

# **BOUWVERZEKERINGEN**

## **Verplichte verzekering bouwactoren**

Kempische Verzekeringskring  
24.4.2018

## risico's bouwwerken

- juridische risico's
- concept-en studiefouten
- uitvoeringsfouten
- overmacht/externe oorzaken

verzekerbaar

verzekerbaar

deels verzekerbaar

## bescherming

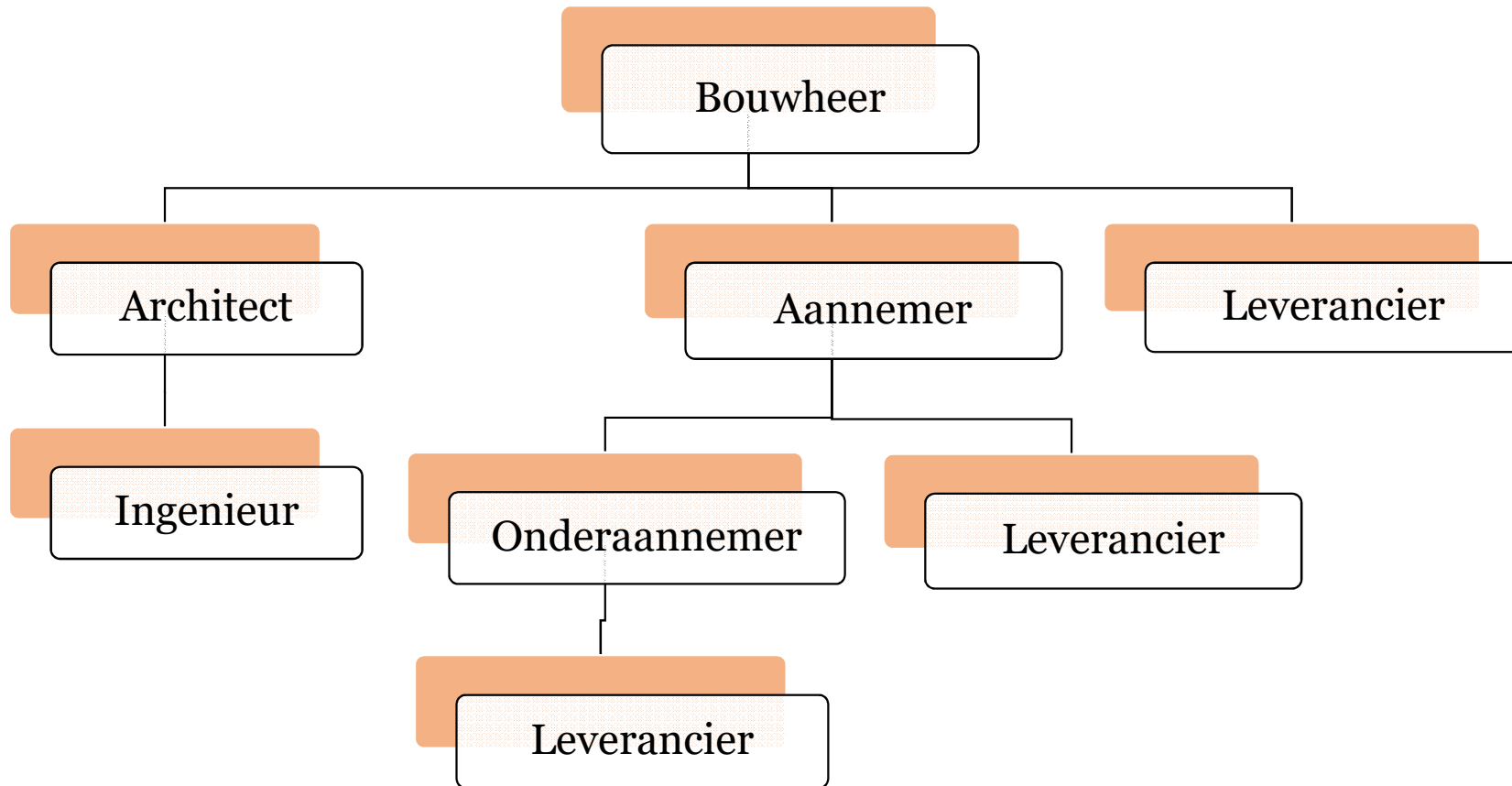
- via contractuele clausules (exoneratie, beperking van aansprakelijkheid)
- via bouwtechnische verzekeringen



# Bouwverzekeringen

1. overzicht bouwrisico's en bouwverzekeringen
2. tienjarige aansprakelijkheid
3. toepassingsgebied verplichte verzekering bouwactoren
  - welke bouwactoren
  - welke aansprakelijkheid

# De actoren in het bouwproces



# de fasen in het bouwproces

studiefase	bouwfase	onderhoudsperiode	na de definitieve oplevering
studie en ontwerp door architect	uitvoering bouwwerken	tussen voorlopige en definitieve oplevering	aansprakelijkheid voor (lichte) verborgen gebreken)
opstellen aannemingsbestek		eventuele werken in uitvoering van opmerkingen bij voorlopige oplevering	tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsgebreken

# de risico's van de bouwheer

Schade aan de burens

## foutloze aansprakelijkheid

- voor abnormale burenhinder - art. 544 B.W.
- compensatie voor schade
- vaak in lastenboek overgedragen aan aannemer

**foutaansprakelijkheid** art. 1382 e.v. B.W.

Schade aan andere  
derden

## foutaansprakelijkheid

art. 1382 e.v. B.W.  
vb. voorbijganger / onderaannemer

# de risico's van de architect

Schade aan de werken  
contractuele aansprakelijkheid

Schade aan derden  
buitencontractuele aansprakelijkheid

**ontwerpfout  
onvoldoende toezicht**

**tijdens de bouwperiode**

**tijdens de bouwperiode**

**na de bouwperiode**

\*aansprakelijkheid voor (lichte) verborgen gebreken  
\*tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsgebreken  
ingevolge een ontwerpfout / fout in toezicht

**na de bouwperiode**

# de risico's van de aannemer

Schade aan de werken  
contractuele aansprakelijkheid

Schade aan derden  
buitencontractuele aansprakelijkheid

**uitvoeringsfout**

**niet naleving waarschuwings-en/of informatieplicht  
verwerking van gebrekkige materialen**

## **tijdens de bouwperiode**

- schade aan eigen werk / materiaal
- schade aan bestaand goed van de bouwheer
- schade door vertraging in de uitvoering van de werken
- ...

## **na de bouwperiode**

- \*contractuele aansprakelijkheid voor (lichte) verborgen gebreken (cfr. aannemingsvoorwaarden)
- \*tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsgebreken ingevolge een uitvoeringsfout

## **tijdens de bouwperiode**

- schade aan werk/materiaal van nevenaannemer
- schade aan aanpalend gebouw
- ...

## **na de bouwperiode**



# bouwverzekeringen = schadeverzekeringen

Zaak-  
verzekeringen

**risico = zaakschade**  
**dekking = vergoeding schade**

machinebreuk-verzekering  
montage-verzekering  
montage-proeven-verzekering  
garantie-verzekering  
bedrijfsschade-verzekering  
A.B.R.-verzekering afdeling I  
advanced loss of profits

Aansprakelijkheids-  
verzekeringen

**risico = aansprakelijkheid**  
**dekking = vergoeding schuld**

verzekering B.A.-uitbating  
verzekering B.A. na levering  
beroepsaansprakelijkheidsverzekering  
A.B.R.-verzekering afdeling II  
controleverzekering

# verzekering alle bouwrisico's (A.B.R.)

## SNELLE REGELING SCHADEGEVALLEN OP DE WERF

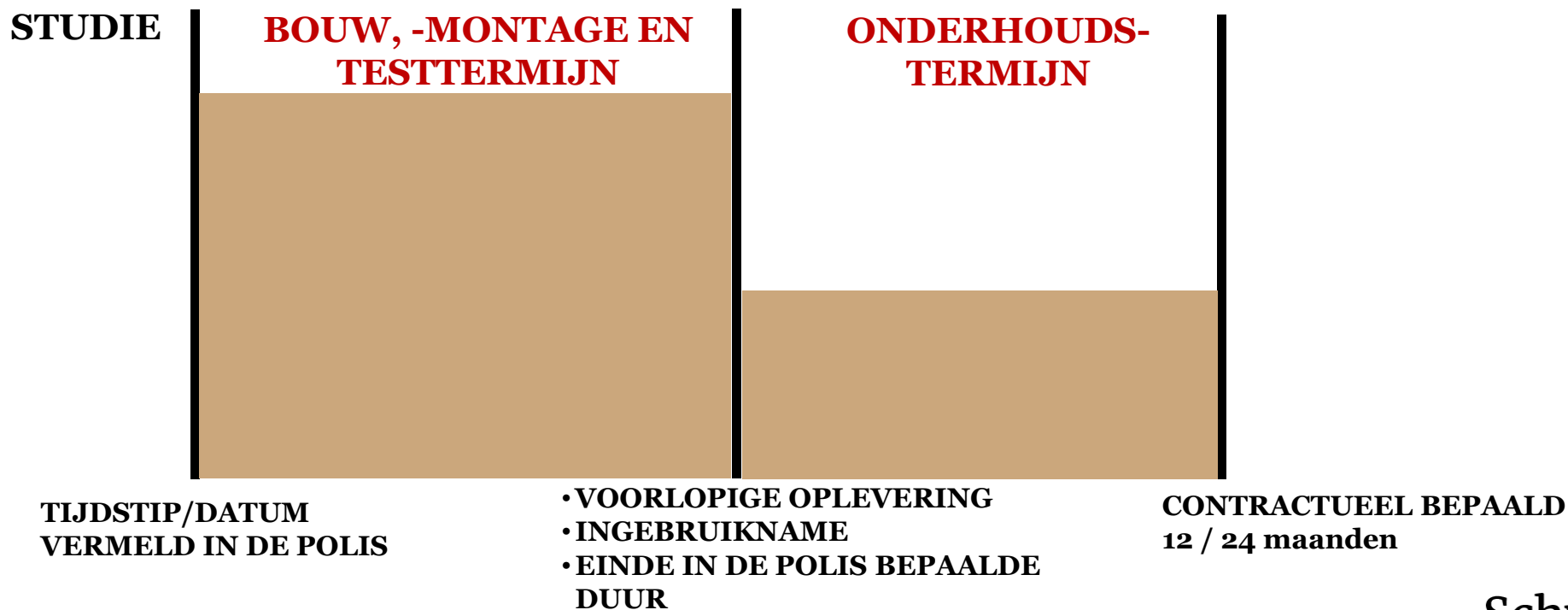
schade aan het  
werk  
afd. I

- zaakverzekering
- waarin alle bouwactoren verzekerd zijn
- verzekeraar vergoedt de schade
- zonder onderzoek omtrent oorzaak en aansprakelijkheid

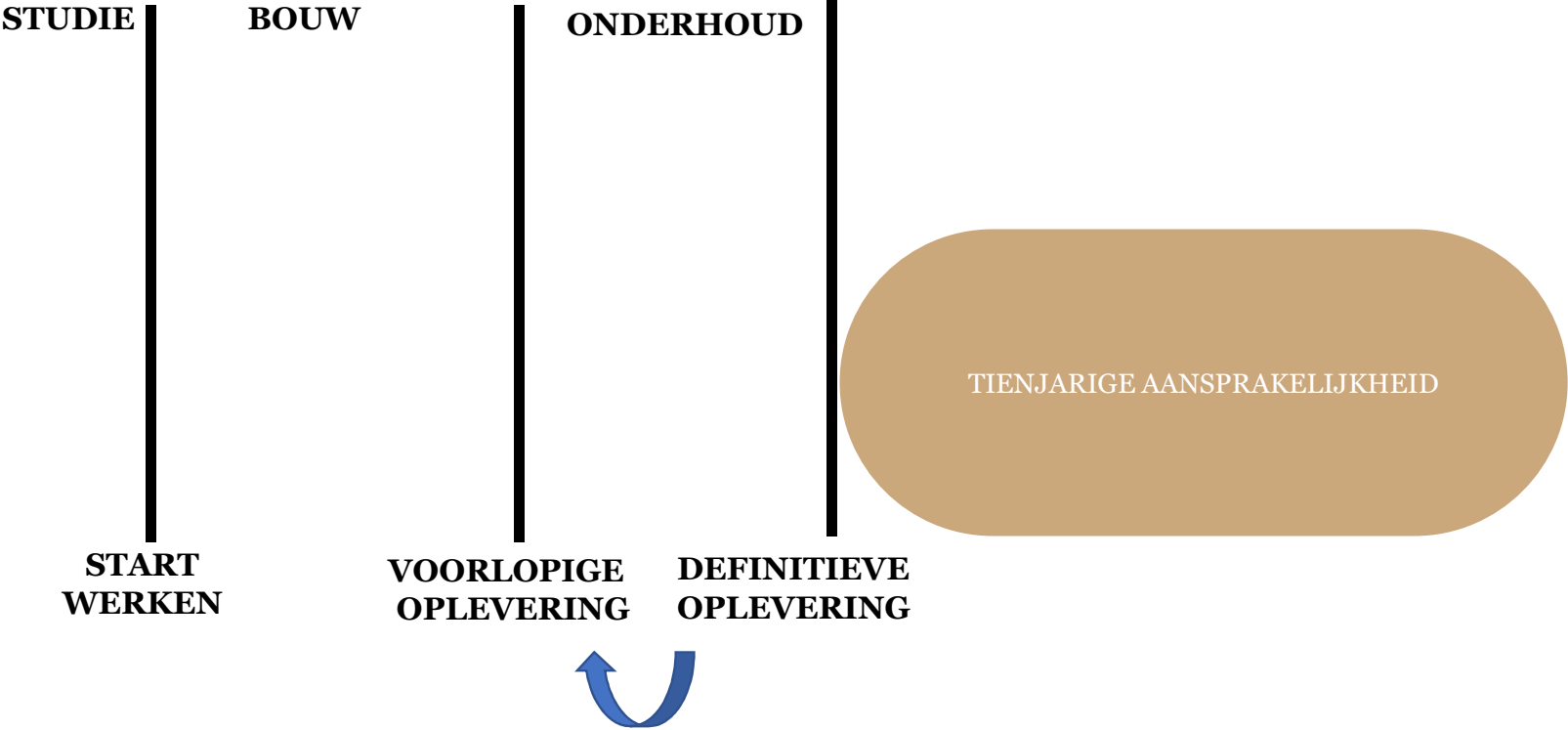
schade aan derden  
afd. II

- aansprakelijkheidsverzekering
- waarin alle bouwactoren verzekerd zijn
- dekking vergt aansprakelijkheidsvordering én vaststaande aansprakelijkheid (art. 141 Wet. Verz.)

# verzekering alle bouwrisico's (ABR)



# tienjarige aansprakelijkheid



# tienjarige aansprakelijkheid

## wettelijke grondslag

art. 1792 B.W. : “Indien **een gebouw** dat tegen een vaste prijs is opgericht, geheel of gedeeltelijk **tenietgaat** door een gebrek in de bouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor tien jaar aansprakelijk”

art. 2270 B.W. : “Na verloop van **tien jaren** zijn architecten en aannemers ontslagen van hun aansprakelijkheid met betrekking tot de **grote werken** die zij hebben uitgevoerd of geleid”

van toepassing op architecten, ingenieurs, aannemers, onderaannemers, andere deelnemers aan het bouwproces zoals studiebureaus, promotoren, projectmanagers

vordering kan worden ingesteld door de bouwheer of diens rechtsverkrijgers (zakelijke werking)

# Tienjarige aansprakelijkheid

## voorwaarden

### 1. bouwwerk of groot werk

-bouwwerk of groot werk (ev. ook groot herstelwerk) : vb. woning, ziekenhuis, appartementsgebouw, kantoorgebouw, weg, brug, dijk ...

-belangrijk onderdeel (d.w.z. werken die met het gebouw een geheel uitmaken en er een hoofdbestanddeel van vormen) : bvb. funderingen, ruwbouw, dakwerken, bepleistering

- eraan verbonden installaties : vb. centrale verwarming, liftinstallatie, ...

### 2. gebrek dat de stevigheid in gevaar brengt

-impliceert een ernstig gebrek

-onbelangrijk of dit gebrek zichtbaar of verborgen was bij oplevering

-gebrek vormt een bedreiging voor de stabiliteit / stevigheid van (een belangrijk) deel van het werk

### 3. fout van aannemer / architect /...

# Tienjarige aansprakelijkheid

## **rechtspraak :**

### **gebreken die de stevigheid/stabiliteit in het gedrang brengen**

- onaangepaste funderingen
- stabiliteitsbedreigende doorbuigingen van de welfsels
- stabiliteitsbedreigende vervormingen van de dragende elementen
- afwaaien dakgebinte ten gevolge van gebrekkige verankering
- afvallen gevelbekleding
- het loskomen van de totale oppervlakte van de vloer

### **gebreken die de stevigheid / stabiliteit NIET in het gedrang brengen**

- opstijgend vocht, geringe of zelfs ernstige waterinfiltraties
- het naar beneden komen van een stukje bezetting van een muur
- afschilferen van gevelstenen
- het barsten van voegwerk van een gevel
- louter esthetische gebreken
- het loskomen van enkele vloertegels op een beperkte plaats

# tienjarige aansprakelijkheid

tienjarige termijn = **hakbijltermijn**

-vordering ten gronde moet ingesteld worden binnen de 10 jaar na oplevering van het werk

-termijn is van openbare orde; kan niet worden ingekort, kan niet worden gestuit of geschorst, kan niet worden verlengd



# verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid

**voor alle werven : verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering architect** voor alle handelingen die hij beroepshalve stelt met inbegrip van zijn tienjarige aansprakelijkheid

**voor grote werven : (dure) controleverzekering** waaronder verzekerd zijn : de verzekeringnemer en allen die deelnemen aan de oprichting van het verzekerde bouwwerk

-Afdeling I : verzekering tienjarige aansprakelijkheid t.o.v. de bouwheer

-Afdeling II : verzekering van de buitencontractuele aansprakelijkheid t.o.v. bouwheer en derden derde voor schade ten gevolge van een onder afdeling I verzekerd schadegeval

# Verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid

## actuele situatie :

- verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering **architect** voor alle handelingen die hij beroepshalve stelt (ingevoerd door Wet Laruelle 15.2.2006 – reeds sedert 1983 deontologische verplichting)

lichamelijke letsels	€ 1.500.000
materiële en immateriële schade	€ 500.000
toevertrouwd voorwerp	€ 10.000
zuiver immateriële schade gedekt	
uitgesloten: schade ingevolge radioactiviteit	
lichamelijke letsels door blootstelling aan wettelijk verboden producten	

- toename veroordelingen *in solidum* aansprakelijkheid architect en aannemer, ook bij ventilatie van aansprakelijkheden
- Cass. 5.9.2014 : contractuele uitsluiting *in solidum* gehoudenheid bij tienjarige aansprakelijkheid is strijdig met de openbare orde

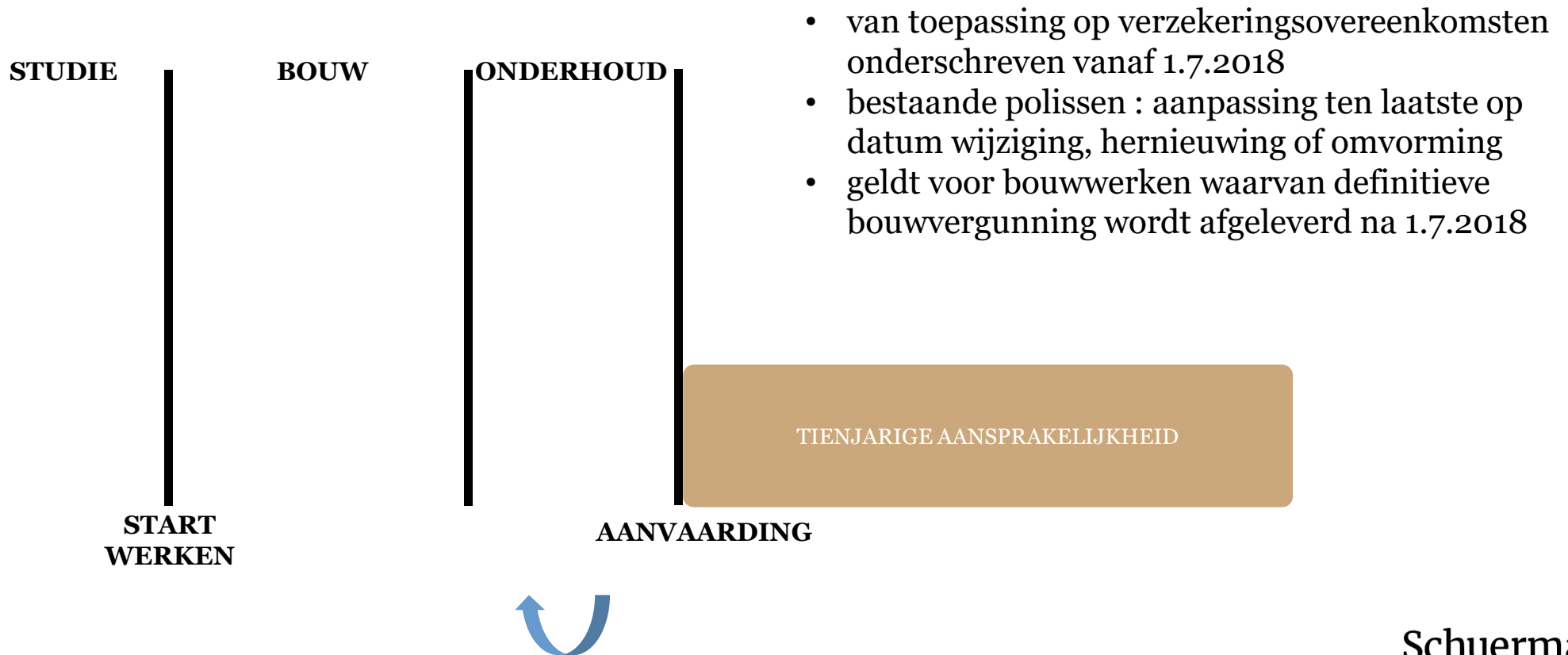
## Wet Peeters - verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid bouwactoren

Grondwettelijk Hof **12.7.2007** : er bestaat geen objectieve en redelijke verantwoording voor het verschil in behandeling tussen architect en andere bouwactoren; de vastgestelde discriminatie is het gevolg van een lacune in de wetgeving; noodzaak aan passende wetgeving om een vergelijkbare verzekeringsplicht op te leggen aan de andere bouwactoren.



wet van **31.5.2017** betreffende de verplichte verzekering van **de tienjarige aansprakelijkheid** van aannemers, architecten en dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

# Wet Peeters - verplichte verzekering aansprakelijkheid bouwactoren



# Wet Peeters - verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid bouwactoren

1. toepassingsgebied
2. dekking van de tienjarige aansprakelijkheid
3. verplichte verzekering
4. soorten polissen
5. bewijs
6. inbreukregeling



# Wet Peeters – toepassingsgebied

## WIE

1. architect (zoals gedefinieerd in art.2,2°)
2. aannemer (zoals gedefinieerd in art. 2,1°)
3. andere dienstverlener in de bouwsector (zoals gedefinieerd in art. 2,3°)

waarvan de **tienjarige aansprakelijkheid** in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve stelt op in België gelegen woning (art. 5)

# Wet Peeters – toepassingsgebied – art.2,2°

## architect :

natuurlijke of rechtspersoon die gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen en wiens tussenkomst wettelijk verplicht is en voor zover zijn activiteit betrekking heeft op in België uitgevoerde werken en geleverde prestaties



# Wet Peeters – toepassingsgebied – art.2,1<sup>o</sup>

## aannemer :

elke natuurlijke of rechtspersoon die zich er toe verbindt

- voor rekening van een ander en tegen vergoeding
- in volledige onafhankelijkheid maar zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid
- een bepaald **onroerend werk** uit te voeren op woningen die in België gelegen te zijn
- waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is krachtens art.4 architectenwet

Art.4 1<sup>ste</sup> lid : ook aangestelde en onderaannemers worden beschouwd als verzekerde

Aannemer-promotor wél, promotor-verkoper niet



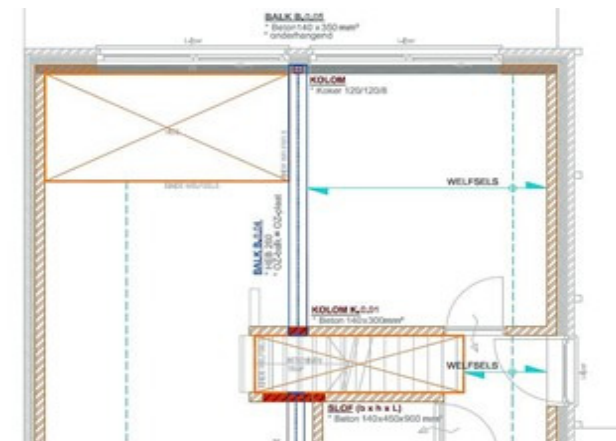


# Wet Peeters – toepassingsgebied – art. 2,3<sup>o</sup>

## andere dienstverleners in de bouwsector :

natuurlijke of rechtspersoon, **andere dan bouwpromotoren**, die zich er toe verbindt

- voor rekening van een derde
- tegen vergoeding
- in volledige onafhankelijkheid maar zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid
- **immateriële prestaties** te verrichten
- die betrekking hebben op een bepaald onroerend werk
- op woningen gelegen in België
- en waarvoor tussenkomst van de architect verplicht is conform architectenwet



vb. : studiebureau's

# Wet Peeters – toepassingsgebied

**te verzekeren handeling** : onroerend werk op woningen in België waarvoor tussen architect verplicht is

1. onroerend werk
2. woning
3. op Belgisch grondgebied
4. waarvoor tussenkomst architect verplicht is

# Wet Peeters – toepassingsgebied

## onroerend werk

- bouwen, verbouwen, afwerken, inrichten, herstellen, onderhouden, reinigen, afbreken van een onroerend goed
- het leveren én verwerken van een roerend goed dat (daardoor)onroerend uit zijn aard wordt

wel : leverancier-plaatser dekvloer

niet : leverancier prefab betonwelfsels

# Wet Peeters – toepassingsgebied

## woning (art, 2,4°)

- gebouw van bij aanvang uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor bewoning (eengezinswoning/appartement)
- door een gezin of door een alleenstaande
- en waar de verschillende gezinsactiviteiten worden uitgeoefend

wel : tweede verblijf, gemengde bestemming

niet: kamers in gemeenschappelijke gebouwen (waar ten minste één woonplaats of sanitair lokaal wordt gebruikt door meerdere personen die onderling geen familiale band hebben), zoals ziekenhuizen, studentenkoten, kloosters....

rusthuizen ? assistentiewoningen ?

K.B. kan specifieke vormen van bewoning uitsluiten.

# Wet Peeters – toepassingsgebied

**waarvoor tussenkomst architect verplicht is**

werken waarvoor een voorafgaande toelating tot bouwen is vereist.

welke ? zie regionale regelgeving ruimtelijke ordening

Vlaanderen: art. 4.2.1. VCRO

zowel vergunningsplicht als meldingsplicht

# Wet Peeters – dekking



## WELKE AANSPRAKELIJKHEID

- tienjarige aansprakelijkheid in de zin van art. 1792 en 2770 B.W.
- voor een periode van tien jaar na aanvaarding van de werken
- beperkt tot
  - soliditeit gesloten ruwbouw
  - stabiliteit gesloten ruwbouw
  - waterdichtheid gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt (dus : alleen ernstige waterinfiltratie)

**gesloten ruwbouw** = wind-en waterdicht zonder technieken, binnenafwerking, binneninrichting en omgeving


# Wet Peeters – dekking


## uitsluitingen

- radio-activiteit
- lichamelijk letsel door verboden producten
- esthetische schade
- zuiver immateriële schade
- **zichtbare schade / schade gekend bij voorlopige oplevering / schade die volgt uit fouten, gebreken of wanprestaties gekend bij voorlopige oplevering**
  - ressorteert wel onder 1792 en 2270 B.W.
  - *caveat* bij voorlopige oplevering !
  - quid globale polis ?
- schade ingevolge niet-accidentele pollutie
- meerkosten door wijzigingen / verbeteringen na schadegeval
- materiële en immateriële schade < € 2.500

# Wet Peeters – dekking

**minimumdekking per gebouw  
materiële + immateriële schade**

Indien waarde wederopbouw > €500k  limiet € 500k

Indien waarde wederopbouw < € 500k  geen limiet



# Wet Peeters – **GEEN** verplichte dekking voor

**STUDIE**

**BOUW**

**ONDERHOUD**



# Overzicht verplichte bouwverzekeringen

## Lichte verborgen gebreken

Meerderheid van schadegevallen



## Stabiliteitsproblemen (Stevigheid)

Minderheid van schadegevallen



## Veranderingen vanaf 2018

### Architect



### Aannemer



### Studiebureau



● Niet wettelijk verplicht     
 ● Wettelijk verplicht     
 ● Stabiliteitsproblemen (stevigheid)     
 ● Lichte verborgen gebreken

# Wet Peeters – verplichte verzekering

## Art. 151 §1 W.Verz.

**niet tegenstelbaar** aan benadeelde : excepties, vrijstellingen, nietigheid en verval van recht met oorzaak in een feit vóór of na schadegeval

vb. grove schuld, franchise

**tegenstelbaar** aan benadeelde : nietigverklaring, opzegging, beëindiging of schorsing vóór schadegeval.

vb. niet-betaling premie

# Wet Peeters – soorten polissen

individueel

Art.8,1  
jaarpolis of projectpolis

globaal

Art. 8, 2-3  
projectpolis voor rekening van alle  
verzekeringplichtigen (met vrijstelling voor  
individuele polis)

nieuwe afdeling binnen A.B.R.-polis ?  
controleverzekering ?

gelijke behandeling minimum dekking ?  
samenloop

# Wet Peeters – bewijs

## ARCHITECT

trimestriële lijst  
verzekerde architecten  
aan Orde van Architecten

kennisgeving opzegging  
uiterlijk 15 dagen voor  
inwerkingtreding

## AANNEMER

## ANDERE DIENSTVERLENERS

verzekeringsattest te overhandigen aan

- bouwheer
- architect (controleplicht)
- toezichtsambtenaar
- koper (via notaris)
- RSZ
- kredietgever

globaal / individueel

# Wet Peeters – inbreukregeling

ARCHITECT

inbreuken op de wet en uitvoeringsbesluiten in het algemeen:  
penale geldboete

inbreuken op verzekeringsplicht en controleplicht :

1. waarschuwing tot stopzetting
2. transactievoorstel
3. strafrechtelijke vervolging

AANNEMER

ANDERE DIENSTVERLENERS

controle door toezichthoudende ambtenaar – processen-verbaal met bijzondere bewijskracht

1. waarschuwing
2. transactievoorstel
3. strafrechtelijke vervolging



hartelijk  
dank  
voor  
uw  
aandacht

Tom Hens

[t.hens@schuermans-law.be](mailto:t.hens@schuermans-law.be)

[www.schuermans-law.be](http://www.schuermans-law.be)

Schuermans  
advocaten — sinds 1931