

Eengezinswoningen.

Garantienormen, termijnen en uitsluitingen.

Artikel 2: Algemene uitsluitingen.

- 2.1 Deze garantie- en waarborgregeling geldt alleen voor woningen zoals deze door de ondernemer in Nederland worden gerealiseerd conform de technische omschrijving en bijbehorende tekeningen zoals deze onder verantwoordelijkheid van de ondernemer tot stand zijn gekomen.
- 2.2 Uitgesloten van aansprakelijkheid c.q. schadevergoeding is/ zijn:
- een vermindering van de verkoopwaarde van de woning.
 - kosten van verbetering en/ of meer duurzaam materiaal.
 - alle onderdelen van de woning welke niet direct dan wel indirect betrokken zijn bij het garantiegebrek.
 - een woning die niet of niet meer daadwerkelijk als woning wordt gebruikt.
- 2.3 Uitgesloten van aansprakelijkheid c.q. schadevergoeding is/zijn die schade(n), die het gevolg is/zijn van:
- brand, als omschreven in de beurs- brandpolis, waarmee is gelijkgesteld blikseminslag, ontploffing, brand en ontploffing door eigen gebrek en zgn. koude vliegtuigschade;
 - atoomkernreacties ¹;
 - overstromingen ² en/ of veranderingen in de grondwaterstand;
 - molest ³, d.w.z. gewapend conflict, burgeroorlog, opstand, binnenlandse onlusten, oproer en mouterij;
 - aardbeving of vulkanische uitbarstingen ⁴;
 - stuifsnieuw;
 - storm, d.w.z. wind met een snelheid van meer dan 17 m/ sec.
- 2.4 Buiten de garantie vallen en van deze garantie- en waarborgregeling uitgesloten zijn:
- gebreken en schade die het gevolg zijn van het niet tijdig of niet op de juiste wijze onderhouden van de woning;
 - gebreken en schade die het gevolg zijn van het niet tijdig of niet juist uitvoeren van noodzakelijk herstel en/of onderhoudswerkzaamheden;
 - gebreken en schade ontstaan ten gevolge van het feit dat de woning niet normaal of niet overeenkomstig de bestemming is gebruikt;
 - gebreken en schade ontstaan ten gevolge van een buiten de woning gelegen oorzaak.
 - gebreken en schade ontstaan ten gevolge van ventilatie- en isolatieproblemen in de woning.
 - gebreken en schade ontstaan ten gevolge van koude- en vochtbruggen, zettingen, en/ of capillair vocht in de woning.
 - gebreken en schade ten gevolge van mechanisch geweld.

¹ Onder atoomkernreactie is te verstaan iedere kernreactie waarbij energie vrijkomt zoals kernfusie, kernsplijting, kunstmatige- en natuurlijke radioactiviteit. De uitsluiting geldt niet met betrekking tot radioactieve nucliden, die zich buiten de kerninstallatie bevinden en gebruikt worden of bestemd zijn om gebruikt te worden voor industriële, commerciële, landbouwkundige, medische of wetenschappelijke doeleinden, met dien verstande dat een vergunning voor vervaardiging, gebruik, opslag en het zich ontdoen van radioactieve stoffen door het betreffende Ministerie moet zijn afgegeven.

Voor zover krachtens de wet een derde voor de geleden schade aansprakelijk is, blijft uitsluiting van kracht.

Onder "wet" is te verstaan de Wet Aansprakelijkheid Kernongevallen, zijnde de bijzondere wettelijke regeling van de aansprakelijkheid op het gebied van de kernenergie.

Onder "kerninstallatie" wordt verstaan een kerninstallatie in de zin van bedoelde wet.

² Onder overstroming wordt verstaan het bezwijken of overlopen van dijken, kaden, sluisen of andere waterkeringen, onverschillig of de overstroming oorzaak dan wel gevolg is van een door deze verzekering verzekerde gebeurtenis.

³ De zes genoemde vormen van molest alsmede de definities van deze vormen van molest, vormen een onderdeel van de tekst, die door het Verbond van Verzekeraars op 2 november 1981 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage is gedeponereerd.

⁴ Bij schade die ontstaan hetzij gedurende de tijd waarin, hetzij gedurende de 24 uur nadat zich in of nabij de verzekerde zaken de gevolgen van een aardbeving of vulkanische uitbarsting hebben geopenbaard, dient de verkrijger te bewijzen, dat de schade niet aan die verschijnselen is toe te schrijven.

- h. gebreken aan materialen en constructies die niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn toegepast, alsmede gebreken en/of schaden die daarvan en/of van werkzaamheden welke niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer zijn verricht, het gevolg zijn.
 - i. gebreken en schaden waarvan de verkrijger bij het aangaan van de overeenkomst op de hoogte was of redelijkerwijs op de hoogte had kunnen zijn.
 - j. gebreken en schaden ontstaan ten gevolge van de aanwezigheid van asbest en/ of asbesthoudende stoffen en/ of - materialen.
 - k. gebreken en schaden ontstaan ten gevolge van het feit dat de eigenaar op de woning een huurrecht heeft gevestigd;
 - l. gebreken en schaden ontstaan ten gevolge van het feit dat de eigenaar de woning niet meer conform zijn bestemming als woonhuis gebruikt;
 - m. schade bestaande uit kosten die geen verband houden met de directe herstellkosten, daaronder begrepen gevolgschade van welke aard ook, als uitvloeisel van een schade;
 - n. schade welke niet binnen de toepasselijke garantietermijn(en) schriftelijk bij de ondernemer en de Stichting is gemeld, zelfs niet indien de verkrijger zou kunnen aantonen, dat de tekortkoming waarover hij klaagt, zou zijn opgetreden binnen de toepasselijke garantietermijn(en).
- 2.5 Indien de verkrijger niet heeft voldaan aan de verplichting genoemd in art. 7.3 kan hij tegenover de ondernemer geen aanspraak (meer) maken op deze garantie- en waarborgregeling. Een uitzondering hierop wordt gemaakt ingeval de verkrijger binnen 14 dagen na een schademelding alsnog voldoet aan voornoemde verplichtingen, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op deze garantie- en waarborgregeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd.
- 2.6 Deze garantie- en waarborgregeling geldt als een secundaire aansprakelijkheid m.b.t. tot schade.
- 2.7 Uitgesloten is schade die onder enige bestaande verzekering is gedekt, of zou zijn gedekt, indien de onderhavige garantie- en waarborgregeling niet zou hebben bestaan.
- 2.8 Onder specifieke verzekeringen zoals benoemd in art. 2.7 zijn onder meer te verstaan aansprakelijkheids-, constructie all risk-, glas-, huurdersbelang-, installatie-, woonhuis-, opstal-, en inboedelverzekering.
- 2.9 Indien de verkrijger niet heeft voldaan aan enige verplichting genoemd in artikel 8.2 respectievelijk 8.3 kan hij tegenover de Stichting geen aanspraak (meer) maken op deze garantie- en waarborgregeling. Een uitzondering hierop wordt gemaakt ingeval de verkrijger binnen 14 dagen na een schademelding alsnog voldoet aan voornoemde verplichtingen, dan wel ingeval hem zijn aanspraak op deze garantie- en waarborgregeling in redelijkheid niet kan worden ontzegd.

Artikel 6: Garantie, garantienormen en garantietermijnen.

- 6.1 De ondernemer garandeert aan de verkrijger, met wie hij onder toepassing van deze garantie- en waarborgregeling een overeenkomst tot de bouw of levering van een woning is aangegaan, dat de woning zal voldoen aan de hierna genoemde garantienormen.
- 6.2 Gegarandeerd wordt dat de toegepaste constructies, materialen, onderdelen en 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 garantie- en waarborgregeling ter zake geen beperkingen zijn opgenomen.
- 6.3 De woning voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit*, behoudens aan die eisen waarvan Burgemeester en Wethouders uitdrukkelijk schriftelijke vrijstelling hebben verleend bij de afgifte van de bouwvergunning. * *Waarin deze garantieregeling gesproken wordt van het Bouwbesluit wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit die van toepassing is op de verkregen bouwvergunning ter zake van de onderhavige woning.*
- 6.4 Het Bouwbesluit ligt gedurende de gehele garantietermijn voor de verkrijger ter inzage bij de ondernemer en bij de Stichting.

6.5 De verwarmingsinstallatie, al dan niet gecombineerd met een warmwatervoorzieningsinstallatie, moet bij gelijktijdig functioneren van alle in de technische omschrijving vermelde verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren voldoen aan de navolgende voorwaarden:

a. de te behalen en te handhaven temperatuur dient ten minste, indien de te verwarmen ruimte betreft:

- verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers-, en/of bergruimten 20°C;

- verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken 20°C;

- verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, entree, trap en overloop 15°C;

- open zolder 15°C;

- toiletruimte 15°C;

- douche- en/of badruimte 22°C;

- binnenberging 15°C;

b. ruimten, waarin zich waterleidingen, wasapparatuur, verwarminginstallatie al dan niet gecombineerd met een warmwatervoorzieningsinstallatie, radiatoren, convectoren e.d. bevinden, met het risico dat bevriezing kan optreden, dienen onder de ontwerpcondities vorstvrij te zijn.

c. de berekening van de capaciteit dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51* "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen. Berekening van het benodigde vermogen voor het verwarmen van een ruimte" met gebruikmaking van een berekeningsprogramma als b.v. BINK Warmteverlies ISSO 51, 53 en 57 of VABI-101* en een luchtdoorlatendheid volgens NEN 2687. Gerekend dient verder te worden met een minimale toeslag voor het opwarmen zoals bedoeld in de ISSO publicatie 51*, welke gebaseerd is op een werkingsbeperking of – onderbreking van 8 uur en een opwarmtijd (inclusief vertragingstermijn) van 2 uur en een maximale nachtverlaging van 3°C.

** Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 en een berekeningsprogramma als b.v. BINK Warmteverlies ISSO 51, 53 en 57 of VABI-101 wordt bedoeld op de versie van deze norm en berekeningsprogramma zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van aanvraag van de verkregen bouwvergunning.*

6.6 De warmwatervoorzieningsinstallatie (incl. de kranen) dient per afzonderlijk tappunt, voor zover aangebracht, te voldoen aan de onderstaande uitgangspunten, bij een gebruiksdruk van ten minste 100 kPa:

- warmwatertemperatuur: minimaal 55°C, te bereiken binnen 120 seconden

- wachttijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 50°C: maximaal 30 seconden

- de waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater, moeten bij afzonderlijk gebruik van de tappunten ten minste zijn:

- bad 5 liter/minuut 350 product;

- douche 2,5 liter/minuut 175 product;

- wastafel 2,5 liter/minuut 175 product;

- aanrecht 5 liter/minuut 350 product;

- aanrecht* 2,5 liter/minuut 150 product.

** Bij aansluiting van een keukengeiser of -boiler welke uitsluitend het aanrechtappunt bedient.*

6.7 De woning zal een indeling hebben die tussen de ondernemer en de verkrijger is overeengekomen. Deze indeling zal voldoen aan de ter zake geldende eisen van het Bouwbesluit.

6.8 De garantie welke het onderwerp is van deze garantie- en waarborgregeling blijft van kracht ter zake van enige andere dan de in artikel 6.12.27 bedoelde door de ondernemer, in opdracht van de verkrijger en/of garantie-gerechtigde, uitgevoerde indelingsvariant die was opgenomen in de gewaarmerkte stukken behorende bij de oorspronkelijk tussen de ondernemer en de verkrijger gesloten overeenkomst.

6.9 Met uitzondering van de in artikel 6.11 vermelde kortere termijnen die gelden voor bepaalde onderdelen van de woning, bedraagt de garantietermijn 5 jaar.

6.10 Indien de woning geheel of gedeeltelijk te niet gaat, zoals bedoeld in artikel 7:761 van het Burgerlijk Wetboek, geldt ter zake een garantietermijn van 10 jaar.

6.11 Indien de woning geheel of gedeeltelijk te niet gaat, zoals bedoeld in artikel 7:762 van het Burgerlijk Wetboek, geldt ter zake een garantietermijn van 20 jaar.

6.12 De duur van de garantie is voor de volgende punten beperkt tot de erbij genoemde termijn:

1. voor bitumineuze, teerhoudende en kunststofdakbedekking en goten, alsmede aansluiting daarvan aan onderdelen in of aan deze dakbedekking en goten 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 een jaar na het ingaan van de garantietermijn zoals genoemd in artikel 4.1 van deze garantieregeling.
3. voor schilderwerk tot: 1 jaar.
4. voor hechting van behang tot: 1 jaar.
5. voor hang- en sluitwerk, brievenbussen en soortgelijke materialen tot: 1 jaar.
6. voor de binnen-/ en buitenriolering (gerekend tot de perceelsgrens), tot: 2 jaar.
7. voor warmwatergeisers en –boilers tot: 2 jaar.
8. voor liften tot: 1 jaar.
9. voor de huistelefoon, al dan niet voorzien van een videocamerasysteem, deuropener en de belinstallatie tot: 6 maanden.
10. voor hydrofoorinstallaties tot: 2 jaar.
11. voor aanrechtbladen tot: 1 jaar.
12. voor het (de) verwarmingselement(en) c.q. de verwarmingsinstallatie al dan niet gecombineerd met een warmwatervoorzieningsinstallatie tot: 2 jaar.
13. voor de mechanische luchtverversingsinstallatie tot: 2 jaar.
14. voor gas-, water- en elektrische installaties tot: 2 jaar.
15. voor isolerend glas, tegen lekkage van de hermetische spouwafdichting respectievelijk condensvorming tussen glasbladen ten gevolge daarvan, tot: 3 jaar.
16. voor meer dan normale verkleuring van stukadoorswerk tot: 6 maanden.
17. voor sanitair incl. kranen, e.d. tot: 1 jaar.

6.13 Van de garantieregeling uitgesloten zijn:

1. gemeenschappelijke- en centrale antenne- inrichtingen.
2. dakbedekking van niet aangebouwde bijgebouwen.
3. tochtstrips en slijtstrips.
4. krasbestendigheid, hittebestendigheid en bestendigheid tegen agressieve stoffen van aanrechtbladen.
5. kleine onvolkomenheden in de afwerking die geen afbreuk doen aan de degelijkheid van woning.
6. scheurvorming die het gevolg of mede gevolg is van droog- en/of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buiten af, tenzij deze scheurvorming afbreuk doet aan de degelijkheid van de woning.
7. behangwerk, voor zover niet anders bepaald dan onder artikel 6.11.4.
8. tegelwerk, behoudens voor wat betreft losraken en/of afschilferen daarvan en het scheuren van wandtegels, tenzij dit scheuren een gevolg is van de onder artikel 6.12.6 van garantie uitgesloten scheurvorming.
9. stukadoorswerk (waaronder begrepen sier- en spuitpleisterwerk), behoudens voor wat betreft losraken en/of afschilferen.
10. losraken en/of afschilferen van stukadoorswerk (waaronder begrepen sier- en spuitpleisterwerk) veroorzaakt door niet geëigend schilderwerk, daarop aangebracht buiten de ondernemer om.
11. alle voorzieningen buiten de woning, met uitzondering van die tuin- en/of terrasmuren en gemetselde windschermen die met de woning een geheel vormen.
12. inventaris, legplanken, stoffering, 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.
13. scheurvorming in het vuurvaste materiaal van open haarden.
14. wandafwerking in de woning, behoudens voor wat betreft losraken daarvan, met uitzondering van stukadoorswerk, tegelwerk en schilderwerk, waarvoor de daarvoor gestelde regels gelden.
15. normale verkleuring van materialen, normale oppervlakteverwerking van materialen en normale vlekvorming op kunststof en metalen.
16. tocht welke uitsluitend het gevolg is van technisch vereiste ventilatie.
17. condensvorming en de schadelijke gevolgen ervan, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.
18. aantasting van de binnenriolering door afvalwater en breuk, voor zover niet veroorzaakt door een technisch onjuiste constructie.

19. 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 de hinderlijke gevolgen van dit kromtrekken.
20. glasruiten, voor zover niet anders bepaald dan onder artikel 6.11.15.
21. alle niet onder artikel 6.8 vallende wijzigingen van de indeling en bestemming van de woning, alsmede alle gebreken en/of schaden die van deze wijzigingen het gevolg zijn.
22. esthetische kwesties.