



“Architectuur als een sculptuur
op zich boeit me niet.”

Piet 'Ozark Henry' Goddaer

18

© Gavelbeet.be



BOERDERIJ WORDT WOONERF

Drie koppels kochten samen deze historische hoeve in Drogen om te verbouwen tot 3 woningen en een ruimte voor horeca.

Bakermat, atelier voor architectuur bv bvba
Foto's: Johnny Umans



V.U.: Kris Baetens, St.-Clarastraat 48, 8000 Brugge - Algemeenkantoor Gent x - erkenningsnummer P802033
Retouradres: St.-Clarastraat 48, 8000 Brugge - T 050 47 46 67 - F 050 47 46 79

De verzekeringswet Peeters-Borsus: quid reparatiewet, register en “ruwbouw”?

De nagelnieuwe “verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector”: nauwelijks in werking én reeds gewijzigd.

Wat voorafging

In de maand juni informeerde het NAV de architecten uitgebreid over de nieuwe verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voor aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector. Tijdens deze informatiesessies legden we uit dat het de bedoeling was dat er naast deze nieuwe verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering (Wet Peeters-Borsus), ook nog een nieuwe beroepsaansprakelijkheidsverzekering zou komen (Wetsontwerp Peeters-Ducarme). Daar waar de eerste verplichte verzekering alle bouwactoren (m.a.w. ook de aannemers) beoogt, zou de tweede louter de beoefenaars van intellectuele beroepen in het bouwgebied viseren. Naar aanleiding van de tweede wet zou men ook de eerste wet op een aantal punten verder uitwerken én – waar nodig – ook reeds repareren. Vandaag, bij het ter perse gaan eind september, dienen we vast te stellen dat de tweede wet (meer bepaald de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering in hoofde van de intellectuele beroepsbeoefenaars) er voorlopig nog niet is. Het is nog steeds de bedoeling dat deze tweede wet binnen kort tijdsbestek wordt uitgevaardigd, maar zij is nog bezig aan haar tijdroevende weg binnen onze instellingen.

Omdat de verdere uitwerking van de eerste wet urgent was – de eerste wet is reeds in werking getreden vanaf 1 juli 2018 – heeft men de uitvoering en de reparatie van deze eerste wet nu versneld gerealiseerd door er aantal bepalingen aan te wijden in de “Wet houdende diverse bepalingen inzake Economie van 30 juli 2018”, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 5 september 2018.

Wat wordt er nu gewijzigd door de reparatiebepalingen in de “Wet houdende diverse bepalingen inzake Economie van 30 juli 2018”?

a. Attest en register.

De belangrijkste wijzigingen doen zich voor op het niveau van de controle op de naleving van de verzekeringsplicht. U weet dat bij deze controle het verzekeringsattest een belangrijk instrument is. Maar, nog vooraleer deze attesteringsplicht goed en wel in werking is getreden wordt ze reeds versoepeld in hoofde van een aantal partijen: de notaris en de banken hoeven de attesten niet meer te controleren; de aannemer moet de attesten niet meer overhandigen aan de RSZ en de bouwheer moet ze niet meer voorleggen aan de kredietgever.

De verplichting van de architect om de naleving van de verzekeringsplicht na te kijken blijft wel bestaan. Om dit toch enigszins te vergemakkelijken heeft de wetgever thans wel gepreciseerd wat er allemaal in het attest moet staan. Het attest moet voortaan maar liefst 22 vermeldingen bevatten, meer bepaald de volgende:

1. het type van verzekeringsdekking;
2. het nummer van de verzekeringspolis;
3. het bedrag van de waarborg per schadegeval voor het totaal van de materiële en immateriële schade;
4. de naam, het logo en het registratienummer van de verzekeringsonderneming bij de Nationale Bank;
5. het adres van de maatschappelijke zetel van de verzekeringsonderneming;
6. de contactpersoon bij de verzekeringsonderneming;
7. de handtekening van de persoon die de verzekeringsonderneming vertegenwoordigt;
8. de namen en voornamen van de verzekerde indien het gaat om een natuurlijke persoon;
9. de bedrijfsnaam, indien het gaat om een rechtspersoon;
10. het kantooradres van de verzekerde of zijn maatschappelijke zetel, indien het gaat om een rechtspersoon;
11. het btw-nummer van de verzekerde of zijn ondernemingsnummer, indien het gaat om een rechtspersoon;
12. de verzekerde activiteit;
13. het adres van het betrokken onroerend goed;
14. de aard van de uitgevoerde werken;
15. de kadastrale gegevens;
16. de verwijzingen naar de stedenbouwkundige vergunning;
17. de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning;
18. de vermelding dat de dekking voor een periode van 10 jaar vanaf de dag van aanvaarding van de werken geldt;
19. de overdraagbaarheid van het attest;
20. de uitsluitingen en de vermelding dat de uitsluitingen voorzien door de Verzekeringswet van 4 april 2014 van toepassing zijn;
21. de overeenstemming van het attest met de wet;
22. de datum.

Nieuw is bovendien dat deze attesten moeten opgenomen worden in een register. Dit register wordt een belangrijk instrument bij de controle op de naleving van de verzekeringsplicht. De verzekeraars dienen bij het afsluiten van een verzekeringsovereenkomst het attest onmiddellijk door te geven aan het register. In het kader van hun controleopdracht zullen de architecten gemachtigd worden om toegang te hebben tot dit register en/of er mededeling van te verkrijgen. Ook de notaris zal toegang krijgen tot het register. De notaris zal bij een verkoop van het onroerend goed voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid de authentieke akte enkel “ontvangen” na raadpleging van het register, met vermelding van het resultaat van de zoektocht in de akte. Naast de architecten en de notarissen zal dit register enkel geraadpleegd kunnen worden door de ambtenaren die belast zijn met de opsporing, vaststelling en betuiging van de inbreuken, en de Belgische openbare overheden. Andere partijen, bijvoorbeeld de bouwheer zelf, de latere kopers, de aannemers of andere dienstverleners en andere derde belanghebbende partijen hebben geen toegang tot het register. De organisatie van het register wordt toevertrouwd aan Assuralia, de beroepsvereniging van de verzekeringsondernemingen. Uiteraard die-

nen bij de uitbouw van dit register ook de GDPR-verplichtingen nageleefd te worden. Assuralia zal de “verwerkingsverantwoordelijke” van het register worden. Vanuit praktisch oogpunt is het belangrijk aan te stippen dat de regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register, nog nader door de Koning moeten worden bepaald. Voorlopig kan het register dus nog niet geraadpleegd worden.

b. Nadere regeling van het Tarifieringsbureau en oprichting van een Compensatiekas.

Een persoon die gehouden is tot de verzekeringsplicht maar geen verzekering vindt op de reguliere markt kan zich richten tot het Tarifieringsbureau. Dit Tarifieringsbureau stelt dan de premie vast en bepaalt de voorwaarden waaronder die persoon toch gedekt wordt. Nu wordt gepreciseerd dat het Tarifieringsbureau ook voorwaarden kan opleggen om het risico te beperken dat de verzekeringnemer vertoont en dat, indien het Bureau weigert een premie vast te stellen, het zijn beslissing dient te motiveren.

Ook de concrete werking van dit Tarifieringsbureau wordt nader geregeld.

De wet richt ook een Compensatiekas op. Deze Compensatiekas heeft als opdracht de resultaten van het beheer van de risico's die onder de voorwaarden van het Tarifieringsbureau zijn getarifeerd te verdelen en in de werkingskosten van het bureau te voorzien. Bovendien worden de verzekeringsondernemingen die de verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid aanbieden hoofdelijk gehouden om aan de Compensatiekas de stortingen te doen die nodig zijn voor het volbrengen van haar opdracht en om haar werkingskosten te dragen, voor wat betreft de risico's die getarifeerd werden door het Tarifieringsbureau.

In het kader van de voorbereidende werken “verduidelijkt” minister Peeters bovendien het toepassingsgebied van de wettelijke verzekeringsplicht.

De precieze reikwijdte van de verzekeringsplicht is onduidelijk. Een heikel punt in dit verband is bijvoorbeeld de vraag of de verzekeringsplicht zich beperkt tot de “ruwbouwaannemers”, dan wel of zij zich uitstrekt tot de andere aannemers wiens activiteit ook invloed kan hebben op de ruwbouw, dan wel op de stabiliteit van het gebouw. Alhoewel de huidige reparatiewet, meer bepaald de “Wet houdende diverse bepalingen inzake Economie van 30 juli 2018” helemaal niet gaat over deze kwestie, werd minister Peeters in het kader van de voorbereiding van die wettelijke bepalingen toch ondervraagd over één en ander. Het antwoord van de minister is toch wel belangwekkend. Hij antwoordde op een duidelijke wijze dat enkel de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector “die prestaties of werken uitvoeren die de gesloten ruwbouw realiseren” onderworpen zijn aan de verzekeringsplicht. Dit blijkt – nog steeds volgens de minister – “onrechtstreeks uit artikel 5 dat verwijst naar artikel 3”. De minister bevestigde dus dat de verzekeringsplicht zowel op het vlak van het materieel als het personeel toepassingsgebied beperkt is tot de “gesloten ruwbouw”. In dit verband definieerde de minister ook letterlijk de “gesloten ruwbouw” als volgt: “de elemen-

ten die bijdragen tot de stabiliteit of de stevigheid van het bouwwerk alsook de elementen die voor de “wind- en waterdichtheid” van het bouwwerk zorgen”. De minister verduidelijkt hiervoor dat de gesloten ruwbouw dus bestaat uit de dragende elementen die de stabiliteit of de stevigheid van de woning uitmaken (funderingen en dragende structuur = ruwbouw), en de elementen die de woning wind- en waterdicht maken (buitenschrijnwerk en dak = gesloten maken van de ruwbouw).

Besluitend stelde de minister dat deze definitie betekent “dat technieken en afwerking niet onder het beoogde begrip van gesloten ruwbouw vallen. Aannemers die deze werken uitvoeren, zoals de parketplaatser, de schilder, de loodgieter, de elektricien enzovoort, nemen geen deel aan de realisatie van de gesloten ruwbouw en zijn dienvolgens niet onderworpen aan de verzekeringsplicht.” Zij blijven uiteraard wel aansprakelijk voor fouten in de werken.

Dit standpunt lijkt duidelijk. Naar de controlerende instanties toe lijkt het mij zo te zijn dat er nog weinig discussie kan bestaan. Delicater blijft het voor wat betreft de afhandeling van latere gevallen. Op dat punt blijft het toch oppassen gebalzen. Hoe stellig de minister zijn antwoord nu ook formuleert, de tekst van de wet van 31 mei 2017 – die op dat punt ongewijzigd blijft bestaan – blijft “de partijen beogen, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen”. Enige restrictie tot de ruwbouwaannemers komt in die libellerings niet voor. De verwijzing naar de gesloten ruwbouw in art. 3 van de wet verantwoordt die restrictie mogelijk wel – zeker in het licht van de stelligheid waarmee minister Peeters zijn stelling poneert – doch ook deze bepaling blijft voor tweeërlei interpretatie vatbaar...

Wat nog komt (of niet)?

Het is opvallend vast te stellen dat het geplande uitstel van de verzekeringsplicht voor de projecten ressorterend onder de Wet Breyne tot en met 30 juni 2019, tenminste in zoverre de aanvraag gebeurd was voor 30 juni 2018, nog niet voorkomt in de reparatiebepalingen. Het is onduidelijk of dit alsnog gerepareerd wordt.

Hetzelfde kan gezegd worden van de verplichte vermeldingen m.b.t. de verplichte verzekering in alle contractuele documenten van de aannemer, architect en de studiebureaus.

Tot slot blijft het wachten op de aangekondigde nieuwe wet voor de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor de architect, landmeter-expert, veiligheids- en gezondheidscoördinator of andere dienstverleners in de bouwsector. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

i Zie ook p. 24 – ‘De voorlopige oplevering als startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid’



Gert Geerts

Mr. Gert Geerts is advocaat bij GSJ Advocaten