

Beperking van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken

Bij toepassing van de artikelen 1792 en 2270 BW rust op de aannemer – evenals de architect – een tienjarige aansprakelijkheid voor (zichtbare en verborgen) gebreken die de stabiliteit van (een deel van) het gebouw aantasten. Vanaf de aanvaarding van zijn werken kan de aannemer hiervoor gedurende tien jaar worden aangesproken. Deze regel is van openbare orde. Daarnaast blijft de aannemer volgens vaststaande rechtspraak aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die ontdekt worden na de aanvaarding van zijn werken. Onder lichte verborgen gebreken wordt verstaan gebreken die de stabiliteit van (een deel) van het gebouw niet aantasten, doch van die aard zijn dat indien de bouwheer ze ten tijde van de aanvaarding van het werk had gekend, hij ze niet aanvaard had. De opdrachtgever die de lichte verborgen gebreken ontdekt, dient zijn vordering in rechte te stellen binnen een redelijke termijn na de ontdekking ervan. Anders dan de wettelijke tienjarige aansprakelijkheid voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen, behoort de gemeenrechtelijke aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken niet tot de openbare orde. Er kan dus contractueel van worden afgeweken. Concreet betekent dit dat het de aannemer vrij staat om: zijn aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken te beperken in de tijd; te bepalen binnen welke “redelijke” termijn na de ontdekking van de lichte verborgen gebreken, de opdrachtgever zijn vordering in rechte moet instellen (op straffe van ontoelaatbaarheid). Het verdient aanbeveling dat elke aannemer deze beperking van zijn aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken opneemt in zijn contractuele voorwaarden. Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de termijn waarbinnen de aannemer aansprakelijk blijft voor de lichte verborgen gebreken, gelijkloopt met de tienjarige waarborgtermijn voor stabiliteitsgebreken. De aannemer heeft er dus alle belang bij zijn aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken contractueel te beperken. Hij moet er zich wel voor hoeden de waarborgtermijn overdreven in te korten. Het risico bestaat dat de rechtbank dergelijke clausule voor niet geschreven zal houden. Doorgaans aanvaarden de rechtbanken dat de waarborgtermijn voor lichte verborgen gebreken kan beperkt worden tot een jaar na de voorlopige oplevering. Om eventuele discussies uit te sluiten, spreekt het voor zich dat de contractuele voorwaarden die dergelijke aansprakelijkheidsbeperking bevatten, de opdrachtgever bekend moeten zijn vóór het sluiten van de overeenkomst en door hem aanvaard moeten zijn.

info@schoups.be

www.schoups.com