

## Aansprakelijkheid voor gebreken in het uitgevoerde werk.

Wanneer een aannemer zich verbindt tot het uitvoeren van een bepaald werk, dan moet hij dit doen volgens de plannen en de wensen van de opdrachtgever en zijn architect en volgens de zogeheten 'regels van de kunst'. Doet hij dit slecht en vertoont het werk dat hij aflevert fouten en gebreken, dan kan hij aansprakelijk worden gesteld. Ook de architect heeft zijn aansprakelijkheid. Beiden zijn aansprakelijk voor de volle 100 procent .

Om de draagwijdte van hun aansprakelijkheid, van de aannemer en de architect te bepalen, moet men een onderscheid maken tussen de zichtbare gebreken, de verborgen gebreken en de gebreken die de stevigheid (constructie) van het gebouw aantasten.



### Zichtbare gebreken

Zowel de aannemer als de architect zijn aansprakelijk voor de zichtbare gebreken tot de bouwheer het werk heeft aanvaard. Nadien kan de bouwheer niet meer klagen over gebreken die hij op het ogenblik van de aanvaarding van het werk kende of had moeten kennen. De aanvaarding van het werk door de bouwheer gebeurt best schriftelijk, maar kan ook stilzwijgend gebeuren. Zo kan de aanvaarding van de opdrachtgever afgeleid worden uit de volledige betaling van de prijs of uit het feit dat de bouwheer het gebouw zonder protest in bezit heeft genomen. Wanneer de aannemer beroep heeft gedaan op onderaannemers, is het de hoofdaannemer zelf die het werk van de onderaannemers moet aanvaarden. In de bouwwereld geldt dat een hoofdaannemer moet instaan voor de kwaliteit van het door zijn onderaannemer(s) geleverde werk. Partijen kunnen contractueel van die hoofdregel afwijken, maar doen zij dat niet en maakt een onderaannemer een fout, dan is de hoofdaannemer daar dus in beginsel voor aansprakelijk.

In de praktijk wordt de aanvaarding vaak opgesplitst in twee fasen. Men spreekt dan van een voorlopige oplevering en een definitieve oplevering. In haar arrest van 16 oktober 1969 besliste het Hof van Cassatie dat niet de voorlopige oplevering doch wel de definitieve oplevering als aanvaarding geldt, tenzij de partijen in de bouwovereenkomst uitdrukkelijk anders hebben afgesproken. Hou hierbij rekening in de aannemersovereenkomst en stel als bouwheer je belangen veilig!

## **Verborgen gebreken**

Verborgen gebreken zijn die gebreken die op het ogenblik van de aanvaarding van het werk niet gekend waren. Vaak werd gesteld dat de aansprakelijkheid voor deze gebreken net als bij een aankoop slechts gedurende een korte termijn (bijvoorbeeld één jaar) liepen. In haar arrest van 15 september 1994 bracht het Hof van Cassatie echter duidelijkheid in deze kwestie door te stellen dat de aannemer gedurende een periode van 30 jaar aansprakelijk is voor de verborgen gebreken. Deze regel is echter niet dwingend. Dit houdt in dat de aannemer zijn aansprakelijkheid voor verborgen gebreken bij overeenkomst kan beperken tot bijvoorbeeld 6 maanden na de aanvaarding. Hou hierbij rekening in de aannemersovereenkomst en stel als bouwheer je belangen veilig!

## **Gebreken aangaande de stabiliteit van het gebouw**

Voor de gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen bepaalt artikel 792 van het Burgerlijk Wetboek dat de aannemer en de architect voor dit soort gebreken gedurende een periode van 10 jaar aansprakelijk zijn. Deze tienjarige aansprakelijkheid geldt zowel voor de zichtbare als voor de verborgen gebreken, zolang ze maar met de stevigheid (constructie) van het gebouw te maken hebben. Voorbeelden van gebreken die de stevigheid van het bouwwerk aantasten zijn lekken in het dak, een onvoldoende verankering van een dak, inbreuk op de wettelijke reglementering in verband met de inplanting, met de rooilijn of de hoogte van het gebouw, ongeschiktheid van de bodem, ... .

Voorbeelden van verborgen gebreken die de stabiliteit van het bouwwerk niet aantasten zijn een foutief uitgevoerde bezetting, een slechte plaatsing van buisleidingen, verrotting van de raamkozijnen, een slechte akoestische isolatie, het loskomen van de bevloering, ... . Voor deze gebreken is de aannemer dus gedurende een periode van 30 jaar aansprakelijk (tenzij anders contractueel bedongen).

In ieder geval heeft de wetgever voorzien in een tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect die begint te lopen zodra de opdrachtgever de werken heeft aanvaard. De regel met betrekking tot deze tienjarige aansprakelijkheid is van openbare orde, zodat overeenkomsten die van deze regel afwijken nietig zijn. Men mag deze wel bij overeenkomst verzwaren. Zo kan men niet overeenkomen dat de aannemer gedurende een periode van slechts 5 jaar aansprakelijk zou zijn voor eventuele gebreken in de constructie, wel voor een periode van 20 jaar.

## **Verplichte verzekering tegen tienjarige aansprakelijkheid**

Volgens een wet, gepubliceerd op 9 juni 2017, zijn vanaf 1 juli 2018, naast de architecten ook aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector verplicht een verzekering af te sluiten die hun tienjarige aansprakelijkheid verzekert.

Hoofdzakelijk is het doel de bescherming van de bouwheer te verhogen bij ernstige bouwschade die te wijten is aan ernstige constructiefouten als hij een woning laat bouwen of renoveren. Dit door eenzelfde verplichting voor alle bouwprofessionals (aannemers, architecten, ingenieurs, ...) op te leggen, om zich te verzekeren voor hun tienjarige aansprakelijkheid. Door de verplichte verzekering is men ook beschermd tegen de soms zeer hoge kosten die gepaard gaan met de wederopbouw van het getroffen gebouw!