

A bright sun with a starburst effect is positioned in the upper center of a clear, vibrant blue sky. Below the sky, a vast, snow-covered mountain range stretches across the horizon. The foreground shows rugged, snow-dusted rock formations. The overall scene is bright and clear, suggesting a high-altitude, sunny day.

everest.



Aansprakelijkheid en verzekering bij betonherstelling

Frank Burssens

Frank.Burssens@everest-law.be

Gastprofessor KULeuven

Inhoud

1. BETROKKEN PARTIJEN EN HUN AANSPRAKELIJKHEID

1. Opdrachtgever
2. Studiebureau/architect
3. Uitvoerder van de werken

2. VERZEKERINGEN

1. Zaakverzekering
2. Schadeverzekering

1. Betrokken partijen en hun aansprakelijkheid

A. Eigenaar – opdrachtgever van de werken

Specifieke situatie: Appartementengebouw met opgesplitste eigendom:

-Eigendom:

Bij alle mede-eigenaars verdeeld, zowel de privaatieve kavels als de gemene delen

Aan elk privaatief is aandeel in gemene delen gekoppeld

-Juridische organisatie van het geheel:

Vereniging van mede-eigenaars, rechtspersoon met eigen (roerend) vermogen (werk- en reservekapitaal)

Taak: beheer van het gebouw en in het bijzonder van de

gemeenschappelijke delen

A. Eigenaar – opdrachtgever van de werken

Beslissing tot werken:

- Algemene vergadering van Mede-eigenaars
- bijeengeroepen door syndicus/ME's met 1/5 stemmen
- meerderheid:
 - dringende of wett. verplichte werken: volstrekte meerderheid ($1/2 + 1$)
 - niet dringend: $2/3$ meerderheid van stemmen
 - Dringend = nodig voor behoud vh gebouw

A. Eigenaar – opdrachtgever van de werken

Wanneer werken ook privaatieve kavel raakt:

bvb. terras met betonrot (gemeen) - bevloering (privatief)

⇒ Beslissing met 2/3 meerderheid

⇒ Gemotiveerd (technische of economische reden waarom beter via VME)

⇒ Geen invloed op kostenverdeling:

- Werken aan structuur: kosten voor VME, te verdelen volgens aandeel
- Herstel van bevloering: kost voor private eigenaar

⇒ Toegang tot privatief: desnoods via Vred (dwangsom)

A. Eigenaar – opdrachtgever van de werken

VME wordt vertegenwoordigd door de **syndicus**:

- Hij tekent studie-/architectencontract, bestelbon
- Hij tekent proces-verbaal van oplevering
- Telkens na machtiging daartoe door Algemene Vergadering van ME's
- Raad van mede-eigendom: geen bevoegdheid tot verbinden VME

A. Eigenaar – opdrachtgever van de werken

VME is **bewaarder van het gebouw**

⇒ 1) Aansprakelijkheid naar ME's toe (schade in
privatief/aftakeling gemene delen)

⇒ Werken op agenda brengen: syndicus of ME'S

⇒ Bij afwijzing van agendapunt: meerderheid niet gehaald =
misbruik van minderheid

⇒ Vordering bij Vrederechter: uitvoering van werken op
kosten van VME

A. Eigenaar – opdrachtgever van de werken

⇒ 2) Aansprakelijkheid naar derden toe

⇒ Bezoekers/passanten/buren

⇒ Vallende brokstukken (art. 1384, 1° BW: gebrekkige zaak)

⇒ Instorting gebouw (art. 1386 BW): aansprakelijk voor alle schade indien te wijten aan verzuim van onderhoud of door gebrek in de bouw

⇒ Ook als instorting gebeurt tijdens de werken

⇒ Verhaal tegen aannemer

B. STUDBUREAU/ARCHITECT

Opdracht:

- studie van de problematiek (diagnose)
- wijze van oplossing (strategie)
- begroting
- opmaak bestek
- aanbesteding

Contractuele aansprakelijkheid t.a.v. opdrachtgever

Inspanningsverbintenis

B. STUDBUREAU/ARCHITECT

Betonrot: **aanstelling architect noodzakelijk?**

-Enkel wettelijk verplicht voor alle werken waarvoor stedenbouwkundige vergunning is vereist of voorafgaande melding

-Vlaanderen:

- Omgevingsvergunning vereist voor afbreken, verbouwen en uitbreiden van een constructie (stabiliteitswerken)
- Meldingsplicht voor handelingen met stabiliteitswerken aan zijgevels, achtergevels of daken
- Vrijstelling voor handelingen (onderhoud) zonder stabiliteitswerken

C. Aannemer

Opdracht:

Uitvoeren volgens bestek + regels van de kunst

Afbraak, uitbraak, herstellen, beschermen, onderhoud

Contractuele aansprakelijkheid: t.a.v.

opdrachtgever

C. Aannemer

Aansprakelijkheid na oplevering werken:

- Verborgene gebreken
- Zichtbare gebreken gedekt door oplevering, bvb. kleur/ruwheid afwerking)
- Vordering binnen redelijke termijn na ontdekking, max binnen 10 jaar
- Aansprakelijkheid inperken (bvb. niet hoger dan gedekt door verzekering, termijn om te melden na vaststelling/om procedure op te starten)

3. Aannemer

- Tienjarige aansprakelijkheid (art. 1792 en 2270 BW)
 - Gebreken die de stevigheid van het gebouw raken
 - Waardoor het gebouw op termijn teniet gaat of kan gaan
 - Aansprakelijkheid geldt ook voor herstelwerken
 - Zichtbare of verborgen gebreken bij aanvaarding van de werken
 - Vorderingstermijn 10 jaar vanaf aanvaarding werken
 - Vordering tot herstel in natura of schadevergoeding (kost herstelling door derde)

3. Aannemer

Buitencontractuele aansprakelijkheid:

- Tav mede-eigenaars, buren, passanten (vallende brokstukken op lager terras)
- Onzorgvuldig handelen
- Strafrechtelijke aansprakelijkheid (onvrijwillige slagen en verwondingen door gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg)

2. Verzekeringspolissen



A. ABR-polis

Algemene bouwplaatsrisicoverzekering

Zaakverzekering: schade aan verzekerde goed

Verzekeringnemer:

-eigenaar/bouwheer of aannemer

Verzekerden:

-eigenaar/bouwheer, aannemer (erkend?), onderaannemer, studiebureau, architect, ev. ook leveranciers

Verzekerde periode:

- Eerst "bouw-montage-testtermijn": bvb. 1 jaar
- Dan "onderhoudstermijn": bvb. 18 maanden

A. ABR-polis

Kiezen voor zg “Full makers guarantee”

Hierin zijn inbegrepen:

- fout in concept
 - Concept: schade heeft geen “oorzaak tijdens bouwtermijn”
- fout in materialen inclusief “prefab”-elementen
 - Prefab: schade heeft geen “oorzaak op de bouwplaats”
 - Soms verplicht eerst verhaal te halen bij leverancier (geen contractspartij)

A. ABR-polis

Uitbreidingen:

- art. 544 BW: burenhinder: schade aan naburige percelen
 - Dikwijls voorzien pas dekking mits voor aanvang van werken plaatsbeschrijving op tegenspraak en na werken “pv van vergelijking”
- Aansprakelijkheidsverzekering (zg. **BA**):
 - Schade veroorzaakt aan derden tijdens uitvoering van de werken
 - Onder derden wordt ev. ook begrepen de andere verzekerden

A. ABR-polis

Uitsluitingen zowel in ABR als BA:

Verliezen en schade te wijten aan

-voorzienbare of onvermijdelijke schade

-schade te wijten aan niet naleven van de regels van de kunst of wettelijke, administratieve of contractuele bepalingen,

indien inbreuken **getolereerd** werden of waarvan technische werfverantwoordelijke niet onwetend kon zijn

B. Polis tienjarige aansprakelijkheid

Sedert 1 juli 2018: verplichte verzekering van de 10-jarige aansprakelijkheid

Wie: architecten, aannemers en andere dienstverleners (bvb. studiebureau)

Wat: gebreken na oplevering die soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van een gebouw bestemd voor bewoning in gevaar brengen

B. Polis tienjarige aansprakelijkheid

Verplicht voor werken van betonherstel?

-Wet betreft onroerende werken beperkt tot gesloten ruwbouw (grote werken)

-Waarvoor tussenkomst van architect verplicht is

Dus: enkel voor die gevelwerken waarvoor omgevingsvergunning of melding nodig is (=werken die stabiliteit van het gebouw raken)

C. Garantieverzekering

- Zaakschadeverzekering
- Herstel van schades die optreden in het “toegepaste systeem”
 - Scheuren, onthechting, corrosie, gebrekkige waterdichtheid...
 - Vallen niet onder BA 10-verzekering
- Maximaal 10 jaar na oplevering
- Geen fout te bewijzen



Everest offers you high quality
through specialisation and experience,
both local and international.

www.everest-law.be