



PROTECT

PROTECTING PROFESSIONALS

BULLETIN

59

Nieuwsbrief van Verzekeringsmaatschappij Protect

JAARGANG 19 - NUMMER 59 - 2015



Rebecca Ramboer

Edito

Assuralia, de vereniging van de verzekeringsondernemingen polst regelmatig naar de reputatie van de verzekeraars bij het brede publiek. Enkele van de conclusies die in 2014 werden voorgesteld, waren:

« Verzekeringen worden spontaan gelinkt aan veiligheid, zekerheid en bescherming maar evenzeer aan complexiteit en techniciteit. Een ideale verzekeraar is er één die eenvoudige, transparante polissen op een niet opdringerige manier tegen een eerlijke prijs afsluit. Een verzekeraar die zich in geval van schade niet verschuilt achter kleine lettertjes en schadegevallen snel en zonder veel poespas afwikkelt. »

Onze hoofdmeter, het verzekeren van de beroepsaansprakelijkheid, is niet eenvoudig. Schadegevallen in de bouw zijn gekenmerkt door een lange afwikkelingsduur (gemiddeld 7 jaar), een hoge frequentie en zware schadelast (kosten + vergoedingen). Niet zo evident om zo in een ranking van ideale verzekeraar te bekomen. Toch apprecieert u ons, naar aanleiding van onze laatste tevredenheidsenquête met een tevredenheid van 84.8 % wat blijkbaar een erg goede score blijkt te zijn. Ik meen dat wij dit mooi resultaat aanhouden omdat we opmerkingen snel, maar ook grondig ter harte nemen. En ook aan de zaken die wij minder in de hand hebben (complex, duur, lange procedures), trachten wij maximaal te werken. Ik denk bijvoorbeeld door minnelijke regelingen te dynamiseren en door op een transparante en persoonlijke manier te communiceren.

Wij werken dit jaar 25 jaar als nichespeler in een kmo-structuur hard aan deze doelstellingen en onze bedrijfswaarden.

Dit jaar werden onze bedrijfswaarden zoals persoonlijk, proactief en no-nonsense meer veruitwendigd door een nieuw corporate image, een nieuwe baseline "Protecting Professionals" en een nieuwe webstek met een privaat klantenluik dat nog uitgebreider, overzichtelijker en performanter is dan voorheen.

Ik raad u aan om dit privaat klantenluik geregeld te gebruiken en zeker voor de volgende items:

- Het downloaden van modelcontracten. Belangrijk hierbij is dat op onze website steeds de modeldocumenten staan met de meest recentste clausules, die aangepast zijn aan de recentste wetgeving, en ook aan de evoluerende rechtspraak.
- Het raadplegen van onze kennisbibliotheek. Deze bevat niet alleen faq's maar tevens de naslagwerken van onze seminars, het volledig archief van onze Bulletins en e-Bulletins, rechtspraak, ...
- Het downloaden van uw verzekeringsattesten.
- Het invullen van aangiftes van honoraria (met een geheugenfunctie)
- Het online aangeven van schades, ...

Het is onze doelstelling om het online gebeuren voor uw gebruiksgemak nog verder te ontwikkelen, zonder afbreuk te doen aan één van onze belangrijkste waarden, namelijk het persoonlijk contact.

Want zo kunnen wij voor u een ideale verzekeraar worden of blijven, en dat is onze ambitie.

Rebecca Ramboer
Gedelegeerd bestuurder

In dit nummer:

Edito

Veel voorkomende problemen bij de opmaak van gunningsverslagen: de regels inzake de hoeveelheidswijzigingen

Buurschade: de aansprakelijkheden onder de loep

Nabeschouwing infossessie "Hoe ver reikt de informatie- en adviesplicht van de architect?"

1
2
5
8

Veel voorkomende problemen bij de opmaak van gunningsverslagen: de regels inzake de hoeveelheidswijzigingen

Het nazicht van de gunningsverslagen

Bijna tien jaar terug besliste Protect om haar verzekerden juridische bijstand te verlenen bij de opmaak van het verslag van nazicht van de offertes in overheidsopdrachten, nadat Protect geconfronteerd werd met een verhoogd aantal gevallen van verantwoordelijkheid van de architect gesteund op een foutief juridisch advies in het door de verzekerde opgemaakte gunningsverslag. Alhoewel een architect niet gehouden kan zijn tot het geven van juridisch advies maar de offertes enkel op rekenkundig en technisch vlak dient te controleren, wordt in het gunningsverslag hoe dan ook vaak een juridische interpretatie gegeven waardoor de verantwoordelijkheid van de ontwerper ook op juridisch vlak in het gedrang kan komen.

Vanaf 2004 werd aldus via de polisvoorwaarden aan de ontwerpers gevraagd om de gunningsverslagen te laten screenen door Protect alvorens deze aan het opdrachtgevend bestuur over te maken. Dankzij deze screening werden door de jaren heen niet alleen heel wat schade-dossiers vermeden maar is ook duidelijk geworden dat vaak dezelfde problemen opduiken. Dit bracht ons op het idee om een aantal artikels te wijden aan het verduidelijken van enkele principes en bijzonderheden die bij het nazicht van gunningsverslagen steeds in acht moeten genomen worden.

Vermits inmiddels ook de nieuwe reglementering inzake overheidsopdrachten sinds 1 juli 2013 van kracht is op alle opdrachten gepubliceerd vanaf voormelde datum zal tevens aandacht gegeven worden aan de verschillen met de vroegere wetgeving

Ons eerste artikel heeft betrekking op de manier waarop met hoeveelheidswijzigingen moet worden omgegaan.

In welke procedure?

De wettelijke bepalingen voorzien dat de inschrijvers, rekening houdende met de opdrachtdocumenten, hun beroepskennis of persoonlijke vaststellingen, zelf verbeteringen moeten doorvoeren wanneer zij fouten ontdekken in de in de meetstaat vermelde hoeveelheden. Aan hun nota moeten zij een nota ter verantwoording van deze verbeteringen toevoegen (artikel 83 KB Plaatsing).

De inschrijvers moeten dus fouten die zij ontdekken in de meetstaat zelf verbeteren en een nota bij hun offerte voegen waarin die verbeteringen worden verantwoord.

Vervolgens kijkt het bestuur (via de ontwerper) na of de aangebrachte verbeteringen al dan niet correct zijn en motiveert waarom de verbetering al dan niet wordt aanvaard.

De bestelbedragen van alle inschrijvers zullen dan aan de definitief aanvaarde hoeveelheden worden aangepast.

Bij aanbestedingsprocedures moet, in tegenstelling tot de offerteaanvragen, een onderscheid gemaakt worden tussen het rangschikkingsbedrag en het bestelbedrag omdat voor deze procedure de wetgever specifieke regels heeft voorzien voor de behandelingen van minhoeveelheden, die we hieronder nog zullen verduidelijken

Motivering beoordeling hoeveelheidswijzigingen

Wanneer u een opmerking of een voorgestelde hoeveelheidswijziging vanwege een inschrijver goed- of afkeurt, moet u ook uitdrukkelijk motiveren waarom de door de inschrijver gevraagde wijziging al dan niet correct is. Voor de inschrijver moet alleszins duidelijk zijn waar hij een fout heeft gemaakt.



Het volstaat in dat opzicht niet om louter mee te delen niet akkoord te gaan en de eigen hoeveelheid te herberekenen en te herbevestigen, tenzij u te weinig informatie werd overgemaakt om de fout vanwege de inschrijver te achterhalen. In dat geval moet u wel ook uitdrukkelijk meedelen dat ingevolge het gebrek aan informatie, u geen andere mogelijkheid had dan uw eigen hoeveelheid te herberekenen.

Bij geschillen tussen het bestuur en de inschrijvers zal het bestuur zich immers enkel kunnen baseren op de informatie die aan de inschrijvers werd verstrekt. Er kunnen in beginsel geen nieuwe elementen naar voor worden geschoven.



TV BURO II & ARCHI+I – SILEGHEM & PARTNERS - Project: Kantoorgebouw Bekaert - © Klaas Verdru

“In de opmaak van het gunningsverslag is motivering essentieel”

Spel der hoeveelheden als de gunningswijze de aanbesteding is

Artikel 97 KB Plaatsing, van toepassing op de aanbestedingsprocedure, bepaalt volgende principes:

a) De aanvaarde hoeveelheid is groter dan de oorspronkelijke hoeveelheid van de opmetingsstaat. Dan wordt de grotere hoeveelheid op alle inschrijvingen toegepast.

Voorbeeld:

De meetstaat voorziet voor een bepaalde post 100 m kabel.

Een inschrijver maakt terecht de opmerking dat er 150 m moet worden voorzien.

Hierdoor wordt bij alle inschrijvers, zowel wat het rangschikkings- als het bestelbedrag betreft, 50 m bijgeteld.

b) De aanvaarde hoeveelheid is kleiner dan de oorspronkelijke hoeveelheid van de meetstaat, maar hoger dan de hoeveelheid opgegeven door de inschrijver: alleen zijn inschrijving wordt voor de rangschikking aangepast overeenkomstig de na controle aanvaarde hoeveelheid.

Voorbeeld:

De meetstaat voorziet 100 deuren. Een inschrijver maakt de opmerking dat er eigenlijk maar 50 deuren moeten worden voorzien. Na nazicht blijkt deze opmerking gedeeltelijk terecht: Er moeten 60 deuren worden geplaatst.

Voor het rangschikkingsbedrag profiteert enkel deze inschrijver van een minhoeveelheid van 40 deuren. Voor het bestelbedrag worden er bij elke inschrijver 40 deuren afgetrokken.

c) De aanvaarde hoeveelheid is kleiner dan de in de meetstaat opgenomen hoeveelheid en ook lager dan de door de inschrijver berekende hoeveelheid. Alleen zijn inschrijving met het oog op de rangschikking wordt aangepast,

maar beperkt tot de door hem berekende hoeveelheid.

Voorbeeld:

De meetstaat voorziet 200 kg staal.

Een inschrijver verbetert en stelt dat er maar 140 kg moet worden voorzien. Na nazicht blijkt dat er in werkelijkheid 120 kg staal moet worden ingecalculleerd.

Voor het rangschikkingsbedrag wordt bij de inschrijver die de opmerking maakte rekening gehouden met de door hem berekende minhoeveelheid van 60 kg staal.

Voor het bestelbedrag wordt voor elke inschrijver, inclusief de inschrijver die de opmerking maakte, een minhoeveelheid van 80 kg verrekend.

d) De inschrijver stelt een grotere hoeveelheid voor dan in het bestek voorzien.

Na controle blijkt de hoeveelheid lager te zijn dan de hoeveelheid opgegeven in de meetstaat. De hoeveelheid van de meetstaat blijft voor iedereen behouden en heeft derhalve geen invloed op de rangschikking.



Voorbeeld:

De meetstaat voorziet 100 m² vloerbetoging. Een inschrijver past deze hoeveelheid aan aan 120 m². Na herberekening blijkt dat er maar 90m² moet worden voorzien. Voor de rangschikking wordt bij elke inschrijver rekening gehouden met de initieel voorziene 100 m², voor het bestelbedrag wordt voor iedereen een hoeveelheid van 90 m² verrekend.

Spel der hoeveelheden als de gunningswijze een offerteaanvraag is

Bij offerteaanvragen moet geen onderscheid gemaakt worden tussen het rangschikkingsbedrag en het bestelbedrag. De rangschikking gebeurt op basis van de bestelbedragen nadat alle aanvaarde wijzigingen van hoeveelheden bij alle inschrijvers werden verrekend.

De nieuwe wetgeving: aanpassing van vermoedelijke hoeveelheden

Een vernieuwing geldt wel voor wat de vermoedelijke hoeveelheden (VH) betreft.

De 'oude' overheidsopdrachtenwetgeving, meer bepaald artikel 96§2 van het KB van 8 januari 1996, stelde dat vermoedelijke hoeveelheden slechts mochten worden verbeterd op voorwaarde dat

- enerzijds het bestek uitdrukkelijk toeliet dat vermoedelijke hoeveelheden mochten worden verbeterd en
- anderzijds dat de voorgestelde wijziging minstens 10% van de hoeveelheid van de betrokken post bereikte.

De mogelijkheid tot verbetering van posten in VH moet conform artikel 83 KB Plaatsing niet meer uitdrukkelijk in het bestek worden toegestaan. De wijziging in meer of min moet echter minstens 25% bedragen. Voor de inschrijver die een vermindering van een VH heeft voorgesteld wordt de totale prijs die overeenstemt met de aldus verminderde hoeveelheid een forfaitaire prijs, op voorwaarde en in de mate dat de aanbestedende overheid deze verbetering aanvaardt (art.97 §2 alinea 2 van het KB van 15 juli 2011).

Besluit

Wanneer een inschrijver hoeveelhedswijzigingen voorstelt, moeten dus bepaalde regels worden in acht genomen.

Als u met hun wijzigingen niet akkoord gaat, zal u dit uitdrukkelijk moeten motiveren.

Als deze wijzigingen wel correct zijn of zelfs gedeeltelijk correct, dan moeten bovendien bepaalde regels worden in acht genomen, afhankelijk van de gunningswijze. Bij de aanbesteding geldt het principe dat inschrijvers worden 'be-loond' voor hun oplettendheid: enkel zij kunnen van de aanvaarde minhoeveelheid profiteren voor wat hun rangschikking betreft.

In vergelijking met de 'oude' wetgeving moet bovendien worden aangestipt dat vermoedelijke hoeveelheden nu altijd kunnen worden aangepast, op voorwaarde dat de voorgestelde verbetering minstens 25% bedraagt van de post in kwestie.

Het is belangrijk deze regels te kennen en te kunnen toepassen, nu zij noodzakelijk zijn voor de opmaak van de rangschikking en deel uitmaken van het rekenkundig nazicht, wat in hoofde van de architect als een resultaatsverbintenis wordt beschouwd.

*Tom Cromphout
jurist studiedienst Protect*

*Marijke Evens
Bedrijfsjuriste Protect*

Buurschade: de aansprakelijkheden onder de loep

Het recht op bouwen versus buurschade

Buurschade is het derde meest voorkomende schadegeval waarmee PROTECT als beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van ontwerpers en andere bouwprofessionelen wordt geconfronteerd bij de behandeling van schadegevallen.

Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen (artikel 544 BW). Dit artikel in het BW maakt dat éénieder het recht heeft te bouwen op zijn eigendom.

Dit artikel maakt eveneens dat eenieder die bouwt en het evenwicht tussen twee naburige panden verstoort, gehouden is tot compensatie wanneer een causaal verband tussen de nabuurschade en de werken bewezen kan worden.

Schade bij de buur leidt vaak tot een vordering opzichts de bouwprofessionelen, is het niet door de bouwheer die zijn contractspartijen aanspreekt voor eventuele fouten in de uitoefening van hun contractuele opdracht, dan is het wel rechtstreeks door de schadelijdende buur op basis van artikel 1382 BW dat voorziet dat elke daad van de mens, waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden.

Rechtspraak en aansprakelijkheden:

Hoewel bij eventuele fout en causaal verband het hoofdzakelijk de aannemer zal zijn die verantwoordelijk is voor de schade door de materiële handelingen die hij stelt op de werf, blijken architect en ingenieur (en in mindere mate ook de veiligheidscoördinator wanneer er menselijke schade is) ook niet gespaard van vorderingen en een verantwoordelijkheid. Vaak wordt daarbij klakkeloos het deskundig verslag gevolgd zonder dat rekening wordt gehouden met het

causaal verband tussen schade en fout. **De controletaak van de architect en/of ingenieur is daarbij vaak de stok om te slaan.**

Een van de preciaire momenten voor nabuurschade, zijn de uitgravings- en onderschoeiingswerken. Uitvoeringsfout in combinatie met concept- en/of controlefout is daarbij regelmatig de - niet altijd terechte - conclusie. Er kan vaak zowel wat betreft de wijze van bepaling van de oorzaak als het causaal verband tussen de schade en de fout kritiek worden uitgeoefend op de heersende rechtspraak.

“Er is een grote diversiteit in de rechtspraak inzake nabuurschade”

In een **eerste casus** was de gerechtsdeskundige van oordeel dat de oorzaken van de schade lagen in de vooraf bestaande overschrijding van toelaatbare funderingsdruk (20%), de aanwezigheid van onoordeelkundig herstelde barsten van vroegere zetting (25%), trillingen veroorzaakt bij het aanbrengen van profielen van de Berlinerwand (4%), trillingen veroorzaakt door graafmachines (6%), beperkte steek van de onderschoeiing zolang de zone ernaast niet was belast (40%) en onderdimensionering van de riolering (5%).

De weging van de ernst van de respectievelijke fouten gebeurt volledig arbitrair door de deskundige, daarin vaak gevolgd door de rechtbank. Niet altijd kan er ook effectief een objectieve technische reden gevonden worden voor deze procentuele verdeling.

De architect kreeg in deze casus een aansprakelijkheid van 40% voor de beperkte steek van de onderschoeiing of 16% van de totaalschade wat ook werd bevestigd door de rechtbank, doch waartegen hoger beroep werd aangetekend.



Ontwerp: architecten- en ingenieursbureau D'hondt ism arch. Carl Claeys
Project: Depot 102 – Logistiek centrum van de stad Kortrijk
Bouwheer: de stad Kortrijk, vertegenwoordigd door ir.-arch. Mathieu Desmet
Hoofdaannemer: Stadsbader – Harelbeke

De architect werd daarbij onvoldoende voorafgaandelijk onderzoek en niet accurate berekening van het draagvermogen verweten. De vraag stelt zich hier hoe ver de architect moet gaan in zijn informatieverplichting en vooronderzoek van de naburige panden.

In casu werd namelijk vastgesteld dat de architect wel degelijk aan de syndicus van het naburig pand de plannen had opgevraagd en ter plaatse de structuur van het gebouw had nagemeten voorzover dit mogelijk was. De architect had echter geen weet (en werd hiervan ook niet ingelicht door de syndicus van het naburig pand) dat dit gebouw reeds verschillende keren was verbouwd en dat er in de loop van de tijd een aantal verdiepingen waren toegevoegd. De architect vertrouwde op de mededeling die men hem heeft gedaan.

Het is altijd gemakkelijk om na het manifesteren van de schade, te stellen dat deze informatie betwijfeld moest worden. Men dient zich voor een correct oordeel over de informatie die de architect heeft ontvangen te plaatsen op het



Ontwerp: Architecten Achtergaele - Project: Kantoorgebouw Braet te Nieuwpoort - © Filip Dujardin

moment dat de schade zich nog niet heeft voorgedaan en oordelen of op dat moment de architect in alle redelijkheid moest twijfelen aan de gegeven informatie dan wel erop mocht vertrouwen dat deze informatie een correct antwoord zou geven. Het is degene die onvolledige informatie verschaft die tekortschiet in zijn plicht tot het verstrekken van informatie. De informatieplicht houdt ook in dat geen elementen die van belang zijn worden verzwegen. De syndicus van het schadelijgend gebouw had dan ook een dubbele plicht en moest juiste informatie verschaffen, maar ook spontaan alles melden dat van belang kon zijn.

In een **tweede casus** besliste het HVB dat de architect mede verantwoordelijk is doordat hij - onafgezien van de aanwezigheid van de gespecialiseerde aannemer en ingenieur - had moeten vaststellen zowel in de ontwerpfase als in de werffase zelf dat de risicodragende onderschoeiingswerken door de stabiliteitsingenieur en de aannemer werden onderschat, dat daarvoor geen documenten werden voorgelegd en dat op vragen van de aannemer onvoldoende adequaat werd gereageerd door de stabiliteitsingenieur.

Hoewel de aannemer niet vrijuit ging, werd het feit dat de onoordeelkundige uitvoering van de onderschoeiingswerken de hoofdoorzaak was van de schade, onvoldoende in rekening gebracht. Tevens werd er onvoldoende rekening gehouden met het feit dat ook een aannemer, zelfs wanneer hijzelf de

onderschoeiingswijze niet bepaalt, bij ontoereikend concept een waarschuwingplicht heeft.

Diametraal tegenover deze casus staat dan weer een beslissing van het HVB te Antwerpen dat beslist heeft dat het niet tot de architect zijn opdracht behoort de metingen van de specialist uitvoerder bemaling zelf te doen of te controleren. Dit behoort tot de bijzondere technieken waarvoor specialisten aangesteld zijn. De tussenkomst van de architect moet gezien worden in het kader van de leiding van de werf die in handen was van de bouwheer zelf, die daartoe als bouwbedrijf en projectontwikkelaar de nodige kennis en ervaring had.

Wat de ingenieur betreft, oordeelt de rechtspraak ook niet altijd uniform. Zo is er rechtspraak die stelt dat wanneer de ingenieur belast is met de studie van de nieuwbouw hij zijn opdracht effectief tot deze nieuwbouw dient te beperken en zich dus niet bezig dient te houden met de onderschoeiingswerken of beveiligingsmaatregelen van het naburig pand. Dit behoort tot de algemene taak van de gespecialiseerde aannemer. Andere rechtspraak stelt dan weer dat de ingenieur wel degelijk rekening dient te houden met de toestand en de stabiliteit van het te onderschoeien deel alsook met de feitelijke toestand van het naburig pand en dus onterecht stelt dat de aanwezigheid van een gespecialiseerd aannemer hem volledig exonereert van aansprakelijkheid.

Schade en causaal verband

Onafgezien van de aansprakelijkheden, is er ook niet altijd een correcte beoordeling van de schade.

In casus 1 (zie hierboven) oordeelde de rechtbank dat, hoewel er een voorbestemdheid was van het schadelijgend gebouw doordat het slecht gefundeerd was en de riolering slecht gedimensioneerd en het eigenlijk al schade had geleden ingevolge het vergroten van de funderingsdruk, de nadelen verbonden aan dit label evenwicht niet aan de eigenaars kan worden toegekend maar dat het integendeel aan de architect en aannemer van de belendende nieuwbouw moet worden toegekend.

**“Bij schadebepaling rekening houden met:
- schade-causaal verband
- voorbestemdheid”**

Dit is echter verkeerd. Wanneer de bovenmatige hinder het gevolg is van de zakelijke gevoeligheid, dan moet er niet gecompenseerd worden. De rechtbanken houden vaak onvoldoende rekening met het juridisch gegeven dat er altijd een causaal verband tussen schade en bouwen van de nieuwbouw moet zijn en dat voor schade te wijten aan het onoordeelkundig bouwen en/of onoordeelkundig herstellen van het schadelijgend gebouw enkel de schadelijder zelf

moet instaan. De fractie van de aansprakelijkheid ingevolge de receptiviteit en de fout van het labiele evenwicht moet afgetrokken worden van de aanspraak van het slachtoffer.

Aansprakelijkheid vereist het bewijs van fout in causaal verband met schade (Cass.1 april 2004, Arr.Cass.,2004,549, concl WERQUIN). Wanneer het bouwen van de nieuwbouw aanleiding heeft gegeven tot het zichtbaar worden van een schade die intrinsiek in het naburig pand aanwezig was door haar voorbestemdheid, dan is er geen causaal verband met de werken en kunnen ook architect, ingenieur en/of aannemer niet gehouden zijn tot betaling van deze schade.

“Beter voorkomen dan genezen”

Daarnaast is het zo dat indien bepaalde voorzorgen een schade zou kunnen voorkomen of verminderen, de kosten voor het nemen van deze maatregelen ten laste vallen van de bouwheer en nooit ten laste van de bouwpartners. De rechtbank maakt vaak onterecht geen onderscheid tussen het herstel van de schade en de kosten voor het optimaliseren van de bouwmethode. Door te stellen dat de bouwheer niet moet delen in de kosten, miskent de rechtbank de principes dat een schade niet enkel het gevolg is van een fout maar dat zij tevens het gevolg kan zijn van een verstoring van het evenwicht.

De kostprijs voor uit te voeren werken kan nooit ten laste vallen van de bouwprofessionelen en de besparingen die een bepaalde bouwheer zich doet door bv geen bijkomende stuttings- of beschermingsmaatregelen te nemen kunnen naderhand niet verhaald worden op de aansprakelijke partij en zouden daarentegen bij de beoordeling van de schade in rekening moeten worden gebracht ten nadele van de bouwheer.

Tenslotte wordt niet altijd rekening gehouden met de vetustiteit van het schadelijgend gebouw bij de beoordeling van de omvang van diens schade. De opstelling van een PV van plaatsbeschrijving kan iedere eventuele discussie uitsluiten, minstens de bewijslast eenvoudiger maken.

Conclusie:

Een eenduidig antwoord omtrent aansprakelijkheden inzake nabuurschade bestaat niet. Er is een grote diversiteit in beoordeling en veel is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het dossier en de rechtbank waarvoor men de zaak pleit. Wel is het duidelijk dat er vaak kritische bedenkingen kunnen gemaakt worden bij de uitspraken die worden gedaan.

Teneinde iedere discussie te vermijden is het nog altijd beter te voorkomen dan te genezen en het is dan ook aan te raden de nodige aandacht en voorzichtigheid aan de dag te leggen bij het oprichten van een nieuwbouw naast een bestaand gebouw.

Belangrijk is - zonder de bedoeling te hebben volledig te zijn - bijvoorbeeld de bestaande toestand van het naburig gebouw vast te stellen in een PV, een vooronderzoek te doen of laten doen waar nodig, de nodige geschreven instructies te geven en/of voorbehouden te maken of te zorgen dat deze worden gemaakt en desnoods de bouwheer het advies van specialisten laten inwinnen teneinde het nodige studiewerk te laten doen, zelfs indien dit meerkosten voor de bouwheer met zich meebrengt. Indien de bouwheer zich besparingen wil doen in de uitvoeringsmethode, hem duidelijk wijzen op de gevolgen die er kunnen zijn en dat deze gevolgen ook voor zijn rekening zullen zijn.

Duidelijke afspraken maken omtrent de opdracht die men heeft en vragen advies in te winnen van specialisten waar nodig.

Tevens om eventueel in het lastenboek te voorzien dat de aannemer op eigen risico, kosten en gevaar alle vereiste maatregelen moet treffen om de schade of ongevallen te voorkomen.

De hierbovenvermelde casussen worden slechts ten titel van voorbeeld meegegeven maar zijn zeker geen uniforme rechtspraak. Het is juist de bedoeling hiermee de diversiteit van de rechtspraak aan te duiden.

*Nathalie Heymans
Juriste - diensthoofd Schade Protect*



Uitvoerend architecten- en studie bureau denc! studio bvba
Project Klimaatloods Natuurpunt Gentbrugge

Nabeschouwing infosessie “Hoe ver reikt de informatie- en adviesplicht van de architect?”

Organisatie en opkomst

Op 7, 9 en 14 oktober 2014 organiseerde Protect voor haar verzekerden drie infosessies met als voorwerp de informatie- en adviesplicht van de architect.

De talrijke opkomst en veelvuldige vragen tijdens en na de uiteenzettingen getuigen van de interesse van de ontwerpers. Daarom hierna nogmaals een samenvatting van de besproken zaken.

Thema's

Bij wijze van inleiding werd verduidelijkt dat de informatieplicht zowel het inwinnen als doorgeven van de correcte informatie inhoudt. Die informatieplicht steunt niet zozeer op een duidelijke wettekst maar de meest concrete bron blijkt het Reglement van Beroepsplichten te zijn. Ook de heersende rechtspraak bepaalt mede die verplichting. De informatieplicht moet als een middenverbinde worden beschouwd, daar haar draagwijdte onder meer afhankelijk is van de hoedanigheid van de opdrachtgever en de andere aanwezige bouwpartners.

Vervolgens werd dieper ingegaan op de informatieplicht van de architect met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunning, de toepasselijke normen, de bodemgesteldheid en de noodzaak van sonderingen en gespecialiseerde funderingsstudie, evenals de materies inzake EPB en veiligheidscoördinatie. Dit zijn allen reglementeringen die bij uitstek tot de professionele kennis van de architect behoren en waar de opdrachtgever die informatie van zijn architect mag verwachten.

Aan de hand van een aantal concrete situaties werd aangetoond dat het niet voldoende is het bestaan van algemene regels door te geven maar dat steeds moet nagegaan worden of specifieke regels niet afwijken van de algemene regels zeker met betrekking tot noodzakelijke vergunningen, nu provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen afwijken van algemenere bepalingen van de gewestelijke reglementering.

Ook wijzen op het bestaan van een bepaalde norm volstaat niet altijd: soms moet elke medewerking aan het negeren van die norm worden geweigerd. Informatie met betrekking tot de aanstelling van een onafhankelijk en deskundig studiebureau alsmede omtrent de aan die specialisten toe te vertrouwen opdracht maakt eveneens deel uit van de informatieplicht.

Een item dat ook werd besproken is de financiële informatieverplichting en de 'budgetbewaking'. Daaruit blijkt dat vele problemen kunnen voorkomen worden als contractueel duidelijke afspraken zijn gemaakt.

Ook de adviesplicht bij de aanstelling van de aannemer werd besproken. Hier werd geconcludeerd dat het belangrijk is dat wordt geverifieerd of de aannemer over het vereiste vestigingsattest beschikt en wat zijn financiële situatie is.

Er werden ook enkele bijzonderheden aangaande de informatieplicht in het kader van een overheidsopdracht besproken.

Belangrijk punt hierin is dat de opdrachtgever niet zomaar van de architect mag eisen dat deze een juridisch advies geeft. Hoewel de architect wordt verondersteld



Infosessie 9 oktober 2014, Communicatieruimte Gent

de specifieke overheidsopdrachtenwetgeving te kennen en te kunnen toepassen voor wat zijn opdracht betreft, bijvoorbeeld voor de opmaak van een correcte rangschikking in het gunningsverslag, mag niet van hem worden verwacht juridisch advies te geven over betwiste zaken in het kader van het regelmatigheidsonderzoek.

Voor wie niet aanwezig kon zijn of meer informatie wenst; de slides en verdere informatie over dit onderwerp zijn te vinden op het klantenluik van de Protect-website.



Protect Bulletin
Gratis nieuwsbrief voor Protect-verzekerden

Protect nv - Jetse Steenweg 221, B-1080 Brussel
T 02 411 41 14 - F 02 411 19 29
info@protect.be - www.protect.be

Redactie: Rebecca Ramboer, Christophe Roelandt, Marijke Evens

Verantwoordelijke uitgever: Rebecca Ramboer



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Verzekeringsonderneming toegelaten onder codenummer 1.009