



PROTECT

PROTECTING PROFESSIONALS

BULLETIN

58

Nieuwsbrief van Verzekeringsmaatschappij Protect

JAARGANG 18 - NUMMER 58 - 2014



Ides Ramboer

Edito

Geen applaus voor de federale regering

Reeds driemaal in het laatste decennium werden de vrije beroepers uit de bouwsector en hun verzekeraars geconfronteerd met maatregelen, die genomen of juist niet genomen werden, die hen een pad in de korf zetten.

De verplichte verzekering voor alle bouwpartners

Het is nu bijna 7 jaar geleden dat het grondwettelijk hof een merkwaardig arrest velde dat bij de architecten de hoop deed leven dat nu eindelijk alle partners verplicht zouden worden om een verzekering af te sluiten om hun volledige aansprakelijkheid te verzekeren.

Sedert de "wet Laruelle" van 2006 is er voor de architect een wettelijke verplichting ter verzekering van zijn beroepsaansprakelijkheid.

Het grondwettelijk hof oordeelde, ingevolge een procedure ingeleid door onder meer de Orde van Architecten, dat door die veroordeling in solidum waardoor de architect meer blootgesteld is aan het uitbetalen van vergoedingen, een discriminatie ontstaat tussen architect en aannemer. Het hof heeft dan

ook geoordeeld dat aan deze discriminatie moet verholpen worden door het optreden van de wetgever langs het opleggen van een vergelijkbare verzekeringsplicht aan de andere bij het bouwgebeuren betrokken partijen.

Reeds vóór het arrest en des te meer erna is Protect op diverse niveaus actief geweest om deze verzekering algemeen verplicht te maken. Toen Wouter Beke een wetsvoorstel terzake indiende, dat in 2010 werd overgenomen door Peter Van Rompuy was er enige hoop. Doch na een hoorzitting in de senaat begin 2011, waarop ondergetekende, een compromisvoorstel lanceerde, werd het initiatief in de kiem gesmoord. De lobby aan aannemerszijde bleek onoverbrugbaar.

Een latere poging van Protect bij het aantreden van de huidige regering bij de bevoegde minister van economische zaken Vandelanotte haalde evenmin iets uit. Reden: geen prioriteit.

Nu meen ik dat de redelijke termijn van de overheid om gevolg te geven aan het arrest verstreken is. Belanghebbende partijen (orde van architecten, de architect als individu, de beroepsverenigingen en de verzekeraars) hebben nu nog één middel: de overheid verplichten langs gerechtelijke weg gevolg te geven aan het arrest van 12 juli 2007.

De rechtsplegingsvergoeding (RPV) en de BTW op de erelonen van advocaten

Beide hierboven aangehaald door de regering ingevoerde maatregelen kregen hun uitwerking met terugwerkende kracht. Dit houdt in dat ze ook van toepassing zijn op de bestaande schadedossiers op datum van invoering van de maatregel. Kort gezegd komt het hierop neer dat de verzekeraar haar schadereserves moet verhogen zonder dat ze een premie hiervoor ontvangen heeft.

De eerste maatregel is bij KB van toepassing vanaf 2008. Het KB bepaalt dat de verliezende partij een gedeelte van de erelonen van de advocaat van de partij die in het gelijk wordt gesteld, moet betalen wat in principe geen onrechtvaardige maatregel is.

Door het feit dat ontwerpers in veel gevallen (mede)aansprakelijk zijn bij bouwschades is de post RPV niet onbelangrijk. Protect is toen verplicht geweest haar technische voorzieningen van openstaande schadegevallen zwaar aan te passen met dito invloed op het resultaat.

Een poging bij het kabinet van toenmalige minister van justitie Van Deurzen om die onrechtvaardige retroactiviteit te schrappen, haalde niets uit.

Met de BTW op de erelonen van advocaten doet zich nu een gelijkaardig scenario voor. Zoals bekend moeten de advocaten vanaf 1 januari 21% BTW aanrekenen. Het bedrag van deze erelonen is bij de uitgaven van Protect een zeer belangrijke post en bedraagt meer dan 35% van de uitgaven.

De verzekeraars zijn niet BTW-plichtig zodat er in haar hoofde de aftrekbaarheid niet van toepassing is. De facturen zullen dus met 21% verhogen wat zijn impact zal hebben op de premiestelling. Deze eventuele maatregel brengt echter geen soelaas voor de toekomstige prestaties in de dossiers van het verleden die nog niet afgesloten zijn. Hier terug uitgaven zonder inkomsten. Men zou voor minder kwaad worden.

Hoe dan ook, voor de toekomst kan de schadelast voor de erelonen maar dalen als de verzekering algemeen verplicht wordt omdat dan het aantal minnelijke regelingen sterk kan stijgen.

Ides Ramboer

Voorzitter van de Raad van Bestuur

In dit nummer:

- Edito 1
- Top 5: Meest voorkomende schadegevallen 2
- De horizontale eigendomsgrenzen : beter voorkomen dan genezen 5
- Schade-afhandeling : minnelijk of gerechtelijk ? 7
- De aanwezigheidsregistratie bij tijdelijke en mobiele bouwplaatsen 10



Top 5: Meest voorkomende schadegevallen

PROTECT besteedt veel aandacht aan preventie. Eén van de manieren is onder meer regelmatig artikels wijden in haar bulletins aan technische thema's waarmee PROTECT in het kader van haar schadebeheer geconfronteerd wordt. Op basis van haar jarenlange ervaring als verzekeraar, heeft PROTECT een top vijf van meest voorkomende schadegevallen opgesteld en het lijkt ons interessant deze ook met u te delen. Gezien dit teveel leesstof is om in één bulletin neer te pennen, zullen we gedurende verschillende bulletin-uitgaven aandacht schenken aan deze top vijf met dien verstande dat we in dit nummer de twee meest voorkomende schadegevallen toelichten en in de volgende nummers de andere drie in volgorde van belangrijkheid, met name nabuurschade, inplantingsproblemen en toegankelijkheid van gebouwen.

Het is geenszins onze bedoeling alle technische details neer te schrijven. Wij willen eerder een samenvatting van aandachtspunten aanbieden die gelijkaardige schadegevallen in de toekomst kunnen vermijden.

Op plaats 1: Opstijgend vocht

Hoewel er mag verwacht worden dat de vochtproblematiek – en dan vooral opstijgend vocht – een problematiek is waar men bij het concept en de uitvoering – gezien de talrijke publicaties die hierover al geweest zijn – toch wel veel aandacht zou schenken, dient vastgesteld te worden dat dit nog altijd een probleempunt is. Naast de opbouw van de constructie zijn voor dit probleem ook de overgangen met de omgeving van belang. Opstijgend vocht kan vermeden worden door een goede spouwdrainering en het uitsluiten van zijdelings infiltrerend oppervlaktewater en vocht dat in de constructie terechtkomt via de aanaarding.

“Opstijgend vocht kan vermeden worden door een goede spouwdrainering en het uitsluiten van zijdelings infiltrerend oppervlaktewater en vocht dat in de constructie terechtkomt via de aanaarding.”

Ontwerpfase

Bij het ontwerp van de constructie worden de nodige waterwerende membranen voorzien om een oplossing te bieden aan de bovenvermelde oorzaken van opstijgend vocht. Het vormt geen probleem dat de poreuze constructiematerialen nat worden en vocht opzuigen, voor zover deze niet in contact staan met vochtgevoelige materialen. Men dient echter te beletten dat dit vocht te hoog kan stijgen in de constructie en zo mogelijks vochtgevoelige binnenafwerkingen zou kunnen aantasten. Daartoe moet er een efficiënte barrière in de constructie voorzien worden die de stijghoogte van het vocht beperkt.

Uitvoeringsfase ruwbouw

Indien men voldoende membranen voorzien heeft in het ontwerp teneinde in een waterdichte afsluiting te kunnen voorzien tussen het deel van de constructie dat mogelijks nat kan worden en het bovengelegen deel dat droog moet blijven, dient ervoor gezorgd te worden dat dit ook effectief correct wordt uitgevoerd. De membranen dienen voldoende breed te zijn, voorzien te worden van een overlap, en voldoende uit de constructie steken zodat er geen vochtbrug gecreëerd wordt. Er zijn dan speciale zorgen noodzakelijk bij onderbreking van de muurconstructies. Bij openingen moet men erop toezien dat de membranen niet enkel naar boven worden doorgetrokken maar ook in de hoeken worden omgeplooid zodat de waterstop in alle richtingen wordt verzekerd.

Afwerkingsfase

Wanneer met bovenvermelde zaken werd rekening gehouden tijdens het ontwerp en de uitvoering van de ruwbouw dient men nog te waken over de uitvoering van de buitenaanleg en de binnenafwerking. Deze zaken behoren niet altijd tot de opdracht van de architect. In dat geval is het aangewezen de bouwheer toch in te lichten van mogelijke risico's die kunnen ontstaan tijdens

de afwerkingsfase. Tijdens die fase dient men ervoor te zorgen dat de natte en droge zones die werden gescheiden door de membranen niet overbrugd worden.

Er mag geen verbinding gecreëerd worden tussen de natte en droge zone met een vochtgevoelig pleisterwerk aangezien de stijghoogte van het vocht op die wijze niet langer geblokkeerd kan worden. Aan de buitenzijde kan een aanaarding die de open stootvoegen deels of volledig bedekt, zorgen voor een wateropstapeling in de spouw waardoor de zone boven de vochtbarrière toch bevochtigd zal worden en alle eerdere inspanningen hun nut verliezen. Verder dient men water van buitenaf ook zoveel mogelijk af te leiden van de constructie weg zodat aandacht moet geschonken worden aan de hellingen rondom de constructie en de opname van vocht door de bodem teneinde waterstagnatie aan de muurvoet te vermijden.

Wanneer het toch gewenst is om de aanaarding hoger te voorzien, kan men een drainage plaatsen zodat er geen waterbelasting ontstaat op de muur en de spouwdrainering probleemloos verder kan functioneren. De drainering kan eveneens voorzien worden om dezelfde reden bij sterk hellende terreinen of wanneer de grond weinig doorlatend is.

Op plaats 2: Infiltraties in kelderconstructies

De huidige bestemming die men aan een kelderconstructie geeft, is heel anders dan de bestemming die men er vroeger aan gaf. Vroeger vormde de kelder een niet bewoonde ruimte en kon deze de barrière vormen voor vocht dat vanuit de omliggende grond in de constructie kon dringen. De kelder mocht dan ook vochtig zijn en was dat ook meestal. Nu is de bestemming die men aan een kelder geeft – rekening houdende met de beperkte oppervlakten waar men nu op bouwt en waar maximale benutting dus belangrijk is enerzijds en de eisen die de bouwheren stellen (zoals

fitnessruimte, bureel in kelder, etc) anderzijds – vaak totaal anders en wordt de kelder als “woonruimte” ingericht, minstens wordt er verwacht dat deze kelder als waterdichte constructie wordt uitgevoerd. De graad van waterdichting van de kelder staat eigenlijk in direct verband met de graad van afwerking die de bouwheer wenst.

Keuze kelderconstructie

A. Metselwerk

Er kan gekozen worden voor een kelder in metselwerk maar dan dient de nodige aandacht besteed te worden aan de dichting van deze structuur. Het metselwerk op zich bezit geen dichtende capaciteit. Eventueel kan het metselwerk al ont dubbeld worden om op die manier reeds een langere weg voor het vocht te creëren. Om de dichting effectief te voorzien, worden stijve of soepele bekledingen aangebracht op het metselwerk. Bij een lek in de dichting zal het vocht toch binnengeraken en vooral bij vochtgevoelige binnenafwerking voor problemen zorgen aangezien de volledige afwerking dan verwijderd dient te worden en het lek gedicht moet worden. Lek welke ook moeilijk op te sporen zal zijn in het geval van een afgewerkte muur. Indien de afdichting aan de buitenzijde voorzien wordt en er een lek ontstaat, wordt het quasi onmogelijk om het geheel te herstellen.

B. Beton

Rekening houdende met bovenstaande is het aan te raden om zo mogelijk de kelderconstructie volledig in gewapend beton te ontwerpen en uit te voeren. Men vormt op die manier een geheel van vloerplaat, wanden en afdek in beton. Bij het vloestofdicht maken van de kelderconstructie dient men dan wel rekening te houden met het feit dat beton permeabel is zodat wanneer men geen lekkage tolereert – zelfs bij uitvoering in gewapend beton en afhankelijk van de dikte – men de constructie dient te beschermen met een stijve of soepele laag. Er wordt echter wel aangenomen dat vanaf een bepaalde dikte het beton geen vloeistof meer zal doorlaten.

Verder is er ook de kans dat beton zal scheuren en zijn de voegen tussen de verschillende onderdelen altijd risico-factoren wat waterinfiltratie betreft. Meer zelfs, dit zijn de meest voorkomende oorzaken bij waterinfiltratie via de kelder. Het is dan ook zeer belangrijk om hier de nodige aandacht aan te schenken.

“Het is aan te raden om zo mogelijk de kelderconstructie volledig in gewapend beton te ontwerpen en uit te voeren, dit omdat op die manier een waterdichte kuip kan bekomen worden op voorwaarde dat de nodige zorg wordt besteed aan de uitvoering van de voegen en naden.”

Voor de naden en voegen van de constructie bestaan er oplossingen om – mits een correcte uitvoering – deze volledig waterdicht te maken. Tussen vloerplaat en wanden voorziet men bijvoorbeeld een kimplaat en zwelband. Indien de overgang wand en afdek bovenaan de kelder eveneens ondergronds voorzien is, dient men daar ook de nodige dichting en eventueel drainering te voorzien. Het is vooral op deze plaats dat we de meeste gevallen van infiltratie tegenkomen.

De scheurvorming zelf wordt reeds beperkt door het wapenen van het beton. Door het beperkt houden van de scheurwijdte zal er mogelijks zelfheling kunnen optreden van de ontstane scheuren. Indien gewenst kunnen de scheuren ook met producten behandeld worden die de waterdichting opnieuw kunnen garanderen.

Alle bovenvermelde maatregelen kunnen genomen worden afhankelijk van de door de bouwheer gewenste waterdichtheid van de constructie. Elke interventie heeft zijn kostenplaatje en het is belangrijk de bouwheer hierover te informeren. Anderzijds is het ook belangrijk de bouwheer te wijzen op de gevolgen wanneer hij kiest bepaalde interventies uit het ontwerp weg te laten.

Uitvoeringsfase

Wanneer men afhankelijk van de gewenste dichtheid een concept opmaakt dat voldoet aan die wensen, dient dit nog verwezenlijkt te worden in de praktijk. De uitvoering van de betonconstructie is belangrijk en is een essentieel bestanddeel van de werken. Het is dan ook zeer belangrijk dat u de nodige controle uitvoert tijdens de uitvoering van de werken en de nodige richtlijnen geeft opdat de uitvoerder ook effectief het ontwerp zoals u het voorzien heeft, uitvoert.

Grindnesten moeten vermeden worden en de dikte moet over de hele betonstructuur gegarandeerd kunnen worden. Deze zaken zullen vooral bij de wanden de nodige aandacht vragen. Bij een slechte uitvoering kunnen plaatselijke onvolkomenheden voor infiltraties zorgen. Daarnaast dienen de dichtingen ter hoogte van de voegen met voldoende overlap uitgevoerd te worden, zeker in de hoeken.

Tijdens de uitvoering kunnen nog andere problemen de kop opsteken. Voor de doorgang van de nutsvoorzieningen worden openingen gemaakt in het waterdichte blok die natuurlijk opnieuw op correcte en afdoende wijze dienen te worden gedicht. Ook dienen de openingen die worden gecreëerd door de bevestiging van de bekisting en die opnieuw het waterdichte blok doorbreken, op een correcte manier worden afgedicht na het verwijderen van de bekistingspanelen.

CONCLUSIE

Er kan geconcludeerd worden dat men rekening dient te houden met de algemene principes gedurende de volledige looptijd van het project. In de eerste plaats dient men zich van de gewenste waterdichtheid te vergewissen en deze in samenspraak met de bouwheer vast te leggen. Verder volgens concipieert men een waterdicht gebouw op papier. Tenslotte moet de uitvoering voldoende gecontroleerd worden en zeker op bovenvermelde heikele punten.

ir. Kim Deloose
Schade-expert Protect

De horizontale eigendomsgrenzen : beter voorkomen dan genezen

Het principe: blijf binnen de grenzen

Behoudens andersluidend voorschrift moet er worden van uitgegaan dat een bouwwerk volledig op het eigen perceel moet worden opgericht, en dat elke overschrijding van de perceelsgrens een risico met zich meebrengt.

Een gebouw mag tot tegen de scheidinglijn worden gebouwd. Zoniet kan sprake zijn van een schending van het eigendomsrecht van de buur, indien diens perceel wordt "betreden" zonder zijn akkoord.

Als architect moet u er dan ook rekening mee houden dat behoudens andersluidende stedenbouwkundige voorschriften en/of afspraken tussen beide burens, in principe een volwaardige eigen muur tegen de perceelsgrens moet gebouwd worden.

Sanctie bij overschrijding

Worden de horizontale grenzen van het erf niet gerespecteerd, dan is de eerste remedie voor de buurman het herstel in natura, met name de afbraak van het gedeelte dat wederrechtelijk op zijn perceel werd opgericht (zie V. SAGAERT, S. SNAET en K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht", in K. DEKETELAERE e.a. (ed.), Handboek Bouwrecht, Antwerpen, Intersentia, 2013, 513).

In aanvulling op het Protect Bulletin 52, waarin werd ingegaan op de problematiek van verticale eigendomsgrenzen, achten wij het – gezien de talrijke vragen die we hierover krijgen - nuttig ook enige precisering te verschaffen in verband met de horizontale eigendomsgrenzen.

De overschrijding van de perceelsgrens kan immers voor problemen zorgen indien voorafgaandelijk geen akkoord is bekomen tussen partijen.

Dit herstel in natura wordt in de rechtspraak middels het principe van het rechtsmisbruik evenwel gemilderd in zoverre het recht om herstel in natura te verkrijgen een onevenredig groot nadeel zou toebrengen aan de bouwheer in verhouding tot het voordeel dat de buur er zelf mee zou halen.

Om te oordelen of de vordering tot afbraak al dan niet als een vorm van rechtsmisbruik kan worden gekwalificeerd, wordt door de rechter vooral rekening gehouden met de vraag of de bouwheer al dan niet ter goeder trouw was en met de stand van de bouwwerkzaamheden alvorens de buurman tot actie overgaat.

Deze mildering wegens rechtsmisbruik heeft bij grensoverschrijding tot gevolg dat de buurman wiens eigendomsrecht is aangetast een schadevergoeding zal krijgen, bijvoorbeeld ten bedrage van 3x de actuele lokale venale waarde van het ingenomen stuk grond (Rb. Gent (14e kamer) 21 mei 2013, TBO, 2013, 134) in plaats van de vordering tot afbraak toe te staan.

“De sanctie voor het overschrijden van de perceelsgrens is dus de afbraak van het foutief opgericht gedeelte of, indien de afbraak een vorm van rechtsmisbruik zou uitmaken, het betalen van een schadevergoeding.”

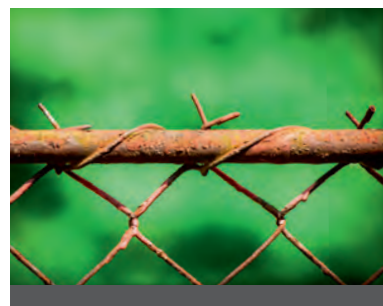
De oprichting van een scheidingsmuur te paard: artikel 663 BW

Van het principe dat men binnen de perceelsgrenzen dient te blijven wordt in zekere zin afgeweken door de mogelijkheid die in artikel 663 BW wordt voorzien.

Op grond van artikel 663 BW kan elke bouwheer zijn buurman vragen om bij te dragen in de bouw of het herstel van een muur die tot afscheiding dient van huizen, binnenplaatsen en tuinen, gelegen in steden of voorsteden.

De burens moeten bij toepassing van deze bepaling elk de helft van de kosten dragen en staan elk de helft van de grond af die nodig is voor de oprichting van de muur.

De werking van dit artikel is beperkt tot steden en voorsteden, met als achterliggende reden dat de nood op bescherming van de privacy in dergelijke gebieden groter is. Of het perceel zich al dan niet in een (voor)stad bevindt is een feitenkwestie.



“Ingevolge artikel 663 BW heeft een bouwer dus het recht een zogenaamde muur te paard op te richten en de nabuur in de kosten te laten delen, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan.”

Dienaangaande werd in de rechtspraak beslist dat zonder akkoord van de nabuur geen muur mag opgericht worden die voor de helft op het naburige erf staat (Rb. Brugge (1e kamer) 8 maart 1999, RW, 2001-02, 248).

De inplanting van de scheidsmuur, die in overeenstemming was met de gebruiken, kon op zichzelf niet als foutief worden aangemerkt, maar de bouwer beging wel een fout door hiervoor niet de voorafgaande toestemming van de nabuur te vragen.

Geoordeeld werd dat zonder akkoord van de buur geen muur mocht worden opgericht die voor de helft op het naburige erf staat, doch dat de afbraak van de onrechtmatig opgerichte muur aan de bouwer een nadeel zou berokkenen dat onevenredig is met het voordeel dat de afbraak aan de buur zou opleveren.

De rechtbank oordeelde immers dat deze fout geen schade berokkende, nu de naburen toch verplicht zouden zijn geweest om hun toestemming te geven tot het oprichten van een mandelige afsluitingsmuur indien hen dit voorafgaandelijk was gevraagd.

Een belangrijke conclusie is dat de nabuur op grond van artikel 663 BW enkel tot betaling kan worden gedwongen vooraleer de gemene scheidsmuur wordt opgericht.

Bij gebreke aan een voorafgaandelijke vraag tot tussenkomst in het optrekken van de gemene scheidsmuur kan geen bijdrage in de muur meer worden gevraagd.



CONCLUSIE: BETER VOORKOMEN DAN GENEZEN

Om discussies en misverstanden te vermijden is het aangewezen dat de bouwheer zo vroeg mogelijk, liefst al in de ontwerpfase, zijn buur aanspreekt om een regeling uit te werken.

Worden de werken zonder meer uitgevoerd en staat de aanpalende eigenaar aldus voor een voldongen feit, dan zal de bouwheer in elk geval worden gesanctioneerd, hetzij omdat hij ten overstaan van de buur geen vergoeding meer kan eisen voor de oprichting van de afsluiting in het kader van artikel 663 BW, hetzij omdat hij zelf een schadevergoeding moet betalen of dat de muur moet afgebroken worden.

Vanzelfsprekend kan niet voorafgaandelijk voorspeld worden welke beslissing een rechtbank zal nemen. Een bouwheer die wederrechtelijk bouwt in de veronderstelling dat toch maar een schadevergoeding zal moeten worden betaald kan voor een onaangename verrassing komen te staan als de rechtbank uiteindelijk de afbraak beveelt.

De beoordeling tot afbraak is steeds een feitenkwestie zodat hieromtrent geen enkele garantie kan worden gegeven.

Als architect is het natuurlijk niet uw taak om de bouwheer in deze materie juridisch te ondersteunen. U bent architect, geen jurist of advocaat.

Het is in het kader van uw informatieverplichting echter wel belangrijk de bouwheer er zo vroeg mogelijk op te wijzen, bij voorkeur schriftelijk, dat hij zijn nabuur moet contacteren indien op of over de perceelsgrens zou worden gebouwd en desnoods juridisch advies moet inwinnen.

*Tom Cromphout
Jurist Studiedienst*

Schade-afhandeling : minnelijk of gerechtelijk ?

Hoewel een gerechtelijke procedure in sommige gevallen onvermijdelijk is, heeft dergelijke procedure – zoals hierna zal blijken – ook bepaalde risico's en gevaren en zijn er ook belangrijke meerkosten verbonden aan het afhandelen van een schadedossier via gerechtelijke procedure .

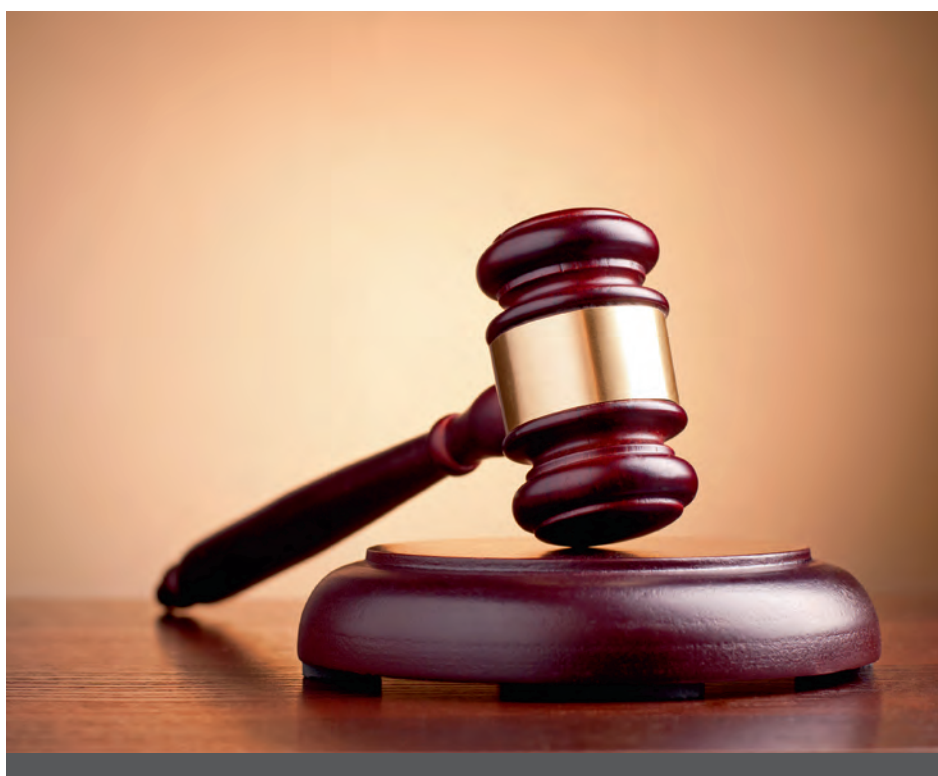
De kostprijs van een procedure in stijgende lijn

Zoals u heeft kunnen lezen in het voorwoord, heeft onze Federale Overheid - in haar zoektocht naar financiële middelen - een nieuwe regelgeving in het leven geroepen waarbij - na notarissen en gerechtsdeurwaarders - nu ook de advocaat als vrije beroeper verplicht is BTW aan te rekenen op de prestaties die hij levert.

Deze maatregel heeft - zonder dat daarvoor iets gedaan moet worden - tot gevolg dat de schadelast van de advocaatkosten met 21% stijgt, dit terwijl deze verdedigingskosten sowieso al een belangrijke impact hadden op de gerechtelijke afhandeling van schadedossiers.

Dit is echter niet de enige maatregel die tot gevolg heeft dat de schadelast van de gerechtelijke dossiers de laatste jaren blijft stijgen. Voordien was er ook al het nieuwe KB tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding (KB 26.10.2007) waarbij deze vergoeding welke de verliezende partij dient te betalen aan de winnende partij ter compensatie van de advocaatkosten die deze heeft moeten dragen, in belangrijke mate werd opgetrokken. Deze RPV schommelt - afhankelijk van de omvang van de vordering - tussen 330,00 EUR en 33.000,00 EUR.

Dit onafgezien van de bijkomende en reeds gekende gevolgen van een gerechtelijke procedure op het vlak van de gerechtelijke intresten, de extra gerechtskosten, de bijkomende vorderingen inzake genotsderving, de veroordelingsrechten etc die riskeren betaald te



moeten worden en die een schadedossier met gerechtelijke afhandeling qua kostprijs in belangrijke mate doet stijgen in verhouding tot een schadedossier met minnelijke afhandeling .

Negatieve tendensen in de rechtspraak :

Verder is er de vaststelling dat de slechte conjunctuur, met de daaruit voortvloeiende faillissementen, nog meer als vroeger zijn invloed heeft op de rechtspraak die heden ten dage wordt gewezen en direct dus ook op het schadebeheer dat wij doen. Er dient vastgesteld te worden dat meer en meer gedaan wordt aan hetgeen men "sociale rechtspraak" noemt. Is de aannemer gefailleerd, dan zullen de andere bouwpartners vaker en vaker aangesproken worden, ook al is hun aansprakelijkheid naar ons aanvoelen niet of slechts voor een deel betrokken.

Het niet verzekerd zijn van de aannemer is daar niet vreemd aan.

Er bestaat de verkeerde perceptie in hoefde van de bouwheer dat de architect de oplosser is van alle problemen van de bouwheer en dat zelfs de architect garant moet staan voor de fouten die de aannemer maakt. Is de aannemer insolvent dan zal de bouwheer verwachten dat de architect de nodige financiële gevolgen van zijn nadeel compenseert.

Helaas is sommige rechtspraak de bouwheer in deze verkeerde perceptie gevolgd - of omgekeerd - en dient vastgesteld te worden dat de rechtbanken meer en meer een in solidum veroordeling gaan uitspreken tussen aannemer en architect, ook al hebben beiden duidelijk onderscheiden fouten gemaakt en is het dus mogelijk om ieder voor zijn aandeel te veroordelen.

Daarenboven dient zelfs vastgesteld te worden dat - en de vraag is of dit nog te wijten kan zijn aan toeval of niet - de rechtbanken soms verdergaan en bij insolventie van de aannemer(s) in afwijking van een deskundig onderzoek van een door haar aangestelde gerechtsdeskundige, toch een aansprakelijkheid van de architect gaan weerhouden en de architect voor de totaliteit van de schade gaan veroordelen daar waar volgens het deskundig onderzoek de architect geen aansprakelijkheid heeft.

“Er zijn belangrijke meerkosten verbonden aan het afhandelen van een schadedossier via gerechtelijke procedure, dit onafgezien van de bijkomende risico's.”

Het klopt dat een deskundig verslag van een gerechtsdeskundige maar een advies is aan de rechtbank en de rechtbank niet gehouden is dit deskundig advies te volgen. Anderzijds dient echter ook te worden vastgesteld dat in heel wat gevallen wanneer er wel een aansprakelijkheid van de architect wordt weerhouden, de rechtbank quasi blindelings en ondanks de tegenargumentatie die wordt gegeven, het deskundig verslag volgt.

Daar men in de logica van deze rechtspraak zou mogen verwachten dat de rechtspraak a contrario ook zou oordelen conform het deskundig verslag wanneer de architect geen technische aansprakelijkheid heeft toebedeeld gekregen, is dit blijkbaar niet het geval en bestaan er hier geen zekerheden meer.

In analogie met bovenstaande dient tenslotte ook vastgesteld te worden dat sommige rechtbanken ook de nochtans volledige rechtsgeldige contractuele clause “in solidum” die wij onze verzekeren vragen in hun contract op te nemen gaan negeren en op een inventieve wijze gaan afwijken van het algemeen principe dat contracten moeten worden nageleefd (artikel 1134 BW) om zo – vooral bij insolventie van de

aannemer – de architect te veroordelen tot de totaliteit van de schade en dus ook het aandeel (meestal het grootste) van de aannemer.

Naast het initiëren van een eventuele beroepsprocedure tegen dergelijke uitspraken is een andere mogelijkheid te vermijden dat het ooit tot een dergelijke uitspraak komt.

Steeds meer groeit dan ook de behoefte en zelfs de nood schadegevallen niet langer voor te leggen aan de rechtbanken waar de uitslag zeer onzeker is maar te zoeken naar een minnelijke oplossing buiten de rechtbanken om.

Tijdige aanmelding

Voorkomen is natuurlijk altijd beter dan genezen en indien men een geschil kan vermijden dan doet men dit best. Het is in het kader van deze filosofie dat PROTECT de initiatieven heeft genomen om onder meer de juridische studiedienst ter beschikking te stellen van haar verzekeren en op regelmatige basis haar verzekeren te informeren via de seminars, bulletins en nieuwsflashes. Daarnaast kunnen de verzekeren zelf ook heel wat discussies vermijden door zelf te anticiperen en een eventuele discussie te voorkomen. Schriftelijke neerslag van de afspraken die op de werf worden gemaakt zijn daarbij uitermate belangrijk en moeten duidelijk zijn voor iedereen.

Slechts in een ideale wereld kan men echter elk geschil vermijden en soms leidt een discussie dan ook effectief tot een schadegeval.

“Tijdige aanmelding van een feit dat aanleiding kan geven tot een schadegeval is zeer belangrijk wil men het aantal gerechtelijke schadedossiers onder controle houden.”

PROTECT dient echter vast te stellen dat 50 tot 67% van de gerechtelijke dossiers onmiddellijk gerechtelijk gaan met dien

verstande dat op moment dat de verzekerde het schadegeval aangeeft, een dagvaarding werd betekend.

Vaak dient er dan in deze dagvaarding gelezen te worden dat er voorafgaandelijk al verschillende contacten zijn geweest en briefwisseling werd gevoerd tussen de bouwpartners zonder dat PROTECT hier op de hoogte van werd gesteld of de leiding van het geding heeft kunnen nemen.

Nochtans voorzien de algemene polisvoorwaarden dat de verzekerde niet alleen bij indiening van een schade-eis waarmee hij geconfronteerd wordt, maar ook wanneer hij in kennis wordt gesteld van elk feit dat aanleiding kan geven tot een schade-eis, ongeacht of zijn aansprakelijkheid al dan niet daadwerkelijk in het gedrang wordt gebracht, PROTECT op de hoogte dient te stellen.

Eén van de initiatieven die we dan ook samen moeten nemen teneinde te vermijden dat een dossier gerechtelijk gaat, is het tijdig aanmelden van een discussie, zij het via de studiedienst, zij het via de schadedienst zodanig dat samen kan geanticipeerd worden op de klachten die er zijn en samen naar een gepaste werkwijze voor het afhandelen van het geschil gezocht kan worden.

De te kiezen weg kan dan mogelijks nog een betwisting van aansprakelijkheid en eventuele gerechtelijke procedure zijn, maar dan zal tenminste één en ander met kennis van zaken kunnen beoordeeld worden en dit in samenspraak met PROTECT als verzekeraar.

Anderzijds laat deze manier van werken ook de opening voor het – zo het schadegeval dit toelaat en dit dient beoordeeld te worden op basis van de feitelijke omstandigheden dossier per dossier - zoeken naar een mogelijkheid tot alternatieve geschillenbeslechting via minnelijke regeling, minnelijke aanstelling deskundige etc.

CONCLUSIE

Wij hebben er samen belang bij eventuele schadegevallen te voorkomen en voorzover er toch een schadegeval is, de gevolgen ervan tot een minimum dan wel tot nul te reduceren. Niet alleen bespaart dit veel kopzorgen en tijdsverlies voor u als verzekerde, bovendien kan hiermee vermeden worden dat de gerechtelijke schade-dossiers op korte of lange termijn impact zouden hebben op de vrijstelling die men betaalt en de premie die moet worden aangerekend om de financiële risico's op te vangen. Voorzover u vragen heeft of twijfels omtrent een nakende discussie of probleem, aarzel dan ook niet contact op te nemen met de studiedienst via assist@protect.be of via de schade-dossierbeheerder die uw eventuele andere dossiers behandelt.

*Nathalie Heymans
diensthoofd schade*



Uitbreiding deSingel Internationale Kunstcampus, Antwerpen, architect Stéphane Beel Architect bvba, Technieken Ingenium NV, copyright Luca Beel

De aanwezigheidsregistratie bij tijdelijke en mobiele bouwplaatsen



“Het is de bedoeling dat dit apparaat wordt gebruikt in de gehele keten van onderaanneming zodat elke persoon die op de bouwplaats aanwezig is, zich op een dagelijkse basis kan registreren, ongeacht het statuut of de afkomst.”

Op 21 februari 2014 verscheen in het Belgisch Staatsblad het KB van 11 februari 2014 “tot uitvoering van de artikelen 31ter, § 1, tweede lid en § 3, eerste lid, 31quinquies, vierde lid, 31sexies, § 2, derde en vierde lid en 31septies, derde lid van de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en van artikel 13 van de wet van 27 december 2012 tot invoering van de elektronische registratie van aanwezigheden op tijdelijke of mobiele bouwplaatsen”.

Dit KB behandelt enkele modaliteiten in het kader van de aanwezigheidsregistratie op tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, dewelke reeds eerder bij wet was vastgelegd.

Deze registratie heeft tot doel de verbetering van de gezondheid en veiligheid op de werf evenals de controle of de verschillende bouwpartners hebben voldaan aan hun verplichtingen.

Het KB van 21 februari 2014 trad in werking op 1 april 2014, hetwelk wilt zeggen dat er vanaf die datum een verplichte aanwezigheidsregistratie geldt voor de aannemers op de werf.

Er is echter een overgangperiode ingevoerd tot 30 september 2014, waardoor voor 1 oktober 2014 in beginsel inbreuken niet zullen worden gesanctionneerd.

Deze aanwezigheidsregistratie houdt in dat de bouwdirectie belast met de uitvoering – dit is de hoofdaannemer – een registratieapparaat ter beschikking stelt van zijn onderaannemer(s).

Deze onderaannemer moet dit apparaat op zijn beurt ter beschikking stellen van zijn onderaannemer(s), enzovoort.

Het is dus de bedoeling dat dit apparaat wordt gebruikt in de gehele keten van onderaanneming zodat elke persoon die op de bouwplaats aanwezig is, zich op een dagelijkse basis kan registreren, ongeacht het statuut of de afkomst. Ook een voorafgaande registratie of een registratie op afstand behoren echter tot de mogelijkheden.

Deze gegevens worden dan doorgestuurd naar de FOD Sociale Zekerheid.

De registratieverplichting geldt niet op elke werf. Zij geldt enkel voor de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar werken worden uitgevoerd voor een minimum-totaalbedrag van 800.000 EUR, excl BTW. Dit bedrag kan evenwel nog aangepast worden bij KB.

Ook de aanwezigheid van de bouwdirectie belast met het ontwerp evenals de bouwdirectie belast met de controle op de uitvoering dient te worden geregistreerd.

Het gaat hier dus in beginsel om de architect.

Dit geldt tevens voor de aanwezigheid van de veiligheidscoördinator fase ontwerp- en verwezenlijking.

Deze verplichting tot registratie ligt eveneens bij de bouwdirectie belast met de uitvoering.

*Tom Cromphout
Jurist studiedienst*



Protect Bulletin
Gratis nieuwsbrief voor Protect-verzekerden

Protect nv - Jetse Steenweg 221, B-1080 Brussel
T 02 411 41 14 - F 02 411 19 29
info@protect.be - www.protect.be

Redactie: Rebecca Ramboer, Christophe Roelandt, Marijke Evens

Verantwoordelijke uitgever: Rebecca Ramboer



Verzekeringsonderneming toegelaten onder codenummer 1.009