

VOORSTEL VAN BOEK 7 “BIJZONDERE CONTRACTEN” VAN HET NIEUW BURGERLIJK WETBOEK

Nota NAV n.a.v. nieuw wetsvoorstel dd. 20 februari 2025

1 INLEIDING

Deze nota betreft opmerkingen op het wetsvoorstel tot invoeging van Boek 7 “Bijzondere contracten in het Burgerlijk Wetboek” zoals ingediend in de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers op 20 februari 2025.

De teksten uit boek 7 zijn van het allerhoogste belang voor het architectenberoep. Ze bepalen in belangrijke mate hoe ver de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden van architecten en andere bouwprofessionals reiken en hebben dus een verregaande invloed op de bouwpraktijk in ons land. Het architectenberoep is al jarenlang het slachtoffer van ongelijkheid als het gaat om verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden in de bouw. Deze ongelijkheid is het gevolg van lacunes in de huidige wetgeving en de invulling die door rechtspraak hieraan werd gegeven. De huidige hervorming van het Burgerlijk Wetboek biedt een kans om het gebroken evenwicht te herstellen en om de wetgeving aan te passen aan huidige en toekomstige maatschappelijke uitdagingen.

We stellen een aantal erg positieve zaken vast (bvb. de creatie van een wettelijke grondslag voor de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken voorafgaand aan de aanvaarding en het feit dat de woorden “aannemer en “architect” niet langer gebruikt worden in de context van de stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken).

Daarnaast zijn er echter ook een aantal zaken waar wij vanuit het beroep **zeer ernstig verontrust** over zijn. Deze zaken kaartten wij – alsook Unizo – reeds aan n.a.v. de openbare consultatieronde. Zo wonnen wij advies in bij Prof. Dr. Kristof Uytterhoeven. Op basis van dit advies bezorgden wij een uitgebreide nota met opmerkingen en voorgestelde aanpassingen.

Tot onze grote spijt en verbazing, stellen wij echter vast dat met de meest fundamentele punten geen rekening werd gehouden.

Gelet op het voorgaande, vinden wij het uiterst belangrijk om nogmaals aan te geven welke punten in het voorstel dringend moeten worden aangepast. We geven ook telkens mee wat het gevolg is van de voorgestelde tekst in de praktijk en op welke manier er kan worden voorzien in een beter alternatief.

2 ALGEMENE OPMERKINGEN

2.1 ZORG VOOR HELDERE, TRANSPARANTE EN TOEGANKELIJKE WETGEVING

Een van de centrale doelstellingen van de herziening van het Burgerlijk Wetboek is het creëren van een transparante, heldere en toegankelijke wetgeving. In dit kader is het van belang dat de tekst van het wetboek op zichzelf voldoende klaarheid biedt zonder dat men noodgedwongen moet teruggrijpen naar de Memorie van Toelichting voor essentiële verduidelijkingen. Momenteel lijkt het wetsvoorstel echter **te veel te vertrouwen op de Memorie van Toelichting om bepaalde bepalingen te begrijpen en te interpreteren**. Dit strookt niet met de filosofie van zuinigheid in regelgeving, waarbij de wettekst op zichzelf volledig moet zijn en niet afhankelijk van externe bronnen om tot een juiste interpretatie te komen. Wij pleiten dan ook voor een aanpassing van de wettekst zodat de kernprincipes en voorwaarden helder zijn zonder dat er onnodig moet worden verwezen naar begeleidende documenten.

We stellen vast dat de huidige tekst net het omgekeerd doet. Zo werd de Memorie van Toelichting op verschillende punten net uitgebreid t.a.v. de oorspronkelijke tekst. Meestal om de bestaande argumentatie kracht bij te zetten – eerder dan om duidelijkheid te creëren. Zo lezen we dat op de punten waar wij om verduidelijking vroegen in de Memorie van Toelichting, geen enkele verduidelijking werd aangebracht. Hierdoor werd de Memorie van Toelichting maar liefst 13 pagina's langer waardoor deze in totaal maar liefst 197 pagina's beslaat. Dit komt o.i. de **leesbaarheid en de toepasbaarheid niet ten goede**.

2.2 WERK NAAR VEREENVOUDIGING

Het huidige ontwerp van het wetsvoorstel voor Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek weerspiegelt een sterke invloed van academische, internationale en Europese ontwikkelingen, resulterend in een sterk geglobaliseerde benadering. Hoewel deze harmonisatie van belang is, heeft deze aanpak geleid tot een toenemende verjuridisering van de regelgeving. Dit is contraproductief, omdat het wetsvoorstel eerder bijdraagt aan complexiteit dan aan vereenvoudiging, wat het voor ondernemers moeilijker maakt om de regels te begrijpen en toe te passen.

Ondernemers worden nu geconfronteerd met een groeiende hoeveelheid regels en juridische verplichtingen die lastig te doorgronden zijn zonder gespecialiseerde juridische bijstand. In plaats van de regelgeving toegankelijker te maken, leidt dit wetsvoorstel tot **verdere bureaucratisering, met te weinig aandacht voor de dynamische en vaak complexe realiteit van de economie**. Dit probleem is vooral nijpend voor kleine en middelgrote ondernemingen, die vaak niet over de middelen beschikken om ingewikkelde juridische vereisten te begrijpen en na te leven. Wij pleiten daarom voor een wetgever die de noodzaak tot **vereenvoudiging en flexibiliteit** vooropstelt, en meer ruimte biedt voor maatwerk en een praktijkgerichte benadering, zodat de werkbaarheid van de wet aanzienlijk verbetert en de lasten voor ondernemers verminderen.

2.3 HOU REKENING MET DE EVOLUTIE IN DE BOUWPRAKTIJK

Er zijn **twee uitermate belangrijke evoluties** in de bouwwereld die moeten worden gereflecteerd in de wetgeving. NAV stelt vast dat met deze evoluties geen of onvoldoende rekening wordt gehouden. Dit is nefast voor de architectensector en de wetgever mist de kans om toekomstbestendige regels op te stellen.

2.3.1 Aantal partijen betrokken bij een bouwproject is exponentieel toegenomen

Ten eerste stellen wij vast dat het bouwen van gebouwen een steeds complexere aangelegenheid is geworden. De enorme toename aan wetgeving en normen inzake ruimtelijke ordening, energie, veiligheid, akoestiek, brand, water, ... waar rekening mee gehouden moet worden dwingt partijen tot meer een **meer specialisatie en tot samenwerking met nieuwe partners** die de nodige kennis en kunde in huis hebben.

Bovendien staat onze maatschappij ook in de toekomst voor **enorme uitdagingen** die nieuwe samenwerkingen en verhoudingen in de bouwwereld noodzakelijk maken. We denken daarbij o.a. aan ecologische uitdagingen, gevolgen van de klimaatverandering, extreme weersomstandigheden, schaarste aan bouwmaterialen en ruimte en de technologische vooruitgang. Ook het concept van circulair bouwen, noopt tot een nieuwe kijk op de hele bouwwereld. Om al deze uitdagingen aan te kunnen is de doorbraak van nieuwe technologie die de vierde industriële revolutie ons zal opleveren, cruciaal.

Bovenstaande evoluties zullen uiteraard een grote impact hebben op de bouwpraktijk. Zo zullen de nieuwe uitdagingen en technologieën leiden tot een **verdere toename van complexiteit**. Op zijn beurt zal dit aanleiding geven tot het ontstaan van nog **meer specialisten**. Maar evenzeer tot groeiende nood aan mensen en middelen om het overzicht te behouden en de zaken te coördineren. Samenwerking tussen alle actoren, architecten onderling maar ook met andere disciplines, is in zo een complexe omgeving noodzakelijk. Ook in de toekomst is de traditionele relatie tussen opdrachtgever, architect en aannemer dus niet langer houdbaar.

Het feit dat de traditionele driehoek niet langer het beeld van vandaag reflecteert en bovendien geen realistische of toekomstbestendige samenwerkingsvorm is, maakt dat het wettelijk kader waarbinnen de architect vandaag opereert en dan specifiek met betrekking tot diens aansprakelijkheid, dient te worden herdacht. **Nieuwe verhoudingen en de betrokkenheid van nieuwe partners** in de bouwpraktijk, vragen immers een nieuwe blik op ieders taken met daaraan gekoppeld ook een nieuwe kijk op de verdeling van de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden.

Deze nieuwe partijen moeten, wanneer ze taken opnemen, ook aansprakelijkheden opnemen. Het is dan ook een heel goede evolutie dat in de voorliggende tekst de woorden “aannemer” en “architect” niet langer worden gebruikt o.a. in kader van de stabiliteitsbedreigende gebreken. Dat verruimt immers het toepassingsgebied. Hierdoor worden o.a. ook volgende situaties geïllustreerd:

- een technicus die de dragende structuur doorboort waardoor de stabiliteit van het gebouw in het gedrang komt
- een tuinarchitect die foute ontwerpkeuzes maakt die de stabiliteit van de funderingen van het gebouw in gevaar brengen

- een ingenieur speciale technieken de technieken op een bepaalde manier inplant waardoor deze een invloed hebben op de stabiliteit van het gebouw, wanneer deze technieken bijvoorbeeld zouden kruisen met dragende structuren
- een interieurarchitect die door een verkeerd advies een dragende muur laat weghalen.

Dit juichen wij ten zeerste toe want op deze manier moet de opdrachtgever zich niet langer alleen naar de architect en/of aannemer wenden, maar worden zijn actiemogelijkheden uitgebreid naar andere bouwactoren die een cruciale taak hebben in het bouwproces en die bovendien desgevallend ook een vergoeding ontvangen voor hun prestaties.

Maar, we **ontbreken echter nog deze verruiming t.a.v. o.a. professionele opdrachtgevers en fabrikanten of leveranciers van materialen**. Deze vallen nu niet onder de noemer “dienstencontract” en kunnen niet gevat worden door de 10-jarige aansprakelijkheid – hetgeen enorm te betreuren is. We stellen in praktijk vast dat ook leveranciers van bouwmaterialen meer en meer zelf studies maken en vervolgens de volgens hen geschikte materialen leveren. We denken daarbij o.a. aan leveranciers van betonwelfsels, speciale technieken en structuren voor houtbouw. Het spreekt voor zich dat de door hen uitgevoerde studies en de aangeleverde materialen een zeer grote impact hebben op de stabiliteit van het gebouw. Nochtans zijn deze partijen op heden niet gevisieerd door de 10-jarige aansprakelijkheid. Ook om de omslag te maken naar een meer circulair bouwproces, is het absoluut noodzakelijk dat leveranciers van bouwmaterialen meer verantwoordelijkheid nemen wanneer zij bijvoorbeeld materialen leveren voor hergebruik. Zo niet wordt de opdrachtgever geconfronteerd met partijen die een fundamentele schakel vormen in het bouwproces en de stabiliteit van een gebouw, maar die niet kunnen worden aangesproken in het kader van de 10-jarige aansprakelijkheid. De opdrachtgever is in deze gevallen dus niet correct beschermd.

2.3.2 Professionalisering van opdrachtgevers

Ten tweede stellen we vast dat ook de opdrachtgever niet meer dezelfde partij is als diegene die voor ogen werd gehouden bij de invoering van het oud Burgerlijk Wetboek. Gebouwen worden meer en meer gezien als een financieel product. Daarnaast heeft er ook een enorme schaalvergroting plaatsgevonden. Individueel bouwen heeft ingeboet aan populariteit en bouwen op wijkniveau met grootschalige projecten wint enorm aan belang. Dergelijke projecten worden steeds vaker vorm gegeven en gefinancierd door professionele opdrachtgevers. Uit een onderzoek van Architectura in 2020 blijkt dan ook dat het particulier opdrachtgeverschap spectaculair daalt: van 78% opdrachten van particuliere bouwers in 2016 naar 55% in 2020. Andere opdrachtgevers in het onderzoek zijn projectontwikkelaars, de overheid, bedrijven, sociale huisvestingsmaatschappijen, schooloverheden of zorginstellingen. Dit maakt dat de **opdrachtgever in bijna de helft van de gevallen niet langer onwetend of onkundig** is en vaak zelf ook een deel van het bouwgebeuren naar zich toe trekt.

Deze evolutie, die zich bovendien alleen maar zal voortzetten, wordt **niet weerspiegeld in de voorliggende tekst**. Zo zijn alle bepalingen zeer sterk geschreven in het voordeel van de opdrachtgever vanuit de optiek dat deze “onwetend” is en staat tegenover een professionele opdrachtnemer. De voorbeelden zijn talrijk:

- de verjaringstermijnen in kader van niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken worden uitgebreid ten nadelen van de opdrachtnemer

- De meldingstermijn in het kader van niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken wordt onevenredig lang voorzien
- Er is geen meldingstermijn bij stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken
- er is niet voorzien in een automatische uitsluiting van de in solidum aansprakelijkheid bij niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken
- de aansprakelijkheidsregeling in kader van de 10-jarige aansprakelijkheid is slechts een “minimum”-regeling waardoor een uitbreiding mogelijk is wanneer dit wordt bedongen tussen partijen. In een b2b-context zal dit architecten blootstellen aan een verhoogde aansprakelijkheid
- er wordt een nieuwe informatieverplichting in het leven geroepen voor opdrachtnemers. Ook hier gaat men er van uit dat de opdrachtgever onwetend is en vergroot men de aansprakelijkheid van de architect zonder rekening te houden met de professionele achtergrond van de opdrachtgever

In al voorgaande gevallen gaat de wetgever er van uit dat de architect contractueel een eventueel onevenwicht kan herstellen door bepaalde termijnen of mechanismen te beperken/aan te passen. Dat is echter een verkeerde veronderstelling gelet op de **economisch vaak ondergeschikte positie van de architect t.a.v. een professionele opdrachtgever** of een overheid als opdrachtgever. In dergelijke gevallen wordt de architect als éénmanszaak of KMO steevast gedwongen tot een maximale aansprakelijkheid. Dit zet de sector enorm onder druk en kan absoluut niet aanvaard worden. Bovendien zal dit een stijging van de bouwkost tot gevolg hebben.

NAV pleit dan ook voor **een realistische en correcte invulling van ieders verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden**, zoals in deze nota voorgesteld.

3 KOOP

Artikel 7.2.2. §2 stelt dat de oprichting van een onroerend bouwwerk, samen met de overdracht van de eigendom of het zakelijk gebruiksrecht op het erf waarop of het volume waarin het onroerend goed wordt opgericht, wordt gezien als een koop. Deze paragraaf roept vragen op en de gevolgen in de praktijk zijn onduidelijk. Deze paragraaf is ook moeilijk rijmen met een aantal bepalingen uit de Wet Breyne.

Bovendien kan dit in kader van de aansprakelijkheidsregeling verregaande gevolgen hebben. Zeker wanneer het situaties betreft die niet worden gevisieerd door de Wet Breyne.

Wanneer bijvoorbeeld een sleutel-op-de-deur overeenkomst zonder voorafgaande betalingen wordt aanzien als een koop, geldt er geen tienjarige aansprakelijkheid in hoofde van de promotor-aannemer die deze sleutel-op-de-deur-woning zou verkopen. Dit verkleint de verhaalsmogelijkheden van de opdrachtgever en zet o.i. de deur **open voor misbruik. De opdrachtgever heeft in dit geval slechts 1 verhaalsmogelijkheid en dat is tegen de architect.** Er is immers ook geen aannemingsovereenkomst gelet op de dubbele hoedanigheid van de promotor-aannemer. Beter zou zijn om dergelijke overeenkomsten te aanzien als gemengde overeenkomsten conform artikel 5.67 NBW waarbij op elk van de onderscheiden prestaties de betreffende bepalingen van toepassing zijn.

In deze context rijst ook de vraag hoe om te gaan met situaties waarin de eigendom van de grond en de nieuwbouw door verschillende, maar verbonden vennootschappen wordt aangeboden. Een dergelijke constructie wordt vaak gehanteerd in de vastgoedsector, met name om fiscale redenen. Hoewel formeel gezien niet dezelfde partij zowel de grond als de woning levert, worden dergelijke vennootschappen veelal als economisch verbonden beschouwd. Moet dit in de regelgeving worden aangemerkt als een gemengd contract of valt het onder de koopkwalificatie? Voor de koper lijkt er immers weinig verschil te zijn, aangezien hij zowel de grond als de nieuwbouw van een economisch verbonden entiteit verwerft. Wanneer dit echter in praktijk wordt aanzien als een zuivere koop, is er opnieuw een grote impact op het aansprakelijkheidsregime en dit ten nadele van de koper – die vaak consument is.

Paragraaf 2 is ook onduidelijk geschreven en kan voor verwarring en rechtsonzekerheid zorgen. Er zijn namelijk meerdere tekstuele interpretaties mogelijk:

- § 2. Het contract waarbij een partij zich tegen een prijs in geld verbindt tot de oprichting van een onroerend bouwwerk en de overdracht van de eigendom of het zakelijk gebruiksrecht op het erf waarop of het volume waarin het onroerend bouwwerk wordt opgericht, is een koop
- De Franse wettekst is hierin duidelijker: *Constitue une vente, le contrat par lequel une partie s'engage moyennant un prix en argent à la fois à construire ou transformer un ouvrage immobilier et à transférer la propriété ou un droit réel d'usage sur le fonds ou le volume dans lequel l'ouvrage immobilier est érigé.*

Wanneer men er toch voor zou opteren om paragraaf 2 te behouden, stelt NAV zich de vraag wat onder “oprichting” moet worden begrepen. Is dat ook de sloop- en heropbouw? Is dat ook een grondige renovatie waarbij slechts een zeer beperkt deel van de bestaande bebouwing (vb de buitenschil van een gebouw) wordt behouden? Of gaat het hier effectief enkel en alleen om een onbebouwd perceel waar een volledig nieuwe bebouwing op wordt gezet? Indien dit het geval zou zijn, vraagt NAV zich af wat de verantwoording is van dergelijk onderscheid – gelet op de verregaande gevolgen op de aansprakelijkheid van de betrokken actoren.

4 DIENSTENCONTRACTEN

4.1 GEFASEERDE OPLEVERING – PER PERCEEL MOET MOGELIJK ZIJN

Volgens de Memorie van Toelichting bij artikel 7.4.9 NBW kan de aanvaarding geheel of in delen gebeuren al naar gelang wat contractspartijen bepalen. Hieruit lijkt te moeten worden afgeleid dat de **diensten van de architect gefaseerd kunnen worden aanvaard, met name per perceel** (zoals gesloten ruwbouw, elektriciteit, sanitair, ...). Dit wordt echter nergens expliciet bevestigd en kan daarom onzekerheid met zich meebrengen. NAV pleit ervoor om dit ondubbelzinnig te bevestigen in het artikel zelf of in de Memorie van Toelichting. Dit heeft immers een groot belang voor de termijnen inzake aansprakelijkheid voor conformiteitsgebreken die beginnen te lopen vanaf te aanvaarding.

Het is immers regelmatig zo dat er enige tijd zit tussen de voltooiing van de ruwbouw en de verdere werken. Zeker bij gesplitste aanneming is dit van groot belang. In zulke gevallen moet de architect voor zijn opdracht met betrekking tot de ruwbouw kunnen opleveren op het moment dat de ruwbouw werd voltooid zodat zijn aansprakelijkheid dan kan beginnen lopen en niet nodeloos lang

wordt verlengd enkel en alleen omdat de opdrachtgever bijvoorbeeld beslist om de werken te spreiden.

4.2 ARTIKEL VEILIGHEIDSMATREGELEN IS OVERBODIG

Artikel 7.4.12, § 2 NBW codificeert volgens de Memorie van Toelichting de zogenaamde veiligheidsplicht in hoofde van de opdrachtnemer. Deze bepaling is **overbodig** aangezien deze verplichtingen reeds specifiek zijn vastgelegd in verschillende wetgevingen die specifiek zijn afgestemd op de vereisten van diverse dienstencontracten. NAV pleit dan ook voor het schrappen van deze paragraaf gelet op de algemene doelstelling om een toegankelijke wetgeving te creëren.

4.3 RISICO-OVERGANG MOET WORDEN VERDUIDELIJKT

Artikel 7.4.25 NBW werd volledig gewijzigd in het nieuwe voorstel. Hierdoor gaat het risico nu over op de opdrachtgever op het ogenblik van de levering van de opdracht. Wanneer wij dit samen lezen met artikel 7.4.48, eerste lid, 1° NBW gaan wij er van uit dat de levering van de opdracht plaatsvindt op het moment van de voorlopige oplevering – zijnde het moment waarop de opdrachtgever het goed in ontvangst neemt. Dit is echter niet duidelijk. In artikel 7.4.48 NBW wordt namelijk gesteld dat de levering bij dienstencontracten met als voorwerp een onroerend goed de levering vaak in twee fasen verloopt. **Het is echter niet duidelijk of de levering dan plaatsvindt bij de eerste fase (d.i. de voorlopige oplevering) of bij het voltooien van de tweede fase (d.i. de definitieve oplevering).** Het zou immers volledig onlogisch zijn dat het risico bij de architect zou blijven, terwijl dat opdrachtgever het goed reeds in gebruik neemt. Dat zou verzekeringstechnisch bovendien tot een onwerkbaar situatie leiden.

Dit moet verduidelijkt worden in de tekst van artikel 7.4.48 NBW.

4.4 INFORMATIEVERPLICHTING MOET DUIDELIJKER EN MAG NIET LEIDEN TOT EXTRA AANSPRAKELIJKHEID

Het is aangewezen dat de Memorie van Toelichting **verduidelijkt** welke draagwijdte de informatie- en verantwoordingsplicht van artikel 7.4.27 §1 NBW heeft voor de (intellectuele) opdrachtnemers in de bouwsector. Best kan dit worden verduidelijkt met een aantal voorbeelden. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat deze bepaling leidt tot een aanzienlijke verzwaring van de informatieverplichtingen van de architect.

4.5 RECHTSTREEKSE VORDERING VAN HULPPERSOON NA FAILLISSEMENT VAN OPDRACHTNEMER MOET MOGELIJK ZIJN

Volgens artikel 7.4.31, tweede lid NBW is de rechtstreekse vordering onwerkzaam wanneer zij de opdrachtgever bereikt nadat de vordering tot betaling van de opdrachtnemer onbeschikbaar is geworden door een beslag of een situatie van samenloop die het vermogen van de opdrachtnemer aantast, zoals het faillissement.

Het is belangrijk te benadrukken dat de rechtstreekse vordering enkel geldt binnen een specifieke opdracht en niet binnen een bredere contractuele relatie met meerdere lopende overeenkomsten. Denk bijvoorbeeld aan een keten van hulppersonen die in een vaste samenstelling samenwerkt voor verschillende hoofdopdrachtgevers. In zo'n geval zou een onderonderaannemer niet zomaar een rechtstreekse vordering kunnen instellen tegen de opdrachtgever van zijn eigen opdrachtgever voor werken die niet specifiek voor die hoofdopdrachtgever zijn bedoeld, zeker niet in het geval waarbij er eenmalig een andere schakel wordt toegevoegd of vervangen voor een bepaalde opdracht.

In het licht van het nieuwe boek 6 Burgerlijk wetboek betreffende het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht lijkt de rechtstreekse vordering van de hulppersoon een onevenwichtige situatie tot stand te brengen. Het is volgens het komende buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht wel mogelijk voor de opdrachtgever om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegenover de hulppersoon na faillissement van de initiële opdrachtnemer, maar het zal niet mogelijk zijn voor de hulppersoon om een rechtstreekse vordering in te stellen in dezelfde situatie.

Dit brengt een **ongelijke behandeling tot stand tussen de rechten van de hulppersoon en deze van de opdrachtgever**. Wij vragen met nadruk dat ook na het faillissement van de opdrachtnemer de hulppersoon rechtstreeks een vordering kan instellen bij de opdrachtgever.

4.6 NIET-STABILITEITSBEDREIGENDE VERBORGEN CONFORMITEITSGEBREKEN

4.6.1 Conformiteitsgebrek mag niet worden uitgebreid

Artikel 7.4.15 NBW behandelt het conformiteitsbegrip. Volgens de Memorie van Toelichting is de definitie van het conformiteitsbegrip een loutere bevestiging van de vigerende rechtspraak en rechtsleer over dienstencontracten. Toch opent het tweede lid de deur voor verzwaring van de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer gezien de opdracht ook moet beantwoorden aan wat de opdrachtgever redelijkerwijze kan verwachten.

Uit de lezing van de Memorie van Toelichting blijkt dat met deze tweede conformiteitsvereiste eerder wordt aangesloten bij artikel 5.71, eerste lid NBW. Dat artikel bepaalt dat een contract niet alleen verbindt tot hetgeen daarin overeengekomen is, maar ook tot alle gevolgen die door de wet, de goede trouw of de gebruiken eraan, volgens de aard en de strekking ervan, worden toegekend. Artikel 5.71, eerste lid NBW herneemt aldus artikel 1135 oud BW. Het Hof van Cassatie heeft uit deze laatste wetsbepaling onder meer afgeleid dat de aannemer de werken niet alleen moet uitvoeren in overeenstemming met wat in het aannemingscontract overeengekomen is, maar ook in overeenstemming met de regels van de kunst. Aldus geïnterpreteerd zou artikel 7.4.15, tweede lid, 2° NBW bij aannemings- en architectencontracten inderdaad vooral verwijzen naar de regels van de kunst. De Memorie van Toelichting werd weliswaar uitgebreid op dit punt, maar houdt nog steeds **de deur open voor een uitbreiding van het conformiteitsbegrip**. Bovendien verwijzen wij naar ons pleidooi onder titel 2.1 van deze nota waarin we oproepen om een duidelijke wettekst die niet te veel moet leunen op de Memorie van Toelichting.

Bijkomend wordt in de Memorie van Toelichting de vereiste van conformiteit niet alleen gekoppeld aan de specificaties van de opdracht zoals opgenomen in het dienstencontract, maar ook aan de specificaties die voortvloeien uit de redelijke instructies die door de opdrachtgever overeenkomstig het contract in de loop van de uitvoering van het contract worden gegeven (art. 7.4.5, derde lid NBW). Dit is zeer verregaand en zou aldus kunnen worden gelezen dat de opdrachtgever door zijn loutere instructies eenzijdig bijkomende specificaties zou kunnen opleggen die bijvoorbeeld niet in de plannen of het lastenboek zijn opgenomen. Dergelijke gevolgtrekking is absoluut niet wenselijk.

Het lijkt dan evenwel aangewezen om **artikel 7.4.15, tweede lid, 2° NBW te herformuleren** zodat duidelijk wordt dat de strekking ervan eerder is dat de opdracht conform is wanneer hij beantwoordt aan alle eisen die er door de wet, de goede trouw of de gebruiken worden aan gesteld, volgens de aard en de strekking van het dienstencontract. Elke verwijzing naar een instructie van de opdrachtgever dient te worden geschrapt.

4.6.2 Termijnen voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken zijn onzeker en onevenredig lang

Het oud Burgerlijk Wetboek bevat geen specifieke bepalingen voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken. Er dient nu een beroep te worden gedaan op artikel 2262bis §1 oud BW met betrekking tot de algemene verjaringstermijn voor persoonlijke vorderingen. Ingevolge dit artikel moet een opdrachtgever een vordering wegens aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken instellen binnen een termijn van 10 jaar na oplevering of aanvaarding.

Naast dit algemeen artikel, heeft men in de rechtspraak een bijkomende voorwaarde toegevoegd. Zo moet deze aansprakelijkheidsvordering worden ingesteld “binnen een redelijke termijn na het ontdekken van het licht verborgen gebrek”. Dit wordt de proceduretermijn genoemd. De redelijkheid van de termijn werd door de rechtspraak beoordeeld, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak.

De regeling inzake lichte verborgen gebreken is niet van openbare orde en partijen kunnen hier bijgevolg contractueel van afwijken door o.a. de verjarings- en proceduretermijn in te korten/vast te leggen. Vaak wordt contractueel ook bedongen dat de proceduretermijn een vervaltermijn is.

Wij zijn tevreden dat de regeling rond niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken nu een eigen plaats krijgt in het NBW. Wij stellen echter vast dat de wetgever **de kans laat liggen om tegemoet te komen aan een aantal fundamentele problemen in de praktijk.**

Ten eerste stelt NAV vast dat **de standaard termijn** voor het instellen van een vordering wegens aansprakelijkheid voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken **nog steeds onevenredig lang is.**

De conformiteitstermijn waarbinnen de conformiteitsgebreken aan het licht moeten komen (art. 7.4.17 NBW) bedraagt nog steeds tien jaar vanaf de aanvaarding van de afgewerkte opdracht. Uit de Memorie van Toelichting kan worden afgeleid dat het een verjaringstermijn betreft die kan worden gestuit en geschorst. Aangezien voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken een termijn van tien jaren geldt, valt niet in te zien waarom de termijn voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken niet korter zou mogen zijn.

In een periode van 10 jaar kunnen nl. de eerste ouderdomsproblemen optreden, die deel uitmaken van het algemeen onderhoud van het gebouw. Een niet-stabiliteitsbedreigend conformiteitsgebrek kan o.i. worden vastgesteld binnen de 2 jaar na definitieve oplevering. Men mag immers niet vergeten dat er in principe ook nog een periode van een jaar is voorzien tussen de voorlopige en definitieve oplevering zodat de opdrachtgever uiteindelijk vaak 3 jaar heeft om een bepaald gebrek vast te stellen. O.i. is dit ruimschoots voldoende en het feit dat de rechtspraak dan ook algemeen genomen een beperking van de verjaringstermijn tot 3 jaar na voorlopige oplevering aanvaardt, bevestigt dit.

NAV dringt er op aan om de conformiteitstermijn te beperken tot een termijn van 3 jaar na voorlopige oplevering (= aanvaarding).

Het zou niet alleen wenselijk zijn om de conformiteitstermijn te beperken, maar ook om hiervan een **vervaltermijn** te maken die **niet kan worden gestuit of geschorst**. Het aanvangspunt zou bovendien moeten aangepast worden voor de gevallen waarin de opdracht beëindigd wordt vooraleer de opdracht is afgewerkt.

Ten tweede stellen we vast dat de nieuwe regeling **de rechtsonzekerheid niet zal doen afnemen, maar zelfs zal doen toenemen**.

Zo is er een nieuwe termijn voorzien, nl. de kennisgevingstermijn van artikel 7.4.18 NBW. Deze termijn begint te lopen vanaf het moment waarop de opdrachtgever het conformiteitsgebrek heeft ontdekt of behoorde te ontdekken, en ten vroegste vanaf de levering. Het betreft een redelijke termijn die wordt beoordeeld aan de hand van alle relevante omstandigheden en in het bijzonder de aard van de opdracht, de aard van het conformiteitsgebrek, de hoedanigheid van de partijen en de gebruiken (art. 7.4.18, eerste lid NBW).

Het valt te betreuren dat de onzekerheid van het begrip “redelijke termijn” wordt hernomen. **Het ware beter om te werken met een vaste termijn die niet voor discussie vatbaar is.** Uit artikel 7.4.18, tweede lid NBW lijkt te kunnen worden afgeleid dat de kennisgevingstermijn een vervaltermijn is. Het is aangewezen om dit te verduidelijken. Voor gebreken die zichtbaar zijn op het ogenblik van de aanvaarding geldt volgens de Memorie van Toelichting dat een redelijke termijn wordt vermoed een onmiddellijke kennisgeving in te houden. Dit is ook logisch in het licht van artikel 7.4.19, § 1, vierde lid NBW. Het is aangewezen om deze verduidelijking op te nemen in de wettekst zodat daar geen discussie kan over bestaan.

Daarnaast is er ook een derde termijn waar rekening mee moet worden gehouden, nl. de verjaringstermijn van de vordering wegens een conformiteitsgebrek (art. 7.4.19. NBW). Deze termijn begint te lopen vanaf de kennisgeving van dit gebrek. **Gezien het onzekere karakter van de duurtijd van de kennisgevingstermijn, is ook het aanvangspunt van de verjaringstermijn niet vast bepaald en voor discussie vatbaar.** De termijn bedraagt twee jaar, maar wordt geschorst gedurende de onderhandelingen tussen partijen of het gerechtelijk of tegensprekelijk buitengerechtelijk deskundigenonderzoek. Dat laatste brengt dan weer een onzekerheid mee over het eindpunt van de tweejarige termijn. De vraag rijst bijvoorbeeld op welk ogenblik er mag worden van uitgegaan dat de onderhandelingen tussen partijen beëindigd zijn. De opdrachtgever die een deskundigenonderzoek nodeloos rekt, kan daardoor zelf ook de duurtijd van de verjaringstermijn verlengen.

Tot slot zorgt het feit dat de termijnen, met toepassing van artikel 7.1.1 NBW, contractueel kunnen worden ingekort eveneens voor rechtsonzekerheid. Door de rechtspraak wordt nl. algemeen aanvaard dat in de zogenaamde b2c-contracten een verjaringstermijn van 3 jaar en in de

zogenaamde b2b-contracten een verjaringstermijn van 1 jaar wordt bedongen. Wat betreft de proceduretermijn wordt aanvaard dat deze contractueel kan worden beperkt tot 3 à 6 maanden. Dit zijn echter slechts “algemene richtlijnen” en het is dus geenszins zeker of de rechtbank dergelijk beding uiteindelijk ook zal aanvaarden en zal toepassen. Nu eens wordt dan ook een verjaringstermijn van 3 jaar aanvaardt, dan eerder 5 jaar. Soms wordt een vordering binnen het jaar na het ontdekken van het gebrek aanvaard als “redelijk” dan weer vindt men dat 3 maanden volstaan. Noch opdrachtgevers, noch architecten zien door de bomen het bos. **Door niet met vaste termijnen te werken en de contractuele vrijheid op zijn beloop te laten, laat de wetgever de kans liggen om meer rechtszekerheid te creëren voor alle partijen.**

Ten derde stellen we vast dat de **termijn** waarbinnen de opdrachtnemer kan worden aangesproken voor niet-stabiliteitsbedreigende verborgen conformiteitsgebreken **substantieel langer is dan op dag van vandaag het geval is en dat de aansprakelijkheid voor architecten en andere KMO's in de bouw substantieel wordt verzwakt.**

In de Memorie van Toelichting wordt aangegeven dat onder de voorgestelde regeling de opdrachtgever de opdrachtnemer onder omstandigheden tot maximaal twaalf jaar na de aanvaarding kan aanspreken, met name in het geval de opdrachtgever het conformiteitsgebrek maar heeft ontdekt of behoorde te ontdekken op het einde van de tienjarige conformiteitstermijn en nog voor het einde van die termijn de opdrachtnemer van het gebrek op de hoogte heeft gebracht.

In de praktijk lijkt de opdrachtgever zelfs nog veel langer de opdrachtnemer te kunnen aanspreken. Noch uit de tekst van artikel 7.4.17 NBW, noch uit de tekst van artikel 7.4.18 NBW volgt immers dat de kennisgeving moet gebeuren binnen de conformiteitstermijn. Daarenboven is de termijn van artikel 7.4.19 NBW een verjaringstermijn die door schorsing veel langer kan duren dan twee jaren. Sommige expertises duren zelfs vele jaren. Dit alles brengt mee dat de termijn waarbinnen de opdrachtnemer aansprakelijk kan worden gesteld veel langer is dan wat nu het geval is. De termijn waarbinnen aldus een vordering kan worden ingesteld voor deze (niet-stabiliteitsbedreigende) conformiteitsgebreken is **zelfs langer dan die van de stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken (art. 7.4.49, § 2 NBW).**

Ten vierde zien we dat er een **zwaardere aansprakelijkheid voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken in geval van b2b-contracten dan in geval van b2c-contracten.** Nochtans is dit een onderscheid dat niet te verantwoorden valt. Aangezien de regeling niet van openbare orde is en er niet gewerkt wordt met vaste termijnen, wordt hier regelmatig contractueel van afgeweken. Dit zal onder de nieuwe regeling stevast opnieuw het geval zijn. Zeker in de b2b-contracten worden architecten systematisch onder druk worden gezet om toch langere termijnen te aanvaarden dan in de b2c-contracten. De architect is immers in dergelijke samenwerking meestal de economisch zwakkere partij en zal op dit punt dan ook moeten inbinden. Dit is een **bijkomend argument** om te werken met **vaste termijnen waar men contractueel niet van kan afwijken.** Dit komt de rechtszekerheid ten goede maar zorgt ook voor een gelijke bescherming in een b2b- en een b2c-context.

4.6.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid moet automatisch worden uitgesloten

In het huidige voorstel is er nog steeds een automatische hoofdelijke aansprakelijkheid voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken. Deze kan contractueel worden uitgesloten, maar vooral in de b2b-context zal dit zo goed als nooit worden aanvaard.

NAV stelt twee problemen vast met deze regeling.

Ten eerste zorgt de hoofdelijke aansprakelijkheid ervoor dat de architect stevast mee in een juridische procedure wordt betrokken. De redenen daarvoor lopen gelijk met de problematiek in het kader van de 10-jarige aansprakelijkheid: de architect wordt aanzien als een solvabele en betrouwbare contractspartij die bovendien te allen tijde verzekerd is. Wanneer men dus niet goed weet op wie te schieten, schiet men altijd mee op de architect. Nochtans stelt NAV vast dat vorderingen die worden ingesteld in het kader van lichte verborgen gebreken vaak betrekking hebben op problemen met producten en/of een gebrekkige uitvoering. We denken daarbij klassiek aan de volgende gevallen van lichte verborgen gebreken: condens tussen dubbele beglazing, verkeerd geplaatste isolatie, afschilfering van dakpannen, afschilfering van beton, vochtinfiltratie wegens een gebrekkige dakbedekking, loskomende voegen door een gebrekkige uitvoering... Toch wordt in elk van deze gevallen – “voor de zekerheid”- ook steeds de architect mee gedagvaard. Opnieuw zorgt dit voor enorm veel tijd- en geldverlies in de sector omdat men de volledige juridische procedure moet uitzitten, zonder dat er evenwel een begin van fout kan worden vastgesteld. Zeker in de b2b-contracten waar de architect de hoofdelijke contractueel meestal niet kan uitsluiten, wordt hij stevast mee gevisieerd. Opnieuw wordt de **architect dus geconfronteerd met een onevenredige verdeling van de aansprakelijkheid**.

Ten tweede zien we dat in de b2b-contracten architecten de hoofdelijke aansprakelijkheid contractueel zo goed als nooit kunnen uitsluiten. De architect is immers in dergelijke samenwerking meestal de economisch zwakkere partij en zal op dit punt dan ook moeten inbinden. Dit resulteert met andere woorden in een **zwaardere aansprakelijkheid in geval van b2b-contracten dan in geval van b2c-contracten**. Nochtans is dit een onderscheid dat niet te verantwoorden valt.

NAV pleit dan ook voor een **standaard uitsluiting van de hoofdelijke aansprakelijkheid bij niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken**.

4.7 GEDEELTELIJKE OPLEVERINGEN MOETEN MOGELIJK ZIJN

De (op)levering van de opdracht veronderstelt de voltooiing van de opdracht (art. 7.4.20 NBW). Aangezien volgens de Memorie van Toelichting de aanvaarding in delen kan gebeuren, lijkt het aangewezen dat ook wordt gepreciseerd dat de **opdracht in delen kan worden geleverd** en dat de (op)levering dan plaats vindt op het ogenblik dat de delen van de opdracht voltooid zijn.

4.8 SYSTEEM DUBBELE OPLEVERING MOET WORDEN VERDUIDELIJKT

In de Memorie van Toelichting bij artikel 7.4.48 NBW moet worden verduidelijkt dat indien contractueel wordt bepaald dat de voorlopige oplevering de aanvaarding inhoudt, de verplichting van de opdrachtnemer om alle conformiteitsgebreken te herstellen die zich voordoen tot aan de definitieve oplevering **slechts betrekking heeft op de conformiteitsgebreken die te wijten zijn aan een toerekenbare tekortkoming van de opdrachtnemer** en dat in wezen de termijnen bedoeld in artikel 7.4.18 en 7.4.19 NBW op dat moment van toepassing zijn. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer voor verborgen conformiteitsgebreken dan zwaarder is dan wanneer de aanvaarding plaatsvindt bij de definitieve oplevering.

4.9 AANSPRAKELIJKHEID VOOR STABILITEITSBEDREIGENDE CONFORMITEITSGEBREKEN

Artikel 7.4.49 NBW regelt de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken.

4.9.1 Contractuele uitsluiting van de hoofdelijke aansprakelijkheid moet mogelijk zijn

Met betrekking tot het hoofdelijk karakter van de 10-jarige aansprakelijkheid, stelt NAV een aantal fundamentele problemen vast in de praktijk. Op vandaag resulteert de hoofdelijke aansprakelijkheid immers in een **onevenredige verdeling van de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden** in het bouwgebeuren. Zo worden architecten aansprakelijk gesteld voor fouten in het werk van andere partijen in het bouwproces.

Zo komen architecten ten eerste quasi altijd, ook in gevallen van bijvoorbeeld lichte verborgen gebreken, mee in het vizier en worden zij steevast betrokken in juridische procedures. Hoewel de hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken enkel van toepassing is wanneer er sprake is van samenlopende fouten die elk hebben bijgedragen tot de concrete schade, blijkt uit de praktijk immers dat de fout van de architect al snel wordt geopperd onder de zeer algemene noemer “gebrek aan controle op de uitvoering van de werken”. Op deze manier lijken de **voorwaarden om een beroep te doen op de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de architect in feite een lege doos**.

Daarnaast blijkt ook dat de architect steevast wordt aanzien als een solvabele en betrouwbare partij. Bovendien is de architect wettelijk en deontologisch verplicht om zich uitgebreid te verzekeren (en dus niet enkel voor de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken in het kader van woningbouw). Hierdoor is men in de rechtspraak geneigd om, vanuit de optiek van de bescherming van de opdrachtgever, de architect altijd mee in het bad te trekken, al is het maar voor een miniem percentage van de fout. Zelfs wanneer de architect op het eerste zicht dus niets te verwijten valt, riskeert hij door de ruime invulling van het foutbegrip in hoofde van de architect en de goede reputatie van zijn beroepsgroep, hoofdelijk te worden aangesproken voor de gehele schade. Hij is met andere woorden **slachtoffer van zijn eigen professionaliteit**. Het spreekt voor zich dat dit een zware verantwoordelijkheid is die gepaard gaat met enorm veel tijd- en geldverlies in de sector. Men wordt immers standaard bij een conflict betrokken en moet de lange rit van een juridische procedure mee uitzitten, vaak zonder dat er zelfs maar een begin van concrete fout wordt vastgesteld.

Een laatste probleem dat zich stelt in het kader van de hoofdelijke aansprakelijkheid betreft het risico op insolvabiliteit van de aannemer. Door de hoofdelijke aansprakelijkheid, dient de **architect immers, hoe klein diens fout ook mag zijn, het volledige risico te dragen van insolvabiliteit van de aannemer**. Op zich een absurd gegeven, zeker wanneer men in het achterhoofd houdt dat het ereloon van de architect slechts een beperkt deel van de bouwkost uitmaakt. We wijzen in deze context ook op de toenemende mate van professionalisering onder de opdrachtgevers. In een samenwerking waar een projectontwikkelaar met een eigen juridisch en technisch departement aan tafel zit met verschillende actoren waaronder de architect, spreekt het al helemaal voor zich dat het onlogisch zou zijn om alle verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden bij de architect te leggen. Een professionele opdrachtgever van dergelijke

omvang en met dergelijke kennis verkeert ten eerste in een financieel sterkere positie dan de architect. Bovendien mag van dergelijke speler ook worden verwacht dat hij zelf voldoende kennis en ervaring heeft om betrouwbare en solvabele bouwpartners aan te stellen. Het afwentelen van het risico op insolventie van de aannemer op de architect kan in dergelijke constellatie dan ook onmogelijk nog langer gerechtvaardigd worden.

In het kader van de huidige bouwpraktijk en met oog op de toekomstige uitdagingen is het niet langer mogelijk voor de architect om alle kennis en kunde te beheersen. Samenwerking met specialisten terzake is nodig en het is voor de architect dan ook onmogelijk om al de specialismen in de diepte te beheersen, laat staan om de aansprakelijkheid te dragen voor fouten van deze specialisten.

Het spreekt dan ook voor zich dat elke bouwactor die een taak opneemt in het bouwproces en die hier bovendien ook voor vergoed wordt, verantwoordelijk en aansprakelijk is voor zijn eigen onderdeel, zonder dat de architect nog fungeert als “back-up” om deze aansprakelijkheden te dekken. Met veel goesting nemen architecten de verantwoordelijkheid op over hun eigen werk. En met veel respect laten ze ruimte voor andere actoren om hun kennis en kunde aan te wenden. Met het opnemen van taken, gaan echter ook verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden gepaard die ieder voor zich ten laste moet nemen. Vrij samenwerken met aansprakelijkheid op bijbehorend terrein maakt niet alleen specialisatie mogelijk, het maakt ook dat de verantwoordelijkheid draaglijk is voor alle actoren. Het is de basis voor gelijkwaardig samenwerken en het komt bovendien de opdrachtgever ten goede die zal kunnen rekenen op een verhoogde professionalisering van alle bouwactoren.

Een **evenredige verdeling van de aansprakelijkheid** genereert o.i. een win-win-win situatie: het best mogelijke resultaat voor de opdrachtgever, een specifieke en gewaardeerde bijdrage in het geheel voor elke bouwpartner, en een meerwaarde op maatschappelijk vlak.

Eventuele bezorgdheden met betrekking tot de bescherming van de opdrachtgever kunnen dan ook beter worden geredieerd door een **uitbreiding van de verplichte verzekering** voor de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken tot alle dienstencontracten betreffende een onroerend werk (en dus niet meer beperkt tot de woningbouw in de zin van de Wet-Peeters). Momenteel is dit niet het geval, waardoor aannemers slechts in zeer beperkte mate verplicht verzekerd moeten zijn. Een hiaat in de huidige verzekeringswetgeving met enorm grote gevolgen voor de aansprakelijkheid van architecten.

Gelet op het voorgaande, pleit NAV ervoor dat **de Memorie van Toelichting duidelijk stelt dat een contractuele uitsluiting van de hoofdelijke aansprakelijkheid in het kader van de stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken niet de openbare orde raakt en dat dergelijk beding niet kan worden gekwalificeerd als een beding dat ertoe strekt de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer voor de (stabiliteitsbedreigende) conformiteitsgebreken uit te sluiten of te beperken** overeenkomstig artikel 7.4.49 §3 NBW.

4.9.2 Aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken is geen minimum

Artikel 7.4.49, § 3 NBW bepaalt dat ieder beding dat ertoe strekt de aansprakelijkheid van de opdrachtnemer voor de conformiteitsgebreken bedoeld in artikel 7.4.49, § 1 NBW uit te sluiten of te beperken, absoluut nietig is. De opstellers hebben daarmee gekozen voor de opvatting dat de

tienjarige aansprakelijkheid (onder het nieuwe recht de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken) slechts van openbare orde is in zoverre dit regime een minimumregeling betreft. Bijgevolg zijn alleen de bepalingen in een contract of eenzijdige rechtshandelingen absoluut niet de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken beperken of uitsluiten. **Een verzwarend of uitbreiding van deze aansprakelijkheid zou wel mogelijk zijn.**

Dergelijke mogelijke verzwarend van de aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken is gewoonweg **onaanvaardbaar**. Deze oplossing leidt bovendien tot onaanvaardbare gevolgen. Vooreerst is dergelijke uitbreiding **onverzekeraar**. Stel bijvoorbeeld dat de aansprakelijkheidstermijn van tien jaar wordt verlengd tot twintig jaar, dan zal dit in de praktijk niet kunnen worden verzekerd. In het bijzonder spoort dit niet met de Wet-Peeters die terecht uitgaat van een dekkingsperiode die eindigt tien jaar na aanvaarding van de werken.

Zelfs indien dergelijke uitbreidingen verzekerd zouden kunnen worden, **zal dit leiden tot zeer hoge premies die de bouwkost substantieel zullen doen stijgen**, hetgeen absoluut niet wenselijk is.

Verder kan nog de vraag worden gesteld hoe het openbare orde karakter dan precies moet worden toegepast. Stel dat contractueel de termijn wordt verlengd van tien jaar tot vijftien jaar. Raakt dan de aansprakelijkheid gedurende de eerste tien jaar de openbare orde en de volgende vijf jaar niet meer? Dit leidt tot onduidelijke en praktisch onwerkbaar situaties.

Artikel 7.4.49, § 3 NBW moet dus worden aangepast en moet bepalen dat elk beding dat afwijkt van de artikelen 7.4.49, § 1 en 2 NBW absoluut nietig is. Dit is van zeer groot belang vooral nu het risico zeer groot is dat in overheidsopdrachten dergelijke verzwarend zullen worden opgelegd.

4.9.3 Geen aansprakelijkheid voor fouten van gespecialiseerde studiebureaus in nevenaanneming van architect

De Memorie van Toelichting bevat op p. 169 een passage die onaanvaardbare gevolgen kan hebben indien men deze niet verder verduidelijkt:

Aangezien voor de definitie van het begrip conformiteitsgebrek in het voorgesteld artikel naar de definitie van het begrip conformiteit in artikel 7.4.15 moet worden verwezen, is artikel 7.4.15, wanneer het om een stabiliteitsbedreigend conformiteitsgebrek van een onroerend bouwwerk gaat, integraal van openbare orde. Dit heeft duidelijke implicaties. Het Hof van Cassatie aanvaardt op heden dat een opdrachtnemer zich steeds kan bevrijden van aansprakelijkheid voor de fouten van hulppersonen, ook wanneer die fouten de stabiliteit van een onroerend werk in het gedrang brengen, aangezien het gemene recht dat toestaat en de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek zich hier niet expliciet tegen kanten (Cass. 3 maart 1978, ECLI:BE:CASS:1978:ARR.19780303.6). Dit kan niet worden aanvaard. Artikel 7.4.15 bepaalt dat de opdrachtnemer aansprakelijk is voor conformiteitsgebreken die aan zijn “toerekenbare niet-nakoming” te wijten zijn. Die bepaling krijgt voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken een openbare orde

karakter. Een tekortkoming door een hulppersoon is overeenkomstig het gemene verbintenissenrecht de opdrachtnemer toerekenbaar. Ook dat aspect is dus voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken van openbare orde.

NAV is akkoord dat wanneer een architect belast wordt met een stabiliteitsstudie en de architect deze stabiliteitsstudie in onderaanneming laat uitvoeren door een gespecialiseerde stabiliteitsingenieur, de architect zich niet tegenover de opdrachtgever kan bevrijden van aansprakelijkheid voor de fouten van die gespecialiseerde ingenieur die zijn hulppersoon is. Hier stelt zich ook onder het nieuwe recht geen probleem vermits de fout van de hulppersoon toerekenbaar is aan de contractspartij (art. 5.229 NBW).

De passage in de Memorie van Toelichting mag evenwel geen afbreuk doen aan de leer van het Hof van Cassatie dat indien de opdrachtgever de gespecialiseerde studies rechtstreeks (in “nevenaanneming van de architect”) uitbesteed aan gespecialiseerde studiebureaus, mag worden aangenomen dat de taken van de architect beperkt zijn tot de bijstand bij de keuze van het gespecialiseerde studiebureau en het ontdekken van fouten in de gespecialiseerde studies die hij gelet op zijn vakkennis kan ontdekken. Het nieuwe artikel 7.4.49 NBW kan niet tot gevolg hebben dat dit fundamentele beginsel overboord wordt gegooid en de architect aansprakelijk zou kunnen worden gesteld voor fouten in gespecialiseerde studies die worden opgesteld door gespecialiseerde studiebureaus en ingenieurs die rechtstreeks door de opdrachtgever werden aangesteld.

Desbetreffend dient als uitgangspunt te worden genomen dat de wetgever in 1939 aan de architect een takenpakket heeft toebedeeld dat de openbare orde raakt. Dit hangt evenwel onlosmakelijk samen met de competenties die de architect tijdens zijn studies heeft verworven. Voor de taken die competenties van de architect overschrijden, moet worden aangenomen dat deze kunnen worden uitbesteed aan specialisten. Dit is ook eigen aan de evolutie in de bouwsector waarbij bouwen steeds technischere en gespecialiseerdere handelingen en studies vereist. Dit brengt onder meer mee dat er naast de architect nu tal van andere gespecialiseerde adviseurs zijn met elk hun eigen gespecialiseerde taken en daaraan gekoppelde verantwoordelijkheden waarvoor zij ook aansprakelijk kunnen worden gesteld, zonder dat dit noodzakelijkerwijze tot de aansprakelijkheid van de architect hoeft te leiden.

De architect kan enkel aansprakelijk zijn voor deze specialist wanneer deze:

- de hulppersoon is van de architect: in welk geval de architect ten opzichte van de opdrachtgever wel volledig aansprakelijk is voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken te wijten aan een toerekenbare tekortkoming van de hulppersoon met een mogelijk om een vordering in vrijwaring in te stellen tegen de hulppersoon; of
- deel uitmaakt van een maatschap met de architect: in welk geval er ten opzichte van de opdrachtgever een hoofdelijke aansprakelijkheid geldt, maar tussen de hoofdelijke co-debiteuren onderling de verbintenis deelbaar is en weer moet rekening worden gehouden met de competenties van de architect.

Indien de voormelde passage in de Memorie van Toelichting niet wordt genuanceerd, bestaat het risico dat sommige rechters de architect aansprakelijk zullen stellen voor alle fouten van de gespecialiseerde studiebureaus en ingenieurs die door de opdrachtgever rechtstreeks worden aangesteld, zelfs indien ze deze fouten niet kunnen ontdekken. Dit is een **onaanvaardbare verzwarende van de aansprakelijkheid van de architect**, die zoals gezegd niet spoort met het uitgangspunt van de wet van 20 februari 1939, noch met de moderne bouwtechniek. Bovendien

zou dergelijke praktijk wederom leiden tot een **probleem van verzekeraarbaarheid**. De architect kan niet worden beschouwd als *homo universalis* die ook volledig aansprakelijk moet zijn voor alle fouten en tekortkomingen in gespecialiseerde studies waarvoor hij niet is opgeleid.

4.9.4 Verduidelijking nodig in relatie met artikel 6.3 NBW (schrapping verbod op samenloop)

Het is **onduidelijk** of de hoofdelijke aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken blijft bestaan wanneer een opdrachtgever een puur buitencontractuele vordering instelt tegen ofwel de architect, ofwel de aannemer.

Zo is het niet duidelijk wat er gebeurt, wanneer een gebrek aan een werk wordt veroorzaakt door ofwel een ontwerpfout (architect) ofwel een uitvoeringsfout(aannemer), en er gekozen wordt voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering van respectievelijk de aannemer of architect, in plaats van een contractuele in solidum aansprakelijkheid van de architect en aannemer.

Met ingang van 1 januari 2025 is het namelijk mogelijk om een buitencontractuele vordering in te stellen tussen contractspartijen. Boek 6 NBW neemt afstand van het verbod op samenloop. Het is echter nog niet duidelijk of, wanneer de opdrachtgever ‘een fout-schade-oorzakelijk verband’ kan aantonen van specifiek de aannemer of de architect, en er een buitencontractuele vordering wordt ingesteld, de in solidum aansprakelijkheid nog steeds van toepassing zal zijn of niet.

De verhouding tussen artikel 7.4.49 NBW en artikel 6.3 NBW moet worden verduidelijkt in het voorliggende wetsvoorstel.

4.10 ONVERZEKERBARE RISICO'S EN STIJGING VAN DE BOUWKOST

De voorgestelde regeling rond de niet-stabiliteitsbedreigende en de stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken zal een grote impact hebben op de aansprakelijkheid van architecten en aannemers. Bijgevolg zal dit ook een effect hebben op de verzekeraarbaarheid van de aansprakelijkheid voor deze conformiteitsgebreken. De **verzekeringspremies zullen fors stijgen** door de langere aansprakelijkheidstermijnen. Dit kan er zelfs toe leiden dat bepaalde risico's gewoonweg onverzekerbaar zullen worden en/of dat dit een grote stijging van de bouwkost met zich zal meebrengen! Dit zal vooral voor KMO's desastreuze gevolgen hebben, maar ook voor de opdrachtgevers die geconfronteerd zullen worden met onverzekerde tegenpartijen of **een stijging van de bouwkosten**. Dit is absoluut onverantwoord in een periode met zo'n immense uitdagingen voor de bouwsector (ecologische uitdagingen, gevolgen van klimaatverandering, extreme weeromstandigheden, schaarste aan bouwmaterialen en ruimte, ...).

NAV dringt dan ook ten zeerste aan op **duidelijke, onbetwistbare en korte termijnen** zodat architecten verzekerd kunnen blijven tegen redelijke premies. Dit is cruciaal om de gehele bouwsector, waaronder architecten, in staat te stellen hun activiteiten voort te zetten zonder disproportionele financiële risico's.