ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE AANNEMINGSOVEREENKOMST (PROJECTMATIGE BOUW) VOOR EENGEZINSHUIZEN MET TOEPASSING VAN DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING WAARAAN HET KEURMERK VAN DE STICHTING GARANTIEWONING IS VERLEEND

Overeenkomstig het model, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Bij deze Algemene Voorwaarden horen:
- Aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014
- Algemene Toelichting bij de aannemingsovereenkomst (projectmatige bouw) voor eengezinshuizen, vastgesteld door SWK op 1 januari 2014.

Definities

1. Onder aannemingsovereenkomst wordt in deze voorwaarden verstaan de schriftelijke aannemingsovereenkomst, ingevolge welke deze voorwaarden van toepassing zijn.
2. Onder verkrijger wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de opdrachtgever is en in die overeenkomst benoemd is als verkrijger.
3. Onder ondernemer wordt in deze voorwaarden verstaan degene die ingevolge de aannemingsovereenkomst de aannemer is en in die overeenkomst benoemd is als ondernemer.
4. Onder notaris wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst aangewezen notaris.
5. Onder woning wordt in deze voorwaarden verstaan de in de aannemingsovereenkomst genoemde opstal(len), waarvan de bouw door de verkrijger aan de ondernemer is opgedragen.
6. Onder onroerende zaak wordt in deze voorwaarden verstaan het/de in de aannemingsovereenkomst genoemde perce(e)l(en) grond met de daarop te bouwen of gebouwde opstal(len).

Omvang aannemingsovereenkomst
Artikel 1

Het bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst reeds gereedgekomen deel van de woning wordt geacht ingevolge de in de aannemingsovereenkomst vervatte aanneming van werk tot stand te zijn gekomen.

Wijzigingen situatietekening
Artikel 2

1. Indien de ondernemer ingevolge een overheidsvoorschrift of enige andere gegronde reden de situatie van de woning wijzigt ten opzichte van de ingevolge de aannemingsovereenkomst geldende situatietekening, zal hij de gewijzigde situatietekening bij de daartoe aangewezen notaris deponeren en aan de verkrijger ter hand stellen.
2. Aan een dergelijke wijziging kan de ondernemer nimmer het recht ontlenen op bijbetaling. Indien door de wijziging de waarde van de onroerende zaak vermindert, heeft de verkrijger recht op schadevergoeding tot het beloop van die waardevermindering.
3. Indien de wijziging zodanig ingrijpend is dat kan worden gesproken van een wezenlijk andere prestatie, is de verkrijger gerechtigd de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
4. Indien de verkrijger om voormelde redenen meent aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding respectievelijk ontbinding van de aannemingsovereenkomst, dient hij dat binnen een redelijke termijn nadat hem de gewijzigde situatietekening is ter hand gesteld,

schriftelijk - in geval van ontbinding bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging - aan de ondernemer mede te delen.

Wijzigingen op initiatief van de ondernemer
Artikel 3
De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger.

Wijzigingen in opdracht van de verkrijger
Artikel 4
1. De verkrijger kan de ondernemer verzoeken wijzigingen in afwijking van de tekening of de technische omschrijving aan te brengen.
2. De ondernemer is gerechtigd een zodanig verzoek van de hand te wijzen, indien naar zijn oordeel:
   a. gezien het stadium van de bouw de gevraagde wijziging ongewenst is te achten;
   b. die wijziging strijdig is met de opzet van het bouwplan of met de normen, waaraan de woning moet voldoen.
3. Doet zich geen der gevallen in het vorige lid van dit artikel vermeld voor, dan verstrekt de ondernemer binnen drie weken na het verzoek schriftelijk opgave van de prijs van de verzochte wijziging en het tijdstip van betaling daarvan, alsmede mededeling omtrent de eventuele consequenties die deze wijziging ten aanzien van de subsidie kan hebben, en, indien daartoe aanleiding is, opgave van het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering daardoor zal worden verlengd. De wijziging maakt deel uit van het bouwplan, indien de verkrijger binnen een week na ontvangst van de opgave zich schriftelijk daarmee akkoord verklaart. De eventuele uit het bijwerk voortkomende verlenging van de termijn voor oplevering is voor risico van de verkrijger.
4. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering bijwerk of wijzigingen door derden te doen uitvoeren, dan na verkregen toestemming van de ondernemer.

Doorberekening van loon- en prijsstijgingen
Artikel 5
1. Doorberekening van meerdere of mindere kosten tengevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen (1); in dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan doorberekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.
2. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen verrekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Wijzigingen en subsidieregeling
Artikel 6
Ingeval de bouw gesubsidieerd is, zijn de gevolgen van de uit de artikelen 4 en 5 lid 2, voortkomende wijzigingen van de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woning, voor rekening van de verkrijger.

Risico tijdens de bouw en verzekering
Artikel 7

1. Gedurende de (af)bouw blijven de opstallen voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht die opstallen tot het in artikel 8 genoemde tijdstip genoegzaam verzekerd te houden. Hij is verplicht op verzoek van de verkrijger de polis van deze verzekering en een bewijs dat de premie is betaald aan de verkrijger over te leggen.
2. De ondernemer vrijwaart de verkrijger voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de ondernemer, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

Overgang risico naar de verkrijger
Artikel 8

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan - onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst - alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger.

Aanleg en gebruik nutsleidingen
Artikel 9

1. Bij de uitvoering van zijn opdracht moet de ondernemer medewerking verlenen aan, dan wel gelegenheid geven tot het treffen en/of aanbrengen van voorzieningen van algemeen nut door, dan wel op aanwijzing van de al dan niet openbare nutsbedrijven, voor de voorziening van elektrische energie, gas, water en telefoonaansluitingen en dergelijke. De verkrijger is verplicht de aanwezigheid van deze voorzieningen te dulden.
2. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen.
3. De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Controle op uitvoering
Artikel 10

De verkrijger en de ondernemer zijn verplicht de daartoe bevoegd zijnde controlerende inspecteurs van overheidswege in de gelegenheid te stellen de woning te inspecteren.

Werkbare werkdagen en oplevering
Artikel 11

1. Werkdagen (2) worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden buiten de aansprakelijkheid van de ondernemer gedurende ten minste vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust- en feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen alsmede de door de directie van de ondernemer in overleg met de ondernemingsraad of de personeelsvertegenwoordiging vastgestelde collectieve vakantiedagen en andere roostervrije dagen .
2. Indien de ondernemer niet binnen drie maanden na de datum van de ondertekening van de aannemingsovereenkomst door de verkrijger begonnen is met de bouw van het complex waarvan de woning deel uitmaakt en ook niet binnen veertien dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de verkrijger alsnog daarmee een begin heeft gemaakt, heeft de

verkrijger het recht de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen op de wijze zoals in artikel 19 van deze Algemene Voorwaarden is bepaald. Als aanvang van de bouw van het complex wordt beschouwd de aanvang met de funderingswerkzaamheden. De ondernemer moet alsdan aan de verkrijger binnen vier weken, nadat de verklaring tot ontbinding te zijner kennis is gebracht, terugbetalen alle aan hem ter zake van de aannemingsovereenkomst gedane betalingen, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van de betaling tot de datum van terugbetaling. De verkrijger heeft bovendien recht op vergoeding van de als gevolg van de ontbinding optredende schade.

3. De ondernemer is verplicht na aanvang van de funderingswerkzaamheden van het complex de werkzaamheden regelmatig voort te zetten.
4. Onder datum van oplevering wordt in de aannemingsovereenkomst verstaan de datum waarop de verkrijger, nadat rapport van eventuele tekortkomingen is opgemaakt en door of namens beide partijen is getekend, de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen. De datum van oplevering moet door de ondernemer ten minste veertien dagen tevoren schriftelijk aan de verkrijger worden meegedeeld.
5. Bij overschrijding van het aantal werkbare werkdagen als omschreven in artikel 5 lid 1 van de aannemingsovereenkomst en ook, indien een door de ondernemer reeds aangekondigde oplevering wordt opgeschort, zal de ondernemer zonder ingebrekestelling aan de verkrijger een gefixeerde schadevergoeding van 0,25 promille van de aanneemsom per kalenderdag verschuldigd zijn.
6. Indien de verkrijger onder overlegging van genoegzame bewijzen aantoont dat de door de overschrijding van het aantal werkbare werkdagen of door opschorting van een aangekondigde oplevering door hem werkelijk geleden schade meer bedraagt dan het bedrag van de gefixeerde schadevergoeding, heeft de verkrijger indien en voor zover dit redelijk is recht op aanvullende schadevergoeding.
7. Op verlangen van de ondernemer kan de geschillenbeslechtende instantie, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de in lid 5 bedoelde gefixeerde schadevergoeding matigen, met dien verstande dat hij de verkrijger ter zake van de bedoelde tekortkoming niet minder kan toekennen dan de schadevergoeding op grond van de wet.
8. De schadevergoeding kan worden verrekend met de nog verschuldigde termijn(en).

Opschortingsrecht
Artikel 12

1. De verkrijger kan, zonder een beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 (3) van het Burgerlijk Wetboek en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag, in plaats van aan de ondernemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. Dit recht bestaat niet in de volgende gevallen:
   a. indien de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering ten behoeve van de verkrijger een bankgarantie van 5% van de aanneemsom als bedoeld in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden aan de verkrijger stelt, die bij de oplevering ingaat. De notaris beoordeelt of deze bankgarantie aan de wet en de in artikel 13 van deze voorwaarden gestelde eisen voldoet en treedt als bewaarder van het origineel van de bankgarantie op. Een kopie van de bankgarantie stuurt de notaris aan de verkrijger;
   b. indien de ondernemer geen vervangende zekerheid stelt én er door de verkrijger ten behoeve van de ondernemer een waarborgsom als bedoeld in artikel 3 van de overeenkomst is gestort. In dat geval is het depot van 5% reeds tot stand gekomen via het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de aannemingsovereenkomst (contractuele conversie laatste 50% waarborgsom ten behoeve van de ondernemer in 5% depot ten behoeve van de verkrijger).

In deze gevallen is de verkrijger niet gerechtigd om op grond van dit artikel of van artikel 768 van Boek 7 (3) van het Burgerlijk Wetboek de betaling van verdere bedragen aan de ondernemer op te schorten.

3. De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de ondernemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger van de in artikel 262 van Boek 6 (3) van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
4. De notaris brengt het depot voorts in de macht van de ondernemer voor zover de verkrijger daarin toestemt, de ondernemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
5. Indien de verkrijger aan de ondernemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de ondernemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 119 van Boek 6 (3) van het Burgerlijk Wetboek. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 3, is deze rente niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken zijn geconstateerd.
6. De verkrijger kan het depot alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Artikel 13

Voor het geval de ondernemer een bankgarantie stelt als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Voorwaarden in plaats van het depot, dient deze bankgarantie te zijn afgegeven door een in Nederland te goeder naam en faam bekend staande en in een lidstaat van de EU gevestigde financiële instelling en dient deze aan te vangen per de datum van oplevering, onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren totdat:

- drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de verkrijger de notaris voordien schriftelijk meedeelt dat hij van de in artikel 262 van Boek 6 (3) van het Burgerlijk Wetboek toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de verkrijger aan de notaris tevens mee tot welk bedrag de bankgarantie moet worden gehandhaafd;
- de verkrijger schriftelijk instemt met het vervallen van de bankgarantie;
- of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat de bankgarantie niet of niet langer gerechtvaardigd is. De verkrijger kan de bankgarantie alleen uitwinnen op basis van een beslissing die partijen bindt.

Herstel tekortkomingen

Artikel 14

1. De ondernemer verbindt zich de eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het rapport als vermeld in artikel 11 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na de datum van oplevering te herstellen. In verband met de weersomstandigheden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, worden voltooid.
2. In geval van uiterlijke onvolkomenheden welke het gevolg zijn van aard en hoedanigheid van gebruikte materialen (bijvoorbeeld krimpscheuren) ontleent de verkrijger daaraan geen grond voor verhaal, tenzij die onvolkomenheden het gevolg zijn van het gebruik van materiaal van minderwaardige kwaliteit of van ondeskundig gebruik of ondeskundige toepassing van materialen door de ondernemer.

Onderhoudsperiode met garantie en aansprakelijkheid van de ondernemer

Artikel 15

1. Onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 14 lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden de woning gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen daarin aan de dag getreden tekortkomingen. Klachten dient de verkrijger

binnen genoemde garantieperiode en binnen bekwame tijd na de ontdekking van de tekortkoming schriftelijk aan de ondernemer kenbaar te maken, in welk geval de ondernemer onverwijld zal overgaan tot het nodige herstel. Het in artikel 14 lid 2 bepaalde is alsdan van overeenkomstige toepassing.

2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan de woning:
   a. tenzij sprake is van een niet door de ondernemer aan de verkrijger schriftelijk kenbaar gemaakte afwijking van de technische omschrijving en/of tekeningen en/of eventuele staten van wijziging waardoor de verkrijger schade lijdt. Indien nakoming in redelijkheid niet meer van de ondernemer verlangd kan worden heeft de verkrijger recht op schadevergoeding. De verkrijger zal de tekortkoming binnen redelijke periode na de ontdekking aan de ondernemer meedelen;
   b. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft;
   c. tenzij de woning of enig onderdeel daarvan een verborgen gebrek bevat en aan de ondernemer van zodanig verborgen gebrek binnen bekwame tijd na de ontdekking mededeling is gedaan;
   d. onverminderd de aansprakelijkheid van de ondernemer ingevolge de SWK Garantie- en waarborgregeling.
3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij de woning ongeschikt maakt voor zijn bestemming.
4. Een gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder c, is slechts dan als verborgen gebrek aan te merken, indien het door de verkrijger redelijkerwijs niet eerder dan het tijdstip van de ontdekking onderkend had kunnen worden.
5. De rechtsvordering uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.
6. De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode, onverminderd het bepaalde in lid 5 van dit artikel.
7. Indien de in lid 6 genoemde termijn verstrijkt
   a. tussen het moment dat de klacht schriftelijk of anderszins aantoonbaar aan de ondernemer is gemeld, en het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt, dan wel
   b. binnen vier maanden na het tijdstip waarop de ondernemer schriftelijk mededeelt aan de verkrijger dat hij de klacht als afgehandeld beschouwt,

   is de rechtsvordering met terzijdestelling van het daaromtrent in lid 6 bepaalde niet ontvankelijk als zij wordt ingesteld na vier maanden na de dag waarop de ondernemer de hierboven bedoelde mededeling heeft gedaan.

Garantie- en waarborgregeling
Artikel 16
De ondernemer aanvaardt met betrekking tot de woning onverkort al de uit de SWK Garantie- en waarborgregeling voortkomende verplichtingen en garanties op nakoming waarvan de verkrijger boven en buiten het bepaalde in de artikelen 14 en 15 van deze Algemene Voorwaarden beroep kan doen.

Beëindiging aannemingsovereenkomst
Artikel 17
Beëindiging of opzegging van de overeenkomst op grond van de artikelen 763 (3) respectievelijk 764 lid 1 (3) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is uitgesloten.

Ingebruikneming vóór oplevering
Artikel 18

1. De verkrijger is niet gerechtigd de woning voor de oplevering en voordat de opeisbaar geworden door hem verschuldigde betalingen hebben plaatsgehad, in gebruik te nemen of te doen nemen behoudens schriftelijke toestemming van de ondernemer.
   Bij overtreding is de verkrijger voor elke dag dat de overtreding voortduurt aan de ondernemer een vergoeding verschuldigd van 0,25 promille van de aanneemsom zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling is vereist.
2. Voordat de woning aan de verkrijger is opgeleverd, kan hij de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen slechts aan een derde overdragen, indien de ondernemer deze derde als verkrijger aanvaardt en tussen de verkrijger en de derde een akte wordt opgemaakt. Een dergelijke contractsoverneming heeft de in de wet geregelde gevolgen (artikel 159 van Boek 6 (3) van het Burgerlijk Wetboek).

Ontbinding van de aannemingsovereenkomst
Artikel 19

1. Indien een der partijen ook na schriftelijke sommatie in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen of indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt, dat een der partijen niet aan zijn verplichtingen zal voldoen of in de nakoming van de aannemingsovereenkomst ernstig tekort zal schieten, zal de andere partij het recht hebben de ontbinding van de aannemingsovereenkomst in te roepen of te vorderen.
   Het inroepen van de ontbinding dient te geschieden bij aangetekende brief of telefaxbericht met verzendbevestiging.
2. Indien op grond van lid 1 van dit artikel de ontbinding van de aannemingsovereenkomst wordt gevorderd en bedoelde vordering wordt toegewezen, bepalen de ingevolge de aannemingsovereenkomst benoemde scheidslieden de gevolgen daarvan. Zij kunnen de ontbinding doen afhangen van door hen te stellen voorwaarden en indien daartoe gronden aanwezig zijn en zulks gevorderd is, de partij waartegen de ontbinding wordt uitgesproken veroordelen tot schadevergoeding.

Bankgarantie
Artikel 20

Indien de verkrijger, in plaats van een waarborgsom tot nakoming van zijn verplichtingen, een schriftelijke bankgarantie jegens de ondernemer doet stellen tot hetzelfde bedrag als genoemd in artikel 3 lid 1 van de aannemingsovereenkomst, dient deze bankgarantie:

a. tijdig aan de notaris ter hand te worden gesteld;
b. onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot de oplevering;
c. afgegeven te zijn door een te goeder naam bekend staande in Nederland gevestigde financiële instelling;
d. de clausule te bevatten dat bij in gebreke blijven van de verkrijger om de aannemingstermijnen te betalen de desbetreffende financiële instelling op eerste verzoek van de ondernemer het bedrag van de garantie dan wel een evenredig deel daarvan aan de ondernemer zal overmaken. Dit bedrag strekt alsdan in mindering op de openstaande aanneemsom.

Noten 1) Niet toegestaan in geval van van overheidswege gesubsidieerde bouw.
2) Een jaar telt gemiddeld 180 werkbare werkdagen.
3) De aangehaalde artikelen van het Burgerlijk Wetboek luiden:

Artikel 6:119

1. De schadevergoeding, verschuldigd wegens vertraging in de voldoening van een geldsom, bestaat in de wettelijke rente van die som over de tijd dat de schuldenaar met de voldoening daarvan in verzuim is geweest.
2. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
3. Een bedongen rente die hoger is dan die welke krachtens de vorige leden verschuldigd zou zijn, loopt in plaats daarvan door nadat de schuldenaar in verzuim is gekomen.

Artikel 6:159
1. Een partij bij een overeenkomst kan haar rechtsverhouding tot de wederpartij met medewerking van deze laatste overdragen aan een derde bij een tussen haar en de derde opgemaakte akte.
2. Hierdoor gaan alle rechten en verplichtingen over op de derde, voor zover niet ten aanzien van bijkomstige of reeds opeisbaar geworden rechten of verplichtingen anders is bepaald.
3. Artikel 156 en de leden 1-3 van artikel 157 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6:262
1. Komt een der partijen haar verbintenis niet na, dan is de wederpartij bevoegd de nakoming van haar daartegenover staande verplichtingen op te schorten.
2. In geval van gedeeltelijke of niet behoorlijke nakoming is opschorting slechts toegelaten, voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt.

Artikel 7:763
Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 7:764
1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

Artikel 7:768
1. De opdrachtgever kan, zonder beroep te doen op artikel 262 van Boek 6 en onder behoud van zijn recht op oplevering, maximaal 5% van de aanneemsom inhouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dit bedrag in plaats van aan de aannemer te betalen, in depot storten bij een notaris.
2. De notaris brengt het bedrag in de macht van de aannemer nadat drie maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, tenzij de opdrachtgever van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de opdrachtgever aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.
3. De notaris brengt het bedrag voorts in de macht van de aannemer voor zover de opdrachtgever daarin toestemt, de aannemer vervangende zekerheid stelt of bij een uitspraak die partijen bindt, is beslist dat een depot niet of niet langer gerechtvaardigd is.
4. Indien de opdrachtgever aan de aannemer schadevergoeding verschuldigd is wegens de in lid 1 bedoelde depotstorting of de door de aannemer gestelde vervangende zekerheid, wordt deze gesteld op de wettelijke rente bedoeld in artikel 119 van Boek 6. Gedurende de drie maanden bedoeld in lid 2, is zij niet verschuldigd, zelfs niet indien geen gebreken worden geconstateerd.