
Overzicht van de nieuwe wet op de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid

1. Doel van de wet:

Deze wet heeft twee doelstellingen:

- Zij strekt ertoe de bouwmarkt beter te reguleren en een betere bescherming te bieden aan de bouwheer.
- Zij maakt een einde aan de discriminatie van architecten (als enigen verplicht de tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren) die door het Grondwettelijk Hof werd opgeworpen in het arrest nr. 100/2007 van 12 juli 2007.

Om dit te verwezenlijken, wordt de verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering ingevoerd voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

2. Wie valt onder de toepassing van de wet?

- Iedere aannemer die specifiek onroerend werk verricht op woningen, meer bepaald eengezinswoningen of appartementen, die in België gelegen zijn en waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is.
- Iedere architect die gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen voor zover zijn of haar activiteit betrekking heeft op in België uitgevoerde werken en geleverde prestaties.
- Iedere dienstverlener in de bouwsector, bijv. studie bureaus, die voor rekening van een derde immateriële prestaties verricht op woningen, meer bepaald eengezinswoningen of appartementen, die in België gelegen zijn en waarvoor de tussenkomst van de architect verplicht is.
- Iedere architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, wordt verplicht verzekerd.

3. Wat moet verzekerd worden?

Voor de toepassing van deze wet wordt onder verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid verstaan, de verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, voor de periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken, beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid, wanneer deze laatste de soliditeit en de stabiliteit van de woning in gevaar brengt,

met uitsluiting van:

1. de schade ingevolge radioactiviteit
2. de schade voortvloeiend uit lichamelijke letsels door de blootstelling aan wettelijk verboden producten
3. de schade van esthetische aard
4. de zuiver immateriële schade
5. de zichtbare schade of schade door de verzekerde gekend op het moment van voorlopige oplevering of rechtstreeks volgend uit fouten, gebreken of wanprestaties van hem gekend op het moment van voormelde oplevering
6. de schade ingevolge niet-accidentele pollutie
7. de meerkosten voortvloeiend uit de wijzigingen en/of verbeteringen aan de woning na schadegeval
8. de materiële en immateriële schade lager dan 2 500 euro. Dit bedrag is gekoppeld aan de ABEX-index. Daarbij is de index van het eerste semester 2007 de basisindex en moet de index op het moment van de aangifte van het schadegeval in aanmerking genomen worden.

De uitsluitingen bedoeld in de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen zijn ook van toepassing.

4. Wanneer?

Zij geldt voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van deze wet op 01/07/2018.