

# Het hof van beroep oordeelt dat de contractuele bepaling die de aansprakelijkheid van een architect voor verborgen gebreken ten aanzien van een consument beperkt onrechtmatig is

In een arrest van 14 december 2021 stelt het hof van beroep van Antwerpen dat een beding dat de termijn voor de aansprakelijkheid van de architect voor verborgen gebreken beperkt tot één jaar en de termijn tot het instellen van de vordering beperkt tot zes maanden na kennisname van het gebrek, een onrechtmatig beding uitmaakt.

Het hof deed uitspraak over de geldigheid van een contractuele bepaling, waarbij de architect ten aanzien van een consument zijn aansprakelijkheid voor verborgen gebreken had beperkt door de waarborgtermijn te beperken tot één jaar na de voorlopige oplevering en te bepalen dat de bouwheer zijn rechtsvordering uiterlijk zes maanden na kennisname van het gebrek diende in te stellen.

Het hof van beroep oordeelde dat deze contractuele bepaling op grond van de wet van 2 augustus 2002 ongeoorloofd is. Deze wet is inmiddels opgeheven, maar gelijkaardige bepalingen zijn thans opgenomen in de artikelen VI.82 tot en met VI.87 van het wetboek van economisch recht, waarbij in artikel VI.83 WER een lijst van bedingen is opgenomen die onrechtmatig zijn in een overeenkomst tussen een onderneming en een consument.

Overeenkomstig artikel VI.83, 14° WER zijn in elk geval onrechtmatig, de bedingen en voorwaarden of de combinaties van bedingen en voorwaarden die ertoe strekken:

“de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het Burgerlijk Wetboek, of de wettelijke verplichting tot levering van een goed dat met de overeenkomst in overeenstemming is, bepaald bij de artikelen 1649bis tot 1649octies van het Burgerlijk Wetboek, op te heffen of te verminderen;”

Uit het arrest van het hof van beroep van 14 december 2021 blijkt dat een contractuele beperking van de aansprakelijkheid voor verborgen gebreken ten aanzien van een consument door de rechtspraak (vaak) als onrechtmatig wordt beschouwd, waardoor er rekening gehouden moet worden met het risico dat eventuele contractuele bepalingen houdende een beperking van aansprakelijkheid geen uitwerking zullen hebben.

Onder meer met het oog op de inschatting van de eigen risico's dienen zowel aannemers als architecten die contracteren met consumenten zich ervan bewust te zijn dat een beperking van de aansprakelijkheid voor verborgen gebreken – ondanks expliciete afspraken hieromtrent – finaal mogelijk niet zal overeind blijven.

Voor meer informatie over dit specifieke onderwerp, kunt u Pim van den Bos (de auteur) en Els Op de Beeck (celhoofd Privaat Bouwrecht) raadplegen.

---

De Burburestraat 6-8 bus 5 2000 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 1000 Brussel

[info@schoups.be](mailto:info@schoups.be)

[www.schoups.com](http://www.schoups.com)