

Nieuwsbericht 17.01.2023

# Ondernemingsrechtbank Antwerpen 2 november 2022 – verjaringstermijn voor lichte verborgen gebreken onder de Woningbouwwet

De zaak waarover de ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen zich boog betrof een klassieke opleveringsdiscussie. [\[I\]](#) De aannemer dagvaardde de bouwpromotor in de toekenning van de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen. De VME kwam tussen in de procedure.

De discussie betrof de vordering(srechten) van de VME.

Vooreerst bevestigt de ondernemingsrechtbank dat de VME de aannemer en/of bouwpromotor kan aanspreken, hoewel de bouwpromotor geen overeenkomst sloot met de VME maar met elk van de individuele mede-eigenaars. De rechten van de individuele mede-eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen zijn in mede-eigendom gekomen als onverdeeld eigendomsrecht, beheerd door de VME. Deze laatste kan in rechte optreden aangaande de gemeenschappelijke delen.

Ten tweede wordt er nader ingegaan op de rechtmatigheid van het exoneratiebeding opgenomen door de bouwpromotor ten aanzien van haar kopers die kochten onder de Woningbouwwet. Het exoneratiebeding stipuleerde dat de aansprakelijkheid van de bouwpromotor voor licht verborgen gebreken beperkt was tot één jaar na voorlopige oplevering.

Zulke exoneratieclausule is niet geldig volgens de ondernemingsrechtbank. Niets nieuws is dat de bouwpromotor conform artikel 6, eerste lid van de Woningbouwwet gehouden is voor stabiliteitsbedreigende gebreken. Deze tienjarige termijn kan niet worden ingekort.

Ook is het gekend dat artikel VI.83, 14° WER bepaalt dat de termijn voor verborgen gebreken onder koop niet mag worden ingekort ten aanzien van consumenten, ook niet wat betreft de gemeenschappelijke delen. Het feit dat de VME de koopcontracten niet zelf heeft gesloten en dat de VME een rechtspersoon is, doet hieraan geen afbreuk. De hoedanigheid van consument wordt niet ontnomen aan de kopende mede-eigenaar die consument was op het moment van koop, ook al komen de rechten van de kopers met betrekking tot de gemeenschappelijke delen later in mede-eigendom.

Een bijkomend (minder voorkomend) argument dat de ondernemingsrechtbank aanhaalt, is artikel 9 van de Woningbouwwet. Dit artikel stelt dat de oplevering onder de Woningbouwwet verplicht in twee fasen dient te gebeuren door een voorlopige en definitieve oplevering. De definitieve oplevering mag niet plaatsvinden dan na verloop van een jaar sedert de voorlopige oplevering.

De rechtbank wijst erop dat de bepaling waarbij de promotor maar tot waarborg gehouden blijft voor de verborgen gebreken gedurende een periode van één jaar vanaf de voorlopige oplevering geen afbreuk mag doen aan de verbintenis van de promotor om de werken in staat van definitieve oplevering te verschaffen. De wettelijke bescherming van een verplichte dubbele oplevering zou worden uitgehold, indien de verjaringstermijn voor lichte verborgen gebreken zodanig zou mogen worden ingekort dat een definitieve oplevering zou kunnen plaatsvinden, ondanks aan de bouwpromotor toerekenbare gebreken waarvoor de vorderingen zouden zijn verjaard.

De rechtbank besluit dat het exoneratiebeding nietig is.

Het specifieke argument met betrekking tot de dubbele oplevering onder de Woningbouwwet was in casu relevant omdat er nog niet definitief was opgeleverd. Indien het een exoneratiebeding zou betreffen waarmee de aansprakelijkheid voor licht verborgen gebreken zou worden beperkt tot bijvoorbeeld drie of vier jaar en er zou al een definitieve oplevering zijn toegekend vooraleer deze termijn is verstreken, zullen vooral de overige (ook in het vonnis aangehaalde) argumenten relevant zijn om te vermijden dat de bouwpromotor zich kan beroepen op dergelijke exoneratieclausule.

[\[I\]](#) Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, 3 november 2022, onuitg.

---

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)