 19 een te volgen (bindende) adviesprocedure. Op grond van deze adviesprocedure verplichten partijen zich om over de onderdelen van de prijsaanbieding waarover geen overeenstemming bestaat, advies te vragen aan één of meer kostendeskundigen. Artikel 19 lid 5 bepaalt dat partijen gehouden zijn om het advies van de kostendeskundige te volgen. Het advies resulteert in een prijs die hoger is dan een tevoren bepaald percentage van de prijsaanbieding, en niet hoger dan die prijsaanbieding. Het advies resulteert in een prijs die lager is dan een tevoren bepaald percentage van de prijsaanbieding, en niet lager dan die prijsaanbieding. Uitsluitend als voorbeeld wordt hier een percentage van 97% gegeven. Wanneer het advies van de kostendeskundige in dat geval hoger is dan de prijsaanbieding, dan zal de prijs tussen de 97% en 100% van de prijsopgave van de aannemer, zijn partijen gehouden het advies te volgen. Het is de vraag of een opdrachtgever zich voorafgaand aan het sluiten van een aannemingsovereenkomst steeds aan een dergelijke stringente bindende adviesprocedure zal willen binden.
14. Artikel 21 bepaalt dat de aannemingsovereenkomst reeds tot stand komt wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt over de aanneemsom. De aanneemsom is de aanneemsom overeenkomstig de in artikel 19 omschreven procedure is komen vast te staan. Dit betekent dat tussen partijen in beginsel een overeenkomst tot stand komt op basis van een overeengekomen prijs. Hoewel artikel 14 van de bouwteamovereenkomst bepaalt dat de UAV 1989 op de aannemingsovereenkomst van toepassing zullen zijn, is het aan te bevelen om - indien mogelijk - van de UAV 1989 afwijkende bepalingen vooraf overeen te komen.
15. In dit artikel zijn enkele omstandigheden opgenomen op grond waarvan de bouwteamovereenkomst zonder rechterlijke- of arbitrale tussenkomst kan worden beëindigd. Naast de in dit artikel onder a en b genoemde omstandigheden, kunnen partijen nadere ontbindende voorwaarden overeenkomen. Een veel door opdrachtgevers gebruikte aanvullende ontbindende voorwaarde is die waarbij de opdrachtgever wordt geconfronteerd met onvoorziene omstandigheden die redelijkerwijs zo zwaar op de aannemer zullen dalen dat de opdrachtgever van de uitvoering van het werk en de daarmee gepaarde investering afziet.
16. Indien tussen aannemer en opdrachtgever geen aannemingsovereenkomst tot stand komt bepaalt artikel 23 dat de aannemer een vooraf vastgesteld bedrag kan zien voor zijn inspanningen in het bouwteam. Het artikel bepaalt tevens dat de opdrachtgever dit bedrag niet verschuldigd zal zijn indien geen overeenkomst tot stand is gekomen. Het is de vraag of daarvan sprake is, indien de in artikel 19 van de model-bouwteamovereenkomst omschreven adviesprocedure resulteert in een prijs lager dan het aldaar vastgestelde percentage. In dat geval zou men kunnen betogen dat de aannemer een te hoge prijs voor het werk heeft afgegeven. In dat geval is het de aannemer toe te rekenen dat geen overeenkomst tot stand komt.
17. Artikel 24 van de bouwteamovereenkomst verklaart de Raad van Arbitrage voor de Bouw bevoegd om kennis te nemen van geschillen die uit een bouwteamovereenkomst voortvloeien. Uiteraard kunnen partijen, indien zij dat wensen, bepalen dat geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter.