

DE ARCHITECTENOVEREENKOMST: GEDICTEERD DOOR VERZEKERAAR?

DOOR ALEX DE VISSCHER

De architect is een aannemer

Het klinkt paradoxaal, maar architecten zijn aannemers. De essentiële bestanddelen van een aannemingsovereenkomst volgens het burgerlijk wetboek voor de aannemer zijn immers de verhuur van zijn arbeid en/of diensten die de opdrachtgever betaalt. Zoals de timmerman zijn vakmanschap verhuurt, verhuren ook architecten arbeid en/of diensten tegen betaling. Zij verstrekken hun prestaties in eigen naam maar voor rekening van een opdrachtgever.

Overeenkomsten komen tot stand van zodra partijen het eens zijn over de essentiële bestanddelen. Dat kan in beginsel perfect mondeling maar het spreekt voor zich dat een geschrift beter is, alleen al om problemen van bewijsvoering te vermijden. Architectenovereenkomsten moeten vanwege een (bij koninklijk besluit bindend verklaarde) deontologische verplichting schriftelijk gebeuren. Maar zelfs als die verplichting niet gevolgd wordt, blijft de mondelinge overeenkomst rechtsgeldig. Hooguit kan de architect tuchtrechtelijk gesanctioneerd worden.

Zoals voor alle overeenkomsten, geldt voor aannemingscontracten de contractuele vrijheid van partijen. De aard van de prestatie, de prijs maar ook bijvoorbeeld de omvang van de aansprakelijkheid kunnen in beginsel vrij onderhandeld worden. Opnieuw gelden voor architecten deontologische voorschriften die o.a. inzake aannemingsprijs tegenover de opdrachtgever tegenstelbare verplichtingen opleggen. Architectenovereenkomsten moeten dan ook geen ellenlange, gesofisticeerde epistels zijn. Een beknopte beschrijving van de opdracht met opgave van het voorziene budget en de prijs volstaan. Het gemeen recht zoals o.m. het burgerlijk wetboek springt bij wanneer de overeenkomst iets niet uitdrukkelijk vastlegt.

Nieuwe wetten, nieuwe regels

Sinds kort is de architect een verplicht verzekerde aannemer. De wet van 15 februari 2006 betreffende het beroep van architect voorzagt in de mogelijkheid om het beroep uit te oefenen door een rechtsper-

soon. Gevolg hiervan is dat de persoonlijke en onbeperkte aansprakelijkheid die de architect draagt, kan worden doorgeschoven naar een rechtspersoon met beperkte aansprakelijkheid. Om dit te ondervangen voorzagt de wet meteen een algemeen verplichte verzekering van de beroepsaansprakelijkheid voor alle architecten. Ruim een jaar later bepaalde het K.B van 25 april 2007 de minimumvoorwaarden van die verplichte architectenverzekering. Die bevatten veel meer waarborgen dan wat voorheen deontologisch werd aanbevolen en dan wat verzekeraars aanboden.

De bouwheer is hierdoor zeker beter beschermd, zelfs meer nog dan beoogd. Andere dienstverleners in het bouwproces zoals ingenieurs, interieurarchitecten maar ook (bouw)aannemers zijn immers wettelijk niet verplicht hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Zij hebben veelal een aansprakelijkheidsverzekering maar die dekt enkel schade aan derden, dus niet aan de medecontractant, de bouwheer. Zij dekt bijvoorbeeld schade aan de toevalige passant door een steen van een slecht gemetselde muur maar niet de kost om die muur te herstellen.

Dit is belangrijk. Stel een bouwheer die schade lijdt door fouten van zowel de (bouw)aannemer (ad 90%) als de architect (ad 10%). Beiden kunnen "in solidum" aansprakelijk zijn wat impliceert dat de bouwheer het geheel van zijn schade kan vorderen van wie hij dit wenst. Zijn ze beide solvabel, dan spreekt hij elk voor zijn aandeel aan. Blijkt de (bouw)aannemer insolvabel (of inmiddels failliet), dan zal hij de architect aanspreken want die is verplicht verzekerd en dus zeker solvabel. De architect of zijn verzekeraar moet dan de hele schade betalen en het aandeel van de (bouw)aannemer (90%) verhalen. Gerechtsexperts of magistraten zouden kunnen geneigd zijn om bij de beoordeling van aansprakelijkheden van bouwpartners, de architecten sneller te viseren wetende dat die toch verzekerd zijn. Dit leidt volgens de orde van architecten tot hogere verzekeringspremies en bijgevolg tot een oneigenlijke financiering van de beroeps-



Advocaat De Visscher ziet reden om de standaardovereenkomst die architecten aan de bouwheer voorleggen, ernstig te analyseren en voor de ondertekening naar rechten en verplichtingen het evenwicht te herstellen.

aansprakelijkheid van andere bouwpartners door de architecten.

Daarom vroeg de orde het Grondwettelijk Hof of de verplichte verzekering van hun beroepsgroep geen discriminerende maatregel is. Maar bij arrest van 12 juli 2007 oordeelde het Hof dat voor zover er discriminatie is, deze niet volgt uit de wet van 15 februari 2006 maar uit een leemte in de wetgeving die geen vergelijkbare

verzekering voor de andere bouwpartners voorziet.

De architectenverzekeraar houdt de pen vast?

Uit vrees dat de architecten door hun verplichte beroepsverzekering vaker het mikpunt zouden worden bij schadeclaims, blijken de verzekeraars hun stempel te drukken op de overeenkomsten tussen de architect en de bouwheer. Zo krijgen de verbintenissen van de bouwheer nu veel meer aandacht met de achterliggende idee om op basis van die verbintenissen de eigen aansprakelijkheid te kunnen opzijschuiven als het fout loopt. Het typecontract doet dat zowel met vage verplichtingen als met het vooronderstellen/poneren van deskundigheid die een bouwheer zelden of nooit heeft.

Voorbeeld: de opdrachtgever kan verplicht worden om de architect alle nodige inlichtingen over het bouwterrein te geven. Verzakt nadien het bouwwerk, dan kan de verzekeraar proberen zich te beroepen op onvoldoende informatie over de ondergrond. Ook de verbintenissen van de architect en vooral wat niet tot zijn verbintenissen behoort, komen veel vaker dan vroeger nauwgezet aan bod, dikwijls met de randbemerking dat de bouwheer erkent hiervoor een beroep te doen op anderen van wie hun aansprakelijkheid verzekerd is. Dat is subtiel, maar potentieel explosief bij problemen. Stel dat een bouwheer een beroep doet op een studie bureau zonder verzekering beroepsaansprakelijkheid en wiens aansprakelijkheid samen met die van de architect "in solidum" in het gedrang komt. Dan zou de architect de eventuele insolventie van dit studie bureau ten laste van de bouwheer kunnen leggen omdat de bouwheer werkte met een niet verzekerde partij waardoor de architect (en diens verzekeraar) onterecht meer schade ten laste zou moeten nemen dan hij zelf veroorzaakte en kan verhalen. Het typecontract dwingt af dat de architect zijn goedkeuring moet geven over de keuze van andere bouwpartners zoals ingenieurs waarbij die verzekering een criterium kan zijn. Nog zo'n vaker

opduikende clause is de verplichting voor de bouwheer om een (ABR-)polis af te sluiten die de 10-jarige aansprakelijkheid van aannemers en architecten dekt. Hoe meer verzekeraars, hoe meer kans dat de architect wordt ontzien bij de verdeling van de aansprakelijkheidskoek.

Kan de architect zijn aansprakelijkheid uitsluiten of beperken en meteen zijn verzekeraar (grotendeels) buiten schot houden? De architect kan nooit onder zijn tienjarige aansprakelijkheid uit voor gebreken die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen. De wet van 2 augustus 2002 betreffende - onder meer - de onrechtmatige bedingen inzake vrije beroepen laat niet toe dat de rechten van een cliënt die (ver)bouwt om andere dan beroepsredenen - denk aan een slager die zijn privéwoning verbouwt) beperkt worden bij wanpresteren van de architect. Wie om beroepsredenen (ver)bouwt - de slager en zijn slagerij - kan wel met beperkingen geconfronteerd worden, al moet hij die niet aanvaarden. Zo'n beperking zou kunnen zijn dat de bouwheer de architect ontslaat van de "in solidum" aansprakelijkheid wat zou impliceren dat de architect in geval van fout enkel voor zijn eigen deel in de schade kan aangesproken worden (bv. slechts 50% in plaats van 100% als hem 50% aanspra-

kelijkheid treft en de andere 50% bij de stabiliteitsingenieur rust). Een integrale exoneratie van elke aansprakelijkheid is, naast commerciële zelfmoord, ook juridisch uit den boze want die clause zou de overeenkomst op onaanvaardbare wijze uithollen en de essentie aantasten. Dergelijke clauses zijn dan ook nietig.

En wat nu als bouwheer?

Moet de bouwheer de overeenkomst die de architect voorstelt zomaar aanvaarden? Uiteraard niet. Maar wat als geen enkele architect, onder druk van zijn verzekeraar, tot concessies bereid is uit vrees geen dekking te genieten? Volgens navraag bij architecten dreigt het niet zo'n vaart te lopen. Geen enkele architect zal een interessante opdracht laten voorbijgaan omwille van een door zijn verzekeraar opgedrongen onevenwichtige overeenkomst die elke weldenkende bouwheer zal weigeren. Hij zal wel meer dan vroeger geconfronteerd worden met omslachtige overeenkomsten. Aan hem om in de precontractuele fase het evenwicht te herstellen door onaanvaardbare clauses te laten schrappen. Wat die zoal kunnen zijn, leest u in een vervolgartikel. ■

De auteur is vennoot van het advocatenkantoor Crivits & Persyn (Brugge) www.crivits-persyn.be

KORT

- Door de wet van 15 februari 2006 is de architect een verplicht verzekerde aannemer,
- Overeenkomsten mogen mondeling afgesloten worden, behalve die tussen bouwheer en architect. Zij moeten formeel schriftelijk.
- Door de verplichte verzekering van hun beroepsgroep dreigen architecten, als enige verplicht verzekerde partij in een bouwproject en vanwege de solidaire aansprakelijkheidsstelling, het doelwit te worden bij fouten van anderen. De orde van architecten maakte daarom een soort 'typecontract' waarin verzekeraars duidelijk de pen hebben vastgehouden. Daardoor is het evenwicht in dat typecontract wat zoek.
- Bouwheren herstellen best dat evenwicht in de precontractuele fase. Dat kan tot wat spanning leiden met terzake nog onervaren architecten, maar heel wat bevestigde architecten en bouwheren zijn die klip al voorbij en hebben daarmee al een positieve ervaring.