



De wettelijke verzekeringsplicht in een nieuw kleedje

Vanaf 1 juli 2018 geldt een wettelijke verzekeringsplicht voor aannemers, architecten en andere dienstverleners, van wie de tienjarige aansprakelijkheid in het gedrang kan komen. Tevens is er een wet in voorbereiding die de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor intellectuele beroepen in de bouw regelt. Tijdens een NAV Memo belichtte meester Gert Geerts van GSJ advocaten, geflankeerd door AR-CO, Euromaf, Protect, verzekeringsmakelaar CEA en het controleorganisme SECO, beide regelingen.

Het toepassingsgebied van de 'wet Peeters-Borsus' (wet van 31 mei 2017, B.S. 9 juni 2017), die op 1 juli 2018 een wettelijke verzekeringsplicht met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid invoert, kent meerdere beperkingen. Het moet gaan om nieuwbouw- of renovatiewerken waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is en de definitieve omgevingsvergunning werd uitgereikt vanaf 1 juli 2018. De wet slaat uitsluitend op gebouwen in België die voor meer dan de helft bestemd zijn voor bewoning. Meester Geerts: "Quid met gemengde projecten die bestaan uit losstaande gebouwen?" Uitgesloten zijn collectieve woonvormen zoals ziekenhuizen, woonzorgcentra, studentenhuizen en congregaties. Meester Geerts: "Quid met cohousing en andere vormen van collectief wonen?" De verzekeringsplicht geldt enkel voor werken die de soliditeit en stabiliteit van de gesloten ruwbouw in gevaar kunnen brengen. Meester Geerts: "Waarom nam de wetgever de formulering voor de tienjarige aansprakelijkheid uit het Burgerlijk Wet-

boek niet over?" Aannemers die louter voor de afwerking instaan, ontsnappen aan de verplichting. Maar wie pas tussenbeide komt nadat de gesloten ruwbouw is beëindigd en ingrepen uitvoert die de stabiliteit in het gedrang kunnen brengen (bv. sleuven slijpen), is blijkbaar wél gevat door de wetgeving. De verzekeringsplicht geldt niét voor promotoren, tenzij het gaat om een promotor-aannemer. Leveranciers vallen evenmin onder de wet, tenzij ze zelf hun geleverde materialen of producten (bv. dekvloer) plaatsen. Medewerkers, stagiairs, personeelsleden en onderaannemers zijn automatisch mee verzekerd met de architect of aannemer. Nevenaannemers staan zelf in voor hun verzekeringsplicht.

EXTRA CONTROLETAAK VOOR DE ARCHITECT

Wettelijk is de heropbouwwaarde van het project, tot een plafond van 500.000 euro, verplicht te verzekeren. De verzekering dekt geen louter estheti-

sche of zuiver immateriële schade, geen zichtbare schade en geen schade waarvan de opdrachtgever op de hoogte is bij de oplevering. Dat laatste bemoeilijkt de positie van de architect bij de oplevering. Gezien uw controle- en bijstandsplicht moet u dan immers wijzen op problemen die de tienjarige aansprakelijkheid in het gedrang kunnen brengen. Maar als u dat doet, is het probleem in kwestie dus niet gedekt door de nieuwe verplichte verzekering.

Per werf moet de aannemer voor aanvang van de werken de architect en de bouwheer een verzekeringsattest voorleggen dat hij ontvangt van zijn verzekeraar. De verzekeraar voegt dit attest toe aan een digitaal centraal register van verzekeringsattesten, waar het kan worden ingekeken. Eventueel moet de architect de aannemer om het attest vragen. U krijgt daarmee een extra en alteminst evidente controletaak. U beslist immers niet over de aanvang van de werken, u heeft geen contractuele band met de aannemer en u weet niet altijd wie als onder- dan wel nevenaannemer

op de werf komt. Bovendien kunt u niet altijd voorhand inschatten welke aannemer, bij evaluatie achteraf van stabiliteitsproblemen, aan de basis van die problemen zal blijken te liggen.

De wet inzake de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor intellectuele beroepen (momenteel nog in voorontwerp) moest normaal op dezelfde datum van kracht worden als de wet Peeters-Borsus, maar de inwerkingtreding werd verschoven naar een latere datum. Deze tweede wet legt een verzekeringsplicht op voor uitsluitend beoefenaars van intellectuele beroepen, heeft een ruimer toepassingsgebied dan de wet Peeters-Borsus (hij slaat op alle opdrachten betreffende werk in onroerende staat in België), verzekert niet de tienjarige aansprakelijkheid en heeft, o.a. gezien de vele uitsluitingen, een beperktere dekking dan de (opgeheven) verplichte verzekering in de wet-Laruelle. Hij omvat ook reparaties aan en een concrete invulling van de wet Peeters-Borsus.



Kati Lamens:
"De wet is verre van perfect. Vertrouw op uw gezond verstand en bezorg ons uw ervaringen. NAV blijft druk uitoefenen om de wet verder aan te passen in het voordeel van de architect."



Rebecca Ramboer:
"De tienjarige aansprakelijkheid gaat over zware schadegevallen. Omring u met professionele partners die kwaliteit bieden en in wie je vertrouwen koestert."



Gert Geerts:
 “Uit het panelgesprek op de infoavonden blijkt eens te meer dat gedeelde kennis dubbele kennis is.”

IEDEREEN TEVREDEN?

De verzekeraars en de makelaar noemen de wet Peeters-Borsus een eerste stap, maar met veel beperkingen. De meest voorkomende schadegevallen in de tien jaar na oplevering vallen niet onder de dekking: lichte verborgen gebreken, problemen met condensatie, akoestiek, dakhelling (Rebecca Ramboer - Protect). Ook het voorontwerp van wet is voor de architect niet zo positief. De wettelijke verzekeringsplicht gaat minder ver dan wat de bepalingen in de wet-Laruelle (die zijn opgeheven) voorschreven, terwijl zijn aansprakelijkheid dezelfde blijft. De deontologische verzekeringsplicht blijft weliswaar ongewijzigd (Michel Van Droogenbroek - CEA). Waar de architect vroeger integraal was verzekerd in zijn beroepsaansprakelijkheid, is er nu een opsplitsing tussen de beroepsaansprakelijkheid en de tienjarige aansprakelijkheid voor de woningbouw met heel wat grote hiaten in de dekking (Steven Daelman – AR-CO). Iedereen voorspelt dat het aantal aangiftes exponentieel zal toenemen, maar dat heel wat problemen niet onder de dekking van de wettelijk verplichte verzekering volgens de wet Peeters-Borsus zullen vallen. Daardoor zullen de kosten voor expertises en verdediging stijgen. De con-



Michel Van Droogenbroek:
 “Informeer u over uw extra verplichtingen als architect en denk goed na over welk soort polis u zal afsluiten.”

sument, aan wie de aannemer de extra kost voor de verzekering zal doorrekenen, zal ontgoocheld achterblijven. Gert Geerts noemt het niet denkbeeldig dat de rechtspraak, gedreven door het principe ‘assurance oblige’, metertijd een andere invulling zal geven aan het begrip tienjarige aansprakelijkheid, met negatieve gevolgen voor de verzekeringsmaatschappijen.

WAT MET UW VERZEKERING?

Bestaande verzekeringspolissen moeten bij vernieuwing, verlenging of wijziging conform de wet Peeters-Borsus worden aangepast inzake duurtijd, verzekerde bedragen, premiebepaling, aangifteverplichtingen, verzekeringsattesten, uitsluitingen en verval van waarborg ... Een louter ‘formele’ aanpassing aan de wet vormt geen aanleiding tot een mogelijke opzegging, een ruimere aanpassing van de voorwaarden of van de premie wel. De wet biedt de keuze tussen een individuele polis per bouwpartner of een globale polis voor alle verzekeringsplichtigen. In beide gevallen kan het gaan om een polis per project of om een abonnementspolis. Gert Geerts schetste kort enkele mogelijke voor- en nadelen van de keuzes. De abonnementspolis biedt het voordeel dat u kunt

Steven Daelman:
 “Als coöperatieve vennootschap stelt AR-CO de bescherming van het patrimonium van haar verzekerden voorop. Snel geldgewin zit er, met wat op het eerste gezicht een opportuniteit lijkt, niet in.”

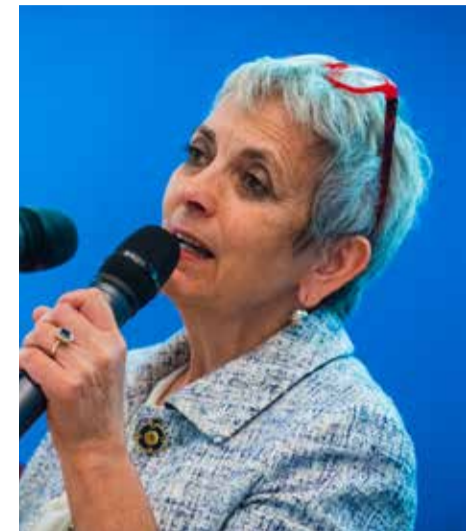


Bernard De Bruyckere:
 “Gebruik onze technische expertise als complementaire tool en faciliteer onze tussenkomst.”

blijven werken met uw ‘vertrouwde’ verzekeraar. Zowel voor de opvolging van de administratie als bij een eventueel schadegeval lijkt dit een pluspunt. Wanneer alle actoren kiezen voor een abonnementspolis, zijn er uiteraard meerdere verzekeraars. Dit bemoeilijkt de controletaak voor de architect. Bij schade kunnen te veel verzekeraars ook een vlotte afhandeling in de weg staan. Voor een globale polis zijn er slechts één attest en in geval van schade één aanspreekpunt. Mogelijke nadelen: de aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid is niet per definitie voor iedereen dezelfde; als de polis bij een andere verzekeringsmaatschappij is afgesloten, kan er bij schade discussie met de eigen verzekeringsmaatschappij rijzen over de vraag onder welke noemer de schade ressorteert: de tienjarige aansprakelijkheid dan wel een klein verborgen gebrek.

ANDERE POLISSEN, ANDERE SPELERS?

De verzekeringsplicht zal nieuwe spelers aantrekken die vooral via een globale polis de markt zullen bewerken. Hoe staan de verzekeringsmaatschappijen en de makelaar daar tegenover?
Michel Van Droogenbroek: “Ontwerpers konden al samen een enige werfpolis afsluiten. Daarover tot eenstemmigheid komen, was niet vanzelfsprekend. Hoe kom je dan voor een globale polis als architect overeen met een aannemer over bv. de verdeling van de premie, als de ene redeneert in termen van ereloon en de andere van bouwwaarde? Ik verwacht niet dat men voor elke opdracht een polis bij een andere verzekeraar zal afsluiten.”
 Tancha ter Braake (Euromaf): “De globale polissen van de verzekeraars die zich specifiek tot aannemers richten, vertonen soms grote verschillen, bijvoorbeeld wat het verval van recht betreft. Onze boodschap voor ontwerpers luidt: blijf bij uw vertrouwde verzekeringsmaatschappij.”
Steven Daelman knikt bevestigend: “De verzekeringsmaatschappij moet haar klanten en hun risico kennen, maar de klant moet evenzeer zijn verzekeringsmaatschappij kennen. Wij zijn pleitbezorger van een loopbaanpolis om tot een continuïteit in dekking te komen.”



Tancha ter Braake:
 “Als u een globale polis aangeboden krijgt, waak er dan over dat u zelf de touwtjes in handen houdt en zich niet overlevert aan vreemden.”

Rebecca Ramboer: “Schade ten gevolge van lichamelijke letsels, of schade gekend of veroorzaakt door een feit dat is gekend bij de oplevering, zijn uitgesloten uit de waarborg volgens de wet Peeters-Borsus. Globale polissen en individuele polissen tienjarige aansprakelijkheid woningbouw zullen die uitsluiting opnemen in hun algemene voorwaarden. De architect kan voor dergelijke schade wel mee aansprakelijk worden gesteld en riskeert dat hij met een louter dekking op basis van de wet Peeters-Borsus zelf moet instaan voor die schade. Hij zoekt dan ook beter een uitgebreide dekking bij zijn vertrouwde verzekeraar.”

Kati Lamens: “Een mogelijk nadeel van de globale polis is dat de expert en de raadsman van de verzekeringsmaatschappij optreden voor alle verzekerden, dus niet uitsluitend voor de architect. Dat kan onze onafhankelijkheid uithollen.”

De wettelijke verzekeringsplicht zal volgens de verzekeraars tot een – beperkte - stijging van de kostprijs leiden. De spreiding van het risico in woningbouw weegt niet op tegen het feit dat de verzekeraars meteen een dekking moeten geven voor de hele periode van tien jaar en die polis niet kunnen opzeggen. Alleen Steven Daelman gewaagt van een status quo.

Zeker voor projecten met een groter risico zullen verzekeringsmaatschappijen in de toekomst vaker een extern controleorgaan inschakelen. Hoe zal dit zich verhouden tot de architect?

Bernard de Bruyckere (SECO): “Wij nemen zeker zijn controletaak niet over maar kunnen hem als technische sparringpartner helpen om de kwaliteit van de uitvoering te bewaren. Als de aannemer bv. druk uitoefent om bepaalde materialen of varianten te gebruiken die de architect niet wil, kunnen we als onafhankelijke partij deze discussie faciliteren vanuit onze technische expertise. Controle kan daarnaast het eventuele risico beperken dat herstellingen na oplevering door de aannemer op vraag van de architect – dienstverlening na verkoop – zouden evolueren tot aangiftes van schade bij de verzekeringsmaatschappij.”