



BOUW
UNIE

Verplichte verzekering tienjarige aansprakelijkheid aannemers

De verplichte verzekering moest een einde maken aan de discriminatie met architecten. Die hadden er namelijk al langer één. In één beweging wou de politiek ook de consument via de verplichte verzekering beschermen.

In deze memo

- Toepassingsgebied
- Wie zijn de verzekerden?
- Vorm van de polis
- Dekking
- Duurtijd
- Bewijs en controle
- Alternatief? Een borgstelling?
- Het tarifieringsbureau
- Contractuele informatie
- Wet Breyne

De verzekeringsplicht geldt voor werven waarvoor het verplicht is om een beroep te doen op een architect.

Toepassingsgebied

Voor wie?

De verplichte verzekering geldt voor aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouw (studiebureaus). Ook buitenlandse aannemers die in ons land woongelegenheden optrekken, moeten verplicht verzekerd zijn. Voor bouwpromotoren geldt de verplichting niet.

Welke bouwwerken?

Het gaat over "woningen": gebouwen die bestemd zijn voor bewoning. Het gaat om eengezinswoningen of appartementen die, wegens zijn aard, uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning door een gezin of een alleenstaande en waar de verschillende gezinsactiviteiten worden uitgeoefend. Kamers in gemeenschappelijke gebouwen (kloosters, klinieken, hospitalen, weeshuizen en studentenkamers) worden uitdrukkelijk uitgesloten. Gemeenschappelijke gebouwen zijn gebouwen waarvan ten minste één woonplaats of een sanitair lokaal wordt gebruikt door meerdere personen die onderling geen familiale band met elkaar hebben.

Tussenkoms van een architect

De verzekeringsplicht is beperkt tot werven waarvoor het wettelijk verplicht is om een beroep te doen op een architect. Dus zowel nieuwbouw als renovatie worden gevat. Maar de renovatie blijft beperkt tot werken waar een beroep gedaan wordt op een architect. De verzekeringsplicht geldt enkel voor woningen gelegen in België.

Vanaf wanneer?

Voor bouwprojecten waarvan de stedenbouwkundige vergunning sinds 1 juli 2018 is goedgekeurd.

Voor welke schadegevallen?

Enkel voor schadegevallen aan de gesloten ruwbouw en dan nog enkel de gebreken die onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). Beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw. Dit voor een periode van tien jaar na aanvaarding van de werken.

Welke schade is uitgesloten?

- zuiver immateriële schade
- schade van esthetische aard
- schade als gevolg van radioactiviteit
- schade als gevolg van niet-accidentele pollutie
- schade voortvloeiend uit lichamelijke letsels als gevolg van blootstelling aan wettelijk verboden producten
- de meerkosten voortvloeiend uit de wijzigingen en/of verbeteringen aan de woning na schadegeval
- de materiële en immateriële schade lager dan 2.500 euro (opgelet: dit bedrag wordt geïndexeerd)
- zichtbare schade of door de verzekerde gekende schade op het moment van voorlopige oplevering of die rechtstreeks volgt uit fouten, gebreken of wanprestaties door hem gekend op het moment van voorlopige oplevering.

Wie zijn de verzekerden?

Dit zijn de aannemer, de architect en het studiebureau. Hun aangestelden en onderaannemers. Ook personeel, stagiairs, leerlingen en andere medewerkers zijn mee verzekerd. Specifiek voor rechtspersonen (bv. ingeval van bv of nv) zijn ook mee verzekerd: alle bestuurders, leden van het directiecomité, en alle andere organen van de rechtspersoon belast met het beheer en het bestuur.

Vorm van de polis

Dit is ofwel een jaarpolis ofwel een polis per bouwproject. De verzekering kan een deel zijn van de globale verzekering die geldt voor alle verzekeringsplichtigen op een bepaalde werf.

Dekking

De minimale dekking van de polis bedraagt 500.000 euro. Wanneer de heropbouw van het gebouw minder kost dan 500.000 euro, dan mag de polis zich beperken tot die lagere waarde. (Opgelet: dit bedrag wordt geïndexeerd).

Overhandig het verzekeringsattest als bewijs voor de start van de bouwwerken aan de bouwheer, architect en RSZ.

Duurtijd

De schade die gedekt wordt, is diegene opgelopen gedurende tien jaar volgend op de aanvaarding van de werken én die het gevolg is van de aansprakelijkheid van de verzekeringsplichtige.

Bewijs en controle

Voor je de werken start, bezorg je het verzekeringsattest aan de bouwheer, de architect en de RSZ (werfmeldingsplicht). Ten slotte moet je het attest ook aan de kredietgever (meestal de bank) geven als er een lening loopt.

Wordt het gebouw verkocht tijdens de looptijd van de verzekering? Dan waakt de notaris erover dat de verkoper het verzekeringsattest overdraagt aan de koper.

Alternatief? Een borgstelling?

In de plaats van een verzekering, zou je kunnen kiezen voor een borgstelling, die beantwoordt aan dezelfde vereisten als een verplichte verzekering. Een koninklijk besluit moet concrete informatie bieden.

Het tariferingsbureau

Wie op de reguliere markt geen verzekering vindt, kan terecht bij het tariferingsbureau. De bouwfederaties, waaronder Bouwunie, zetelen in dit tariferingsbureau. Meer informatie: www.bt-tb.be

Contractuele informatie

Het aannemingscontract bevat de naam en het ondernemingsnummer van de verzekeringsonderneming alsook het nummer van de verzekeringsovereenkomst.

Overgangsperiode Wet Breyne contracten

Met terugwerkende kracht voorziet de reparatiewet 2019 dat gedurende 1 jaar voor bouwvergunningen aangevraagd vóór 1 juli 2018 er tussen 1 juli 2018 en 1 juli 2019 geen verplichte verzekering moe(s)t afgesloten worden.

STEL JE VRAAG AAN



Nadia Schepens

JURIDISCH ADVISEUR BOUWUNIE

☎ 02 588 42 05

✉ nadia.schepens@bouwunie.be

De redactie van deze bouwmemo heeft gestreefd naar een maximale betrouwbaarheid van de gepubliceerde informatie waarvoor zij echter niet aansprakelijk kan gesteld worden. De bouwmemo vormt een algemene benadering, zonder concrete oplossingen en antwoorden te bieden aan reële en concrete situaties. Bouwunie wijst dan ook elke aansprakelijkheid af voor schade van welke vorm ook die voortvloeit uit het gebruik van de aangeboden informatie.