

Wet verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voor aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector

De Wet m.b.t. de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid voor aannemers is aangenomen door de Kamer en gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 9 juni 2017. ^[1]

Deze wet zal in werking treden op 1 juli 2018, met uitzondering van de bepalingen over het Tarifieringsbureau die al op 1 december 2017 in werking zullen treden. De bepalingen van de wet en van de nog te publiceren uitvoeringsbesluiten zullen van toepassing zijn op de polissen onderschreven vanaf de inwerkingtreding van de wet en van haar uitvoeringsbesluiten. De verzekeringsondernemingen dienen over te gaan tot de aanpassing van de polissen en andere verzekeringsdocumenten aan de bepalingen van deze wet en van haar uitvoeringsbesluiten ten laatste op de datum van wijziging, hernieuwing, verlenging of omvorming van de lopende overeenkomsten.

De verplichtingen zullen gelden voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding. De uitvoeringsbesluiten zijn op vandaag (9 juni 2017) nog niet gepubliceerd.

In vorige nieuwsbrieven (nieuwsbrief [april 2017](#) - nieuwsbrief [januari 2017](#)) bespraken wij al de krijtlijnen van deze nieuwe verplichte verzekering n.a.v. het voorontwerp van de federale regering en de opmerkingen van de Raad van State. Dit voorontwerp is vervolgens nagenoeg ongewijzigd aangenomen door de Kamer.

De eerder besproken krachtlijnen blijven dus behouden:

1. Bij het optrekken van een woning dienen de aannemers, architecten en studiebureaus verzekerd te zijn

Alle aannemers, architecten en andere bouwactoren (vnl. studiebureaus) zullen een verzekering moeten aangaan die hun tienjarige aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 BW (zie verder) dekt, bij het bouwen van een woning.

Een woning wordt voor de toepassing van deze wet omschreven als een gebouw of het gedeelte van

een gebouw dat van bij de aanvang van de onroerende werken wegens zijn aard uitsluitend of hoofdzakelijk is bestemd voor bewoning door een gezin of door een alleenstaande, en waar de verschillende gezinsactiviteiten worden uitgeoefend. Als voorbeelden van gezinsactiviteiten gelden wonen, slapen, maaltijden bereiden... wat nu echter niet meer uitdrukkelijk in de wet opgenomen is als voorbeeld. Eengezinswoningen en appartementen worden wel nog vermeld als voorbeeld. De Memorie van Toelichting geeft als richtlijn dat een gebouw als hoofdzakelijk bestemd voor bewoning kan worden beschouwd indien meer dan 50% van de oppervlakte voor bewoning is bestemd.

De verzekeringsplicht geldt niet voor gemeenschappelijke gebouwen, waarbij ten minste één woonplaats of één sanitair lokaal gebruikt wordt door meerdere personen die onderling geen familiale band met elkaar hebben, bv. studentenkamers, kamers voor seizoenarbeiders, ziekenhuizen...

De aannemer wordt gedefinieerd als iedere natuurlijke of rechtspersoon die zich ertoe verbindt om voor rekening van een ander en tegen rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding, in volledige onafhankelijkheid maar zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid, een bepaald onroerend werk op woningen die in België gelegen zijn, te verrichten, waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is.

Voor het begrip architect wordt verwezen naar de Architectenwet van 1939 (2), nl. elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die ertoe gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen overeenkomstig art. 2 van deze wet, wanneer zijn tussenkomst wettelijk verplicht is krachtens art. 4 van dezelfde wet en voor zover zijn of haar activiteit betrekking heeft op in België uitgevoerde werken en geleverde prestaties.

Voor "andere dienstverleners in de bouwsector" luidt de definitie: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, andere dan bouwpromotoren, die voor rekening van een derde en mits rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding zich ertoe verbindt, in volledige onafhankelijkheid maar zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid, immateriële prestaties te verrichten die betrekking hebben op een bepaald onroerend werk op woningen die in België gelegen zijn. Het betreft onroerende werken waarvoor de tussenkomst van de architect verplicht is krachtens art. 4 van de Architectenwet van 1939. Dit zijn dus voornamelijk studiebureaus.

In principe zal elke betrokkene (aannemers, architecten en andere bouwactoren) wiens tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken in het gedrang kan komen (zie verder), een verzekering hiervoor moeten aangaan. Het is ook mogelijk om een globale verzekering te onderschrijven voor rekening van alle verzekerden.

De onderaannemers dienen mee te zijn opgenomen als verzekerden, net als de aangestelden (incl. personeel, stagiairs, leerlingen en andere medewerkers).

Daarnaast voorziet de wet ook de mogelijkheid om een borgtocht te stellen in plaats van de

verplichte verzekering, waarvan de voorwaarden en de modaliteiten van neerlegging en vrijmaking nog door de federale regering in een uitvoeringsbesluit moeten worden bepaald.

2. Verzekerde aansprakelijkheid en bedragen

De wet verplicht de verzekeringsdekking van de tienjarige aansprakelijkheid zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 BW. Deze te verzekeren aansprakelijkheid betreft de aansprakelijkheid van aannemers en architecten gedurende tien jaar na aanvaarding van de werken voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw of van een belangrijk onderdeel ervan aantasten of kunnen aantasten. Zie over deze aansprakelijkheid ook onze [eerdere nieuwsbrief](#).

Voor de gebreken in de waterdichtheid van de gesloten ruwbouw geldt deze verzekeringsplicht enkel indien deze gebreken de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengen.

Deze verzekering zal geen esthetische schade of zuiver immateriële schade dekken en ook niet tussenkomen voor materiële schade die het bedrag van 2.500,00 EUR niet overschrijdt.

Wanneer de heropbouw van het gebouw het bedrag van 500.000,00 EUR zou overschrijden, dient minimaal dit bedrag van 500.000,00 EUR verzekerd te zijn. Hierbij is het belangrijk te benadrukken dat het bedrag van 500.000,00 EUR de heropbouw van het hele gebouw (bv. een appartementsgebouw) betreft en niet de afzonderlijke woningen (de appartementen).

Voor gebouwen met een waarde lager dan 500.000,00 EUR dient de volledige waarde van de woning (en niet het gebouw) verzekerd te zijn.

3. Controle

De aannemers en andere dienstverleners zullen een verzekeringsattest moeten overhandigen aan de bouwheer en aan de architect alvorens zij enig onroerend werk aanvaarden. De wet verduidelijkt niet wanneer een werk wordt "aangevat".

De architect dient op straffe van een strafrechtelijke geldboete na te gaan of er werkelijk een verzekeringsattest aanwezig is. Ook de RSZ, de kredietverstrekker en de notarissen bij een latere verkoop hebben een controlerende functie.

Van elke aannemer en dienstverstrekker wordt verwacht dat zij het verzekeringsattest op eerste verzoek kunnen voorleggen. Mocht een inbreuk vastgesteld worden, zullen de actoren gestraft kunnen worden met een strafrechtelijke geldboete van 26,00 tot 10.000,00 EUR.

Voor architecten wordt de bestaande regeling overgenomen van periodieke meldingen door de verzekeraars aan de Raad van de Orde en van de verplichte vermeldingen in de architectuurovereenkomst.

4. Inwerkingtreding en tarifieringsbureau

Zoals vermeld, treedt de wet in werking vanaf 1 juli 2018, waarbij de plicht tot het aangaan van de verplichte verzekering geldt voor alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na de inwerkingtreding van de wet.

De bepaling m.b.t. het tarifieringsbureau treden reeds in werking vanaf 1 december 2017. Door het tarifieringsbureau op voorhand op te starten, probeert de wetgever te vermijden dat aannemers of andere bouwactoren hun activiteiten niet zouden kunnen voortzetten wegens een gebrek aan verzekering.

Zo zal eenieder die door ten minste drie verzekeringsondernemingen een dekking geweigerd is een aanvraag kunnen indienen bij het tarifieringsbureau. Dit bureau zal dan een premie vastleggen rekeninghoudend met het risico van de verzekeringsnemer.

5. Wijzigingen Architectenwet en (voorlopige) beperking verzekeringsplicht architecten

Niet onbelangrijk is dat de wet ook enkele artikelen uit de Architectenwet van 1939 wijzigt en opheft. Zo wordt artikel 9 van de Architectenwet volledig opgeheven, waardoor de verzekeringsplicht van de architect uit deze wet voorlopig volledig verdwijnt.

Dit is van belang omdat door deze schrapping er geen verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten meer zal zijn voor constructies die niet voor bewoning bestemd zijn of voor gebreken die de stabiliteit niet aantasten, noch voor de aansprakelijkheid voorafgaand aan de aanvaarding van de werken.

Mogelijks zal hieraan nog tegemoet worden gekomen in een ander wetsontwerp, nl. voor de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en van "andere intellectuele beroepen in de bouwsector" dat eerder werd aangekondigd.

Voor meer informatie over dit specifieke onderwerp, kan u Pim van den Bos (de auteur) en Siegfried Busscher (de auteur en celhoofd Privaat Bouwrecht) raadplegen.

[1] Wet 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, BS 9 juni 2017.

[2] Wet 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, BS 25 maart 1939.

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

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

info@schoups.be

www.schoups.com