

A photograph of two women sitting at a table, looking at a document. The woman on the left is wearing glasses and a blue top. The woman on the right is wearing a white top. The image has a blue tint. The text is overlaid on the image.

DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID, toegepast bij betonherstellingen

Ann Eeckhout & Lotte Ottevaere

FEREB 26-11-2024

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

- Tienjarige aansprakelijkheid : voor wie, rechtsgrond, aard, voorwaarden, termijn, toegepast bij betonherstellingen
- Verschillen t.o.v. aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken
- Wijzigingen in toekomstig recht (Boek 7 BW)

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID – Huidig recht

Van wie	Aansprakelijkheid van aannemer, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector	
Wanneer	Aansprakelijkheid na de aanvaarding van het werk door de opdrachtgever	
Welke	TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	AANSPRAKELIJKHEID VOOR LICHTE VERBORGEN GEBREKEN
Voorwerp	Gebreken dat de stabiliteit in gevaar brengen	Gebreken die de stabiliteit niet in gevaar brengen , zelfs niet op termijn
Rechtsgrond	Art 1792 en 2270 oud BW	Rechtspraak (Cass 13.03.1975)
Aard	Van openbare orde: contractuele afwijking is niet mogelijk	Aanvullend recht: contractuele beperking is mogelijk
Voorwaarden	<p>1/ vereiste stabiliteitsbedreiging (van een belangrijk onderdeel) van het bouwwerk;</p> <p>2/ in concreto beoordeling: (een belangrijk onderdeel van) het bouwwerk zal instorten als aan het gebrek niet wordt verholpen</p> <p>3/ er moet geen onmiddellijk acuut risico op instorting zijn</p> <p>4/ maar moet wel een reëel risico, op kortere of langere termijn, zijn</p> <p>5/ gebrek is te wijten aan fout</p> <p>Voorbeelden na betonherstel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabiliteitsbedreigende doorbuigingen/vervormingen van dragende elementen - Afvallen gevelbekleding 	<p>1/ gebrek (onvolkomenheid, abnormaliteit, tekortkoming, zowel intrinsieke als functionele gebreken)</p> <p>2/ verborgen en niet gekend op moment van de aanvaarding van de werken (zichtbare en gekende gebreken zijn gedekt door de aanvaarding)</p> <p>3/ ernstig gebrek, dat de opdrachtgever niet zou aanvaard hebben indien gekend</p> <p>4/ gebrek is te wijten aan fout</p> <p>Voorbeelden na betonherstel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleur, ruwheid, afwerking, indien zichtbaar = gedekt door de oplevering - barsten, scheuren, verkleuring, onthechting op beperkte plaats, corrosie, gebrekkige waterdichtheid, waterinfiltraties via voegen, ... die geen stabiliteitsbedreiging uitmaken = lichte verborgen gebreken
Termijn	<p>1 termijn, nl. 10 jaar na de aanvaarding van het werk</p> <p>Binnen die termijn moet het gebrek vastgesteld zijn en moet de vordering ingesteld zijn</p> <p>Dit is een vervaltermijn (latere vordering is onontvankelijk)</p>	<p>2 termijnen, nl. waarborgtermijn en proceduretermijn</p> <p>Waarborgtermijn :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen die termijn moet het gebrek vastgesteld zijn - Regel : 10 jaar vanaf aanvaarding werken (art. 2262bis §1 oud BW) - Contractuele modulering is mogelijk: vb. 2 jaar na aanvaarding werken <p>Proceduretermijn :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen die termijn moet de vordering ingesteld zijn - Dit is een redelijke termijn na de ontdekking van het gebrek - Contractuele modulering is mogelijk: vb. 1 jaar na vaststelling gebrek

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID – Toekomstig recht ?

Nieuw BW Voorstel-tekst Boek 7 BW. Geen definitieve tekst! Geen grote wijzigingen, behalve ...

	TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	AANSPRAKELIJKHEID VOOR LICHT VERBORGEN GEBREKEN
Benaming	<u>Stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken</u>	<u>Conformiteitsgebreken</u>
Voorwaarden	1/ Gebreken die de stevigheid of stabiliteit van het onroerend bouwwerk of van een van zijn hoofdbestanddelen (muren, dak, terrassen, etc.) aantasten of minstens op termijn in gevaar brengen. Een daadwerkelijke instorting van het onroerend bouwwerk of een gevaar op onmiddellijke instorting binnen de periode van tien jaar bedoeld is niet vereist: een reëel risico op aantasting van de stabiliteit van het onroerend bouwwerk op kortere of langere termijn is voldoende. 2/ Gebrek te wijten aan fout	1/ De opdrachtnemer voert een conforme opdracht uit. De opdracht is conform wanneer hij beantwoordt: 1° aan <u>wat het contract bepaalt</u> ; en 2° aan <u>wat de opdrachtnemer redelijkerwijze kan verwachten</u> . De redelijke verwachtingen van de opdrachtnemer worden bepaald door de wet, de gebruiken, de goede trouw, de aard van de dienst, de hoedanigheid van de opdrachtnemer en het geheel van de omstandigheden. 2/ Gebrek te wijten aan fout
Aard	Dit is een <u>minimumregeling</u> , die <u>van openbare orde</u> Bedingen die de tienjarige aansprakelijkheid uitsluiten of beperken zijn nietig. Verzwaren of uitbreiden van de tienjarige aansprakelijkheid is wel mogelijk.	Van <u>aanvullend recht</u> Contractuele modulering is mogelijk
Termijn	1 termijn: <u>10 jaar</u> vanaf de aanvaarding van de werken. Dit is de conformiteits- en de verjaringstermijn. Er is geen kennisgevingstermijn. Het volstaat dat de opdrachtgever de rechtsvordering ten gronde instelt binnen die tienjarige termijn	3 termijnen : conformiteitstermijn, kennisgevingstermijn en verjaringstermijn <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Conformiteitstermijn: 10 jaar</u> vanaf de aanvaarding van de werken ▪ <u>Kennisgevingstermijn: redelijke termijn</u> vanaf de ontdekking van het gebrek ▪ <u>Verjaringstermijn: 2 jaar</u> vanaf de kennisgeving van het gebrek; deze termijn wordt geschorst gedurende de onderhandelingen tussen partijen of het gerechtelijk of tegensprekelijk buitengerechtelijk deskundigenonderzoek. <p>[Bedenking: aanspraak tot 12 jaar na aanvaarding van de werken, voor gebrek dat op het einde van de tienjarige conformiteitstermijn wordt ontdekt en ter kennis wordt gebracht??]</p>

VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

- Wanneer verplicht ?
- Verplicht bij betonherstellingen ?
- Verschillen t.o.v. andere verplichte verzekering voor bouwprofessionals
- Verschillen t.o.v. garantieverzekering

VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Sedert	Verplicht sedert 01.07.2018
Wet	Wet Peeters-Borsus van 31.05.2017 (BS 09.06.2017)
Toepassing	<p>1/ van toepassing op woningbouwprojecten in België (renovatie en nieuwbouw) hoofdzakelijk (> 50%) bestemd zijn voor bewoning door gezin of alleenstaande</p> <p>Wel : woning met kantoor, serviceflats</p> <p>Niet : hotels, klinieken, studentenkamers</p> <p>2/ waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is</p> <p>3/ waarvoor na 01.07.2018 een omgevingsvergunning werd afgeleverd</p> <ul style="list-style-type: none">- Niet bij alle werken van betonherstel is een vergunning vereist!- Omgevingsvergunning vereist voor afbreken, verbouwen, uitbreiden van een constructie (stabiliteitswerken), werken die betrekking hebben op constructieve elementen zoals dragende balken (met uitzondering van plaatselijke herstellingen)- Meldingsplicht voor handelingen met stabiliteitswerken aan zijgevels, achtergevels, daken- Vrijstelling voor handelingen zonder stabiliteitswerken, onderhoudswerken, die het gebruik van de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen zoals het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen, vb. herstel pleister, kalei, schilderwerken- Zie : https://www.belgium.be/nl/huisvesting/bouwen_en_verbouwen/stedenbouwkundige_vergunning:- Zie: https://www.vlaanderen.be/omgevingsvergunning/stedenbouwkundige-handelingen/renoveren- Informeer bij de gemeente !
Wie moet zich verzekeren?	<p>Architect en andere dienstverlener in de bouwsector</p> <p>Aannemer, die werken uitvoert aan de gesloten ruwbouw (vb. gevel)</p> <p>Niet : Bouwpromotoren</p>

VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Dekking	De tienjarige aansprakelijkheid van de actoren in de bouw, beperkt tot <ul style="list-style-type: none">- gebreken in de stabiliteit of soliditeit van de woning- gebreken die de waterdichtheid aantasten, in zoverre die een invloed heeft op de stabiliteit of soliditeit
	Per schadegeval moet minimum € 500.000 gedekt zijn als de waarde van het gebouw hoger is dan € 500.000 (vb. bij een gebouw van 20 appartementen). Als de waarde van de woning lager is dan € 500.000, dan moet de dekking overeenstemmen met de waarde van de woning (vb. bij een woning van € 350.000 moet een bedrag van € 350.000 verzekerd zijn).
Geen dekking	Geen dekking voor schade vóór oplevering <u>Geen dekking voor lichte verborgen gebreken (niet stabiliteitsbedreigend)</u>
Kwalitatief recht	De verzekering tienjarige aansprakelijkheid volgt het goed i.g.v. verkoop van de woning vóór het verstrijken van de dekkingsperiode
Bewijs en controle	Vermelding van verzekeraar en polisnummer op alle documenten Verzekeringsattest afgeven aan bouwheer vóór aanvang van de werken Architect controleert Op de werf moet elke bouwactor in het bezit zijn van het verzekeringsattest
Sanctie	Bij niet verzekerd zijn : strafrechtelijke vervolging

VERGELIJKING

VERZEKERING BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID INTELLECTUELE BEROEPEN

- Verplicht sedert 01-07-2019
- Wet Peeters-Ducarme van 09,05,2019 (BS 26-06-2019)
- Van toepassing op alle bouwprojecten in België
- Wie moet zich verzekeren?
 - Iedereen die een intellectueel beroep in bouwsector uitoefent
 - Architect, ingenieur, studie bureau en andere dienstverleners
- Dekking : schade ingevolge fouten gemaakt tijdens de uitoefening van het beroep, die zich voordoet vóór de voorlopige oplevering en lichte verborgen gebreken
- Geen dekking voor tienjarige aansprakelijkheid wegens stabiliteitsbedreigende gebreken (art. 1792 en 2270 oud BW)

VERZEKERING BURGERLIJKE BEROEPSAANSPRAKELIJKHIED AANNEMER

- Niet wettelijk verplicht
- Dekking voor gevolgschade die door fout is veroorzaakt
- Geen dekking voor schade aan eigen werk

VERGELIJKING

GARANTIEVERZEKERING

- Is een zaakschadeverzekering
- Herstel van schades die optreden in “het toegepaste systeem”
- Maximaal 10 jaar na oplevering
- Geen fout te bewijzen



Eeckhout & Ottevaere
Advocaten en bemiddelaars in bouwzaken
Droesbekeplein 20
9700 Oudenaarde
055/49.97.97
info@eeckhout-ottevaere.be

