

Verplichte 10-jarige aansprakelijkheidverzekering voor aannemers van 1 juli 2018

Op 9 juni 2017 verscheen in het Belgisch Staatsblad de wet betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

Deze wet is er gekomen 10 jaar na de uitspraak van het Grondwettelijk Hof (op 12/07/2007) waarbij de wetgever werd verzocht om de discriminatie te verhelpen die er bestond tussen architecten en aannemers inzake de verzekeringsplicht. De verzekeringsplicht bestond namelijk wel voor architecten, doch niet voor aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector.

Vanaf 1 juli 2018 zijn nu zowel architecten als aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector (bv. studie bureaus, landmeters, ...) verplicht hun tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren voor werken (bouwrenovatie) aan een woning of appartement waarbij het verplicht is om een beroep te doen op een architect (zoals bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

Dit betekent dat de verzekering beperkt is en niet alle bouwwerken betreft. De verzekering slaat alleen op schadegevallen aan de gesloten ruwbouw door gebreken die onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen zoals problemen met de stabiliteit, stevigheid en waterdichtheid van de woning. Denk bijvoorbeeld aan opstijgend vocht waardoor de volledige woning wordt aangetast, doorbuiging van het dak, problemen met de kwaliteit van de funderingen...

Voor andere, beperktere werken / gebreken bestaat de verzekeringsplicht niet. Evenmin is de wet van toepassing op handelspanden, magazijnen, scholen, ziekenhuizen...

De wet voorziet bovendien een aantal uitsluitingen waarvoor dus geen dekking bestaat zoals zichtbare schade of schade door de verzekerde gekend op het moment van voorlopige oplevering, schade onder 2.500 € (te indexeren bedrag) ...

De wet legt de aannemer de verplichting op om het verzekeringsattest te bezorgen aan de klant / bouwheer, aan de architect en aan de RSZ in het kader van de werfmeldingsplicht. Anderzijds verplicht de wet de bouwheer dit verzekeringsattest aan de bank te bezorgen indien er voor de werken een lening wordt afgesloten. Bij verkoop moet de notaris ervoor zorgen dat de koper het verzekeringsattest krijgt.

Wat betreft de omvang van de dekking mag deze niet lager zijn dan 500.000 € .

De verzekering kan worden afgesloten op jaarbasis of per project. Voor diegene die geen verzekering kan afsluiten, wordt voorzien in een Tarifieringsbureau, vergelijkbaar met deze van de verplichte autoverzekering.

Als alternatief voor een verzekering wordt aanvaard dat er een borgtocht wordt gesteld. De voorwaarden, modaliteiten en vrijmaking daarvan moeten nog door een KB worden bepaald, maar de borgtocht moet alleszins aan dezelfde vereisten als de verzekering voldoen.

Er zal toezicht kunnen uitgeoefend worden op de naleving van de verzekeringsplicht door de politieambtenaren, binnen hun bevoegdheid, en verder door door de Koning aan te stellen ambtenaren. Deze ambtenaren zullen overtredingen kunnen vaststellen in een PV, met een voorstel tot minnelijke schikking door betaling van een geldsom. Bij niet-naleving kan strafrechtelijke vervolging volgen.

Er is al heel wat kritiek gerezen op deze wet, en met name de vraag wat de kostprijs van deze verzekeringsplicht zal zijn, en aan wie deze zal worden aan doorgerekend. De verzekeraars zijn nog volop bezig met de ontwikkeling van aangepaste, marktconforme verzekeringsproducten waarvan de prijs nog niet gekend is.

Een betere bescherming voor de consument is zeker positief, doch wat als dit resulteert in een hoger prijskaartje... ?