



PROTECT

PROTECTING PROFESSIONALS

BULLETIN

57

Nieuwsbrief van Verzekeringsmaatschappij Protect

JAARGANG 17 - NUMMER 57 - 2013

Edito



Rebecca Ramboer

Ons vorig papieren Protect bulletin was een themanummer over de evolutie van de beroepsaansprakelijkheid over de laatste 20 jaar. De teneur van de artikelen was zowel over het architectenberoep als over het beroep van de medici, advocaten, notarissen, verzekeringsmakers... een teneur van toenemende responsabilisering van de vrije beroeper. De tendens naar consumentgerichte rechtspraak,...

Wat het bouwgebeuren betreft, hadden we het bovendien ook over de wijzigende rolverdeling tussen de bouwpartners en de ermee gepaard gaande aansprakelijkheden waarbij de ontwerper meer en meer in een andere verhouding met zijn bouwheer wordt gedwongen. Zo stellen we de laatste jaren onder meer een negatieve evolutie van de in solidum veroordelingen tussen architect en aannemer vast. Deze veelvuldige "veroordelingen in solidum", waarbij een architect (en zijn verzekeraar) het aandeel schade die aan de aannemer werd toegewezen dienen te vergoeden zonder recuperatiemogelijkheid omdat deze laatste op het moment van de uitspraak reeds failliet is, zijn in stijgende lijn.

We stellen ook vast dat steeds meer bouwheren hun ontwerper er fijntjes toe trachten te verplichten om steeds verdergaande resultaatsverbintenissen op zich te nemen.

Het recente arrest van de raad van state van 22/10/2013 (arrest dat verder in het bulletin wordt besproken) brengt hopelijk wat weerwerk in onze discussies, waar wij samen met onze verzekerde architecten veelal moeten pleiten om de aard en omvang van de verbintenissen die zij aangaan terug te brengen tot enkel die taken die tot hun bevoegdheden behoren en die kaderen binnen de wet van 1939.

De argumentatie van de Raad van State in voormeld arrest zullen wij zeker aanwenden in onze verdere pogingen om het tij te trachten keren.

Rebecca Ramboer
Gedelegeerd bestuurder

In dit nummer:

- Edito 1
- De relatie architect-bouwpromotor en de specifieke gevolgen van de overdracht van een bouwproject door de promotor voor de architectenopdracht 2
- Schimmel: "the usual suspects" 6
- De hoofdelijkheid als lid van een tijdelijke vereniging in het kader van een overheidsopdracht in vraag gesteld 9
- Beperking van de aansprakelijkheid als architect of landmeter-expert door het uitoefenen van de activiteiten in het kader van een rechtspersoon 10
- 4de BK Wielrennen voor Architecten en Ingenieurs 12

De relatie architect-bouwpromotor en de specifieke gevolgen van de overdracht van een bouwproject door de promotor voor de architectenopdracht

De relatie architect-bouwpromotor

De contractuele relaties in het kader van bouwpromotie zijn steeds het voorwerp geweest van controverses en blijven tot op vandaag aanleiding geven tot belangrijke juridische discussies. De medecontractanten van de bouwpromotor moeten immers steeds rekening houden met het feit dat er mogelijks belangenconflicten kunnen ontstaan met de verwerfer(s) van het onroerende goed. De architect contracteert weliswaar in de meeste gevallen met de bouwpromotor maar dit neemt niet weg dat de belangen van de toekomstige verwerfer eveneens in het oog moeten gehouden worden.

Het steeds frequenter fenomeen van sleutel-op-de-deur-projecten noopt tot een grotere samenwerking tussen de architect en de aannemer en dit botst vaak met de wettelijke onverenigbaarheid tussen de 2 beroepen.

Daarenboven is het voor de architect vaak moeilijk om zijn onafhankelijkheid in de relatie met de bouwpromotor te vrijwaren.

Het is duidelijk dat de wet van 1939 mbt het beroep van architecten en het deontologisch reglement geen rekening hebben gehouden met de bouwpromotie en eigenlijk vooral kaderen in de klassieke verhoudingen bouwheer-architect en bouwheer-aannemer.

Bij bouwpromotie krijgen we eigenlijk een totaal andere verhouding waarbij de onafhankelijkheid van de architect mijns inziens anders moet benaderd worden. Daar waar de promotor de facto het project leidt en coördineert zowel op

juridisch, technisch als financieel vlak kan mijns inziens een totale onafhankelijkheid van de architect met uitsluitend oog voor de belangen van de latere koper bezwaarlijk verwacht worden. Daarenboven is het in de praktijk meestal zo dat de koper zelf opteert voor een gestandaardiseerd totaalpakket en dan ook in eerste instantie kiest voor de bouwpromotor.

De bouwpromotor heeft de touwtjes in handen op alle vlakken, zowel juridisch als financieel en zelfs technisch : hij is de dominante partij, niet alleen in de relatie met de verwerfer maar ook ten overstaan van alle bouwpartners, ook ten overstaan van de architect. In de praktijk lijdt dit dan ook vaak tot discussies omtrent een mogelijks gebrek aan onafhankelijkheid van de architect, zeker in die gevallen waar de bouwpromotor niet alleen als opdrachtgever optreedt maar tevens de aanneming der bouwwerken op zich neemt.

De aard van de overeenkomst

De bouwpromotor beslist omtrent de aard van de overeenkomst(en) : zo zal er sprake zijn van een bouwpromotie-verkoopovereenkomst wanneer de bouwpromotor in eigen naam en voor eigen rekening een gebouw zal oprichten of laten oprichten om het dan te verkopen. Men spreekt van een bouwpromotie-aannemingsovereenkomst wanneer de bouwpromotor hoofdzakelijk instaat voor de uitvoering van de bouwwerken of alle diensten levert met het oog op de realisatie van het project in kwestie.

In dit laatste geval zullen de contracten met de verschillende bouwpartners vaak rechtstreeks afgesloten worden met de verwerfer(s) van de eigendom.

Dit zijn de twee voornaamste vormen van bouwpromotie. Soms bevat de bouwpromotieovereenkomst bepalingen waardoor een andere kwalificatie in rechte mogelijk is maar in het kader van de Wet Breyne zijn enkel de kwalificaties van verkoop en aanneming mogelijk.

Wat ook de kwalificatie van de bouwpromotie is, de promotor gaat ten overstaan van zijn klant een resultaatsverbintenis aan met name het afleveren van een onroerend goed en hij zal dan ook als promotor de risico's dragen die een bouwheer normaal draagt.

Een noodzakelijke maar niet evidente samenwerking

De bouwpromotor kan niet zonder de architect. Ook al heeft de bouwpromotor alle touwtjes in handen, hij is verplicht, net zoals een particuliere bouwheer, om beroep te doen op een architect van zodra het gaat om werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning en ook de bouwpromotor dient rekening te houden met één van de belangrijkste grondbeginselen van het beroep van architect, met name de onafhankelijkheid van de architect. Dit betekent uiteraard niet dat de architect geen overeenkomst kan afsluiten met een bouwpromotor. Wel is het zo dat de architect niet kan optreden voor zowel de bouwpromotor als de koper van het onroerende goed. Ook wanneer de bouwpromotor tevens als aannemer optreedt kan die onafhankelijkheid van de architect in het gedrang komen omdat hij alsdan zijn opdrachtgever dient te controleren

Indien de bouwpromotor optreedt als verkoper dan bestaat er geen discussie omtrent de geldigheid van de overeenkomst die de architect afsluit met

de bouwpromotor omdat de koper beschermd wordt door de resultaatsverbintenis van de promotor enerzijds en anderzijds vanaf de levering van het onroerend goed tevens een vordering kan stellen tegen de architect en/of aannemer op grond van zijn tienjarige aansprakelijkheid of op grond van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken.

Het spreekt evenwel voor zich dat de architect niet tegelijk een overeenkomst kan afsluiten met de promotor en met de koper. De belangen van de bouwpro-

motor verkoper en deze van de koper zijn immers niet gelijklopend.

Als de promotieovereenkomst daarentegen wordt gekwalificeerd als een aanneming van werken dan is de overeenkomst die de architect afsluit met de koper strijdig met art.6 van de wet van februari 1939 van zodra er een bewijs van afhankelijkheid is van de architect met de bouwpromotor-aannemer. In dit geval zal de architectenovereenkomst nietig zijn

De onafhankelijkheidsvereiste zou er tevens moeten toe besluiten dat de archi-

tect geen contract kan afsluiten met de bouwpromotor-aannemer. Hoe kan hij immers zijn onafhankelijkheid bewaren tov van zijn opdrachtgever die tevens de uitvoerder van de werken is. De economische realiteit mbt de bouwpromotie-aanneming noopt ons echter om te aanvaarden dat de architect wel degelijk zijn onafhankelijkheid moet kunnen bewaren mits hij met een volledige opdracht, controle op de werken, inbegrepen, wordt belast en deze opdracht met behoud van zijn onafhankelijkheid uitvoert, rekening houdende tevens met de



Verbouwing gevels Vitra Belgium, architect Styfals & Partners, aannemer Jo Kuppens, copyright W. Robberechts

belangen van de uiteindelijke verwerper. Ook de creatieve taak van de architect mag in het kader van bouwpromotie niet ontbreken. Type plannen van de bouwpromotor gebruiken kan dus niet. De intellectuele prestaties moeten in alle onafhankelijkheid door de architect worden geleverd. In de praktijk zal vaak daar het schoentje wringen omdat toch heel vaak de uiteindelijke verwerper van het goed eerst contracteert met de bouwpromotor en een overeenkomst afsluit op basis van typeplannen van de desbetreffende bouwpromotor.

De architect mag zich in de uitoefening van zijn taken niet uitsluitend laten leiden door de economische belangen van de bouwpromotor.

Indien een totaal gebrek aan onafhankelijkheid van de architect opzichtsens de bouwpromotor bewezen is kan een rechtbank besluiten tot de nietigheid van de architectuurovereenkomst met alle gevolgen van dien. Ook een nietige promotieovereenkomst zal vaak tot de nietigheid van de ermee verbonden architectenovereenkomst leiden.

Uiteraard kan niet uit het bestaan van een architectenovereenkomst met de bouwpromotor automatisch tot een gebrek aan onafhankelijkheid van de architect geconcludeerd worden. Het gebrek aan onafhankelijkheid zal hoedanook aan de hand van concrete elementen moeten beoordeeld worden.

Dit heeft uiteraard ernstige gevolgen voor de architect. Ook op verzekeringsvlak kan dit tot verval van waarborg leiden omdat een aansprakelijkheidsverzekeraar enkel de geoorloofde uitoefening van de verzekerde activiteit waarborgt.

De taken en verantwoordelijkheden

Het spreekt voor zich dat de taken en verantwoordelijkheden van de architect ingevolge een opdracht van een bouwpromotor niet dezelfde zullen zijn als in het kader van een particuliere opdracht. De bouwpromotor is immers een professioneel en kan dus niet als leek aanzien worden. De omvang van de verplichtingen van de architect verschilt naar gelang de hoedanigheid van de opdrachtgever. De raadgevings- en bijstandsplicht van de architect bv zal zich veel meer beper-

ken tot het zuiver technische wanneer de opdrachtgever een bouwpromotor is terwijl deze raadgevings- en bijstandsplicht ten overstaan van een particuliere bouwheer zich niet beperkt tot het technische maar tevens alle domeinen beslaat die verbonden zijn met het bouwen, zoals bv alle reglementering rond bouwen, mogelijke subsidies enz.

De verantwoordelijkheid van de ontwerper ten overstaan van de uiteindelijke koper zal ook enigzins anders liggen doordat de bouwpromotor ten overstaan van zijn klant een resultaatsverbintenis heeft aangegaan. Inmenging van de bouwpromotor kan tot gevolg hebben dat de verantwoordelijkheid van de ontwerper vermindert. Inmenging van een particuliere bouwheer zal zelden dit resultaat hebben. Indien de bouwpromotor evenwel het bewijs levert van zijn gebrek aan technische kennis dan spreekt het voor zich dat de verantwoordelijkheid bij de ontwerper zal blijven.

Dit houdt evenwel niet in dat de architect slechts een verminderde verantwoordelijkheid draagt opzichtsens de uiteindelijke verwerper van het goed. Hij blijft als ontwerper verantwoordelijk voor alle schade die het gevolg is van een door hem begane fout maar in de beoordeling van die aansprakelijkheid zal rekening worden gehouden met de omstandigheid dat de opdrachtgever van de architect een professioneel is die dus eveneens verantwoordelijkheid draagt voor door hem opgelegde werkwijzen.

Er bestaat niet de minste twijfel dat ook de bouwpromotor, niet alleen gehouden is tot een resultaatsverbintenis maar eveneens een tienjarige verantwoordelijkheid draagt maar wettelijk is de bouwpromotor nog steeds niet verplicht om zijn burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren. Waar heden ten dage steeds meer de nadruk wordt gelegd op de bescherming van de consument is het meer dan eigenaardig te noemen dat elk initiatief tot verplichte verzekering van bouwpromotoren en aannemers in de kiem wordt gesmoord. Heel wat beroepen in de bouwsector zijn wel al onderworpen aan de verplichte aansprakelijkheidsverzekering maar tot op van-

daag zijn deze twee toch vrij belangrijke actoren hiertoe nog steeds niet verplicht.

Het lot van de architectenovereenkomst bij overdracht van het project door de bouwpromotor

De architectenovereenkomst met de verwerper van het onroerend goed

Het verder bestaan van de architectenovereenkomst bij een overdracht van het project door de bouwpromotor kan uiteraard enkel in vraag gesteld worden indien de architect een overeenkomst heeft afgesloten met de bouwpromotor zelf. Alle architectencontracten afgesloten rechtstreeks met de verwerpers van het onroerend goed blijven uiteraard verder lopen en worden in principe niet beïnvloed door de overdracht van het project door de bouwpromotor

“Ook in het kader van promotieovereenkomsten blijft het onafhankelijkheidsprincipe gelden.”

De architectenovereenkomst met de bouwpromotor

Contracten die daarentegen met de bouwpromotor zijn afgesloten nemen in principe een einde bij de overdracht van het project door de bouwpromotor. Contracten worden immers « intuitu personae » afgesloten en wanneer één contractpartij ermee stopt dan zal de andere contractpartij noodgedwongen zijn het einde van de contractuele afspraken te moeten ondergaan, onafgezien een eventueel recht op schadevergoeding. Uiteraard kan met de overnemer een nieuwe overeenkomst worden afgesloten waarbij de overnemer de rechten en plichten uit de bestaande architectenovereenkomst verderzet. De architect heeft alsdan wel de keuze om in te gaan op de vraag van de overnemer of niet. Architectencontracten met een bouwpromotor voorzien evenwel vaak een clause waarbij het verder bestaan van de architectenovereenkomst uitdrukkelijk wordt voorzien bij overdracht van het project door de promotor. In dit geval zal de architect gehouden blijven zijn taken

en verantwoordelijkheden verder op te nemen, vermits hij zich hiertoe contractueel heeft verplicht. Wenst hij niet verder te werken met de overnemer dan zal hij gebeurlijk zelf de architectenovereenkomst moeten beëindigen met eventueel een risico tot schadevergoeding.

Uiteraard is het wenselijk dat de clause in de architectenovereenkomst zodanig is geformuleerd dat niet alleen de architect zich ertoe verbindt verder te werken bij overdracht van het project maar tevens dat de bouwpromotor zich ertoe verbindt bij overdracht van het project de overnemer te verplichten verder te werken met de bestaande architect.

“Overdracht van het project door promotor = niet altijd einde van de architectenopdracht.”

Vermits contracten slechts de contracterende partijen kunnen binden kan de clause waarbij de architect zich ertoe verbindt verder te werken bij overdracht van het project uiteraard niet de toekomstige overnemer binden, tenzij deze laatste bij de overname zich er eveneens toe verbonden heeft verder te werken met de ontwerper. De overnemer zal dus maw ook de bestaande architectenovereenkomst moeten overnemen zoniet eindigt de architectenovereenkomst bij de overname van het bouwproject.

Enkel in geval de oorspronkelijke architectenovereenkomst voorziet dat de bouwpromotor zich ertoe verbindt de architectenovereenkomst mee over te dragen, zal de architect een schadevergoeding kunnen eisen van de overlater van het project zo de overnemer de bestaande architectenovereenkomst niet respecteert.

Uiteraard betekent de stopzetting van de architectenovereenkomst bij overdracht van het bouwproject niet dat elke verantwoordelijkheid van de architect ophoudt. Zij blijft verbonden aan de geleverde prestaties

*Marijke Evens
Bedrijfsjuriste Protect NV*



Jonckheere ir-architecten bvba, glazen passerelle en gevelbekleding Beeuwsaert Construct bvba

Als er zich schimmel in een nieuwe woning of appartement voordoet, worden architecten en aannemers steevast aangewezen als “the usual suspects”. Nochtans ligt de oorzaak van het ontstaan van een schimmelkolonie buiten het bouwkundige. Het is dus zaak om de bouwheer en zijn raadgevers ertoe te bewegen hun pijlen op andere boosdoeners te richten.

Schimmel: “the usual suspects”

Zo begint het

Wanneer er in de eerste jaren na het betrekken van een nieuwe woning een kleine schimmel groeit, denkt de bouwheer in de eerste instantie aan een lek. Wanneer hij de dakwerker contacteert en die in een andere richting wijst, kan hij er nadien ook de metser bijhalen. Wanneer ook die zijn handen in de lucht steekt, spreekt hij wellicht zijn verzekeringsagent aan: de achterkant van zijn kast lijdt intussen al schade door schimmel. Nu worden alle “usual suspects” in gebreke gesteld: de betrokken aannemers en ook de architect.

De butler heeft het gedaan...

Als voor iedere kasteelmoord de butler zou moeten hangen, zou er nog meer onrecht in de wereld zijn. Sinds alle media de bevolking voorlichten over ventilatie, bouwknoppen, luchtdichtheid en EPB-waardigheden, lijken ook aannemers en architecten bij voorbaat schuldig aan ieder schimmelprobleem in een woning. Vooral bij woningen ouder dan de EPB-regelgeving maar jonger dan 10 jaar wordt in hun richting gewezen. Nochtans is er een hele mix van factoren nodig om de groei van schimmels mogelijk te maken.

Daar leeft iets!

In het Vlaams Binnenmilieubesluit van oktober 2004 worden schimmels als één van de drie “biotische factoren in het binnenmilieu” omschreven. Ze worden gedefinieerd als: “micro-organismen, zijnde al dan niet cellulaire microbiologische entiteiten, met het vermogen tot replicatie of overdracht van genetisch materiaal”. Met andere woorden: schimmels leven en ze planten zich voort. Schimmels laten massaal sporen los in de lucht: primitief maar efficiënt. Waar ze een voedingsbodemp, vocht en warmte vinden, zullen ze zich nestelen en ontwikkelen.

Helemaal in overeenstemming met hun leef- en voortplantingswijze, wordt in datzelfde Binnenmilieubesluit een eenheid gehanteerd waarmee de aanwezigheid van schimmels geëvalueerd kan worden. De aanwezigheid van schimmels wordt gemeten in Kolonievormende Eenheden per kubieke meter, of KVE/m³. In deze manier van meten zit de gebiedsveroveringsdrang van deze micro-organismen vervat.

Als richtwaarde voor schimmels wordt in bijlage III van het Binnenmilieubesluit een grens van 200 (KVE)/m³ gesteld. Onder deze waarde, dus als er minder

dan 200 kolonievormende eenheden per m³ voorkomen, is er geen gevaar voor de gezondheid. Bij overschrijding van deze waarde wordt in het besluit “nader onderzoek aanbevolen”. De aanbeveling in het Binnenmilieubesluit is dus om de situatie nader te onderzoeken, en niet om de butler op te knopen.

Een andere instantie, met name het Wetenschappelijk Instituut Volksgezondheid, heeft voor beschimmelde oppervlakken in het binnenmilieu volgende gemakkelijk hanteerbare evaluatieschaal voorgesteld: **zie tabel onderaan**.

Besmette oppervlakken groter dan 3 m² worden dus steeds als een risico beschouwd. Tussen de 0,3 en de 3 m² is het risico gemiddeld en hangt het af van de aanwezige soorten schimmels en de omstandigheden. Onder de 0,3 m² wordt gesteld dat de besmetting niet uit te sluiten is.

Dood aan de schimmel!

Zowat al het bouw materiaal dat momenteel op de markt verkrijgbaar is en dat enigszins hygroscoopisch is, wordt schimmelwerend behandeld. Hiervoor worden “fungiciden” gebruikt, hetgeen zoveel betekent als “schimmeldodende” middelen. Voor toepassing in natte ruimtes worden materialen met hogere doses fungiciden aangeboden in een meestal groene detectiekleur. De bedoeling van deze behandeling is om minstens tijdens de bouwperiode in een milieu met verhoogde relatieve vochtigheid geen kans te geven aan in de lucht aanwezige schimmelsporen om zich te nestelen.

Besmet opp. in m ²	Evaluatie besmetting	Risico's
<0.3	zwak	Zwak maar niet uit te sluiten
0.3-3	gemiddeld	Afhankelijk van aanwezige soorten en van omgevingsomstandigheden
>3	ernstig	Groot, onafhankelijk van aanwezige soorten



Foto Luc Kwanten



Foto Luc Kwanten



© Shutterstock

Tijdens het bouwproces wordt dus de schimmelgroei tegengegaan door deze letterlijk te doden. De nog lege ruimtes en het kunstmatig fungicide milieu smoren de groei van schimmels in de kiem.

Leve de schimmel!

Na de oplevering en bij de bewoning ontstaan toch de eerste schimmels. **Geleidelijk wordt voldaan aan de voorwaarden die nodig zijn voor schimmelgroei: warmte, piekwaarden in de luchtvochtigheid door bewoning, voedingsbodemp en aanwezigheid van het biologisch materiaal. In de meeste gevallen kunnen de bewoners de groei van schimmels onder controle houden door in te werken op deze factoren en is er niets aan de hand. Maar soms gaat het mis.**

Bij de eerste bewoning trekken niet alleen mensen in de nieuwe woning. Samen met hen verhuizen ook heel wat micro-organismen. Voorlopige gordijnen, maanden opgeborgen in kartonnen bananendozen, worden opgehangen. De kast die geen plaats had in het appartement komt uit de kelder van oma. Het deel van de inboedel dat nog niet onmiddellijk inzetbaar is, wordt in een nog ongebruikte ruimte gestouwd. Er worden nu massaal schimmels en schimmelsporen binnengebracht, en ze vinden nu volop vruchtbare bodem. Vaak zijn de schimmels zelf al aanwezig in de kartonnen dozen. Dit wegwerpmateriaal heeft in de distributieketen van de voedingsindustrie al biologisch materiaal bevat, en wordt nu ver voorbij zijn houdbaarheidsdatum gerecycleerd om de inboedel te verhuizen of nog een tijdje te bewaren. Ook onzorgvuldig opgeslagen kasten, gordijnen en dergelijke

bevatten vaak een overvloed aan biologische materiaal.

De stapeling van de inboedel draagt verder bij tot het juiste milieu: tussen het nauw gestapeld materiaal is de luchtcirculatie beperkt. De woning wordt nu netjes verwarmd, er wordt gekookt en gewassen, kortom van een schimmelvriendelijk bouwmilieu gaan we naar een door de mens gemaakt schimmelparadijs...

Terwijl de boer slaapt...

Daarbij komt nog het uitstellen van de nodige afwerking van oppervlakken. Muren en plafonds worden nog niet onmiddellijk geveerd, de muren moeten nog drogen,... Daardoor blijven deze oppervlakken zich verder hygroscopisch gedragen, met andere woorden "waterdamp opzuigen". Ze vormen op deze manier de eerste te koloniseren gebieden voor de nieuwe ongevraagde bewoners: de schimmels. De sporen hebben vrij spel op het ruwe zuigende oppervlak. Stilaan groeit de eerste kolonie op het ongeschilderde pleisterwerk.

... groeit het zaad

De kolonie van schimmels wordt allicht wel ontdekt door de bouwheer. Maar in plaats van de kolonie zelf te bestrijden, wordt gezocht naar de verantwoordelijken. De schimmel wordt als bewijsmateriaal gecultiveerd en krijgt zo de kans zich te vestigen op ongewone plaatsen. De sporen krijgen stilaan zelfs een voet aan de grond in aangezet stof op keramische plinten, op raamprofielen en andere niet hygroscopische oppervlakken.

Zijn wij dan vuile mensen?

Wanneer naar de oorzaak wordt gezocht, wordt niet veel teruggegrepen naar de biologie. Het vak staat ook niet op de lesrooster in architectuurscholen. De aannemer en de architect aanvaarden gemakkelijk dat de problematiek wordt omschreven als een bouwfysisch probleem, namelijk vocht, in plaats van als een biologisch probleem van schimmelgroei. Het vocht is inderdaad een voorwaarde voor de groei van schimmels, maar het is zeker niet de essentie van het probleem. De moeilijkheid hier is dat de bouwheer wel wil aannemen dat er een vochtprobleem is: daarvoor zijn de bouwpartners dan aansprakelijk. Het ligt moeilijk om het schimmelprobleem naar voor te schuiven omdat dit geassocieerd wordt met "vuile mensen".

Stappenplan: van bouwfysica naar biologie

Het is belangrijk om in een "minnelijke" fase de focus te verschuiven van bouwfysica naar biologie. De vier voorwaarden voor schimmelgroei, namelijk de aanwezigheid van het microbiologische organisme, vocht, warmte en voedingsbodemp moeten toegelicht worden. Er kan getracht worden de analogie te schetsen met een voetschimmel die je oppikt in een zwembad of sportclub ondanks alle voorzieningen. Het zal iedereen al eens overkomen zijn.

Daarna kan de beginsituatie bij het betrekken van de woning uitgelegd worden: lege, schone ruimtes met fungiciden in de hygroscopische materialen. Vervolgens kunnen – afhankelijk van de objecties die onderweg gemaakt wor-

den – de verschillende factoren worden overlopen. De warmte is daarbij de meest onschuldige. Vochtproductie door bewoning ligt al veel gevoeliger. Wapen je met feiten: weet een aantal hoeveelheden van vochtproductie te citeren.

Als je bij de voedingsbodem komt, wordt het heikel: niemand wil gezegd hebben dat hij zijn woning slecht onderhoudt. Het is dan van belang om ook de andere verdachten dan aannemer, architect mee te betrekken na de bouwheer: de bananendoos, het plaatmateriaal van de achterzijde van de kast (dat aan de binnenkant wel melamine is, maar aan de achterkant zuigende houtvezel), het ruwe en poreuze ongeschilderde pleisterwerk dat gaandeweg stof vasthoudt...

Het is van belang om deze Trojaanse paarden die een overvloed aan micro-organismen hebben binnengesmokkeld in het onderzoek naar de oorzaken van het probleem mee te betrekken. Wie durft immers beweren dat vanuit een opslagruimte, zelfs van een professionele meubelbewaarder, een schimmel zich niet kan verspreiden? Eerder het omgekeerde is denkbaar.

Activiteit	Vochtproductie (g/h)
Mensen lichte activiteit	30 - 60
middelszware activiteit	120 - 200
zwaar werk	200 - 300
Keuken koken	600 - 1.500
daggemiddelde	100
afwassen	500 - 1.000
Kamerplanten, per plant	5 - 15
Aquarium	4 - 15
Badkamer douche	2 600
bad	700
geiser	120
Wassen, drogen binnen, ongecentrifugeerd	100 - 500
gecentrifugeerd	50 - 200

Naar een oplossing

Pas als de bouwheer en zijn raadgevers overtuigd zijn dat op alle factoren ingewerkt moet worden om de schimmel weg te krijgen, kan gewerkt worden aan een echte oplossing. In de eerste plaats moeten de aanwezige schimmelkolonies verwijderd worden en hun groeiplaatsen grondig gereinigd. Alle mogelijke voedingsbodems moeten verwijderd worden. Als er zeker geen organisch en biologisch materiaal meer aanwezig is, is het tijd om de hygroscopische oppervlakken af te werken of te vervangen door niet hygroscopische oppervlakken. Het blijft wel niet eenvoudig. Als de partijen niet overtuigd zijn in de minnelijke fase wordt een gerechtelijk expert aangesteld. Dat is meestal een architect, beslagen in de bouwfysica, doch minder in de biologische kennis. Wat soms leidt tot een eindverslag dat de "usual suspects" aanwijst als schuldig aan een condensatieprobleem. De werkelijke schuldigen gaan intussen vrijuit... .

*Luc Kwanten, architect
zaakvoerder 2A bvba, Paal*

De hoofdelijkheid als lid van een tijdelijke vereniging in het kader van een overheidsopdracht in vraag gesteld

Het recente arrest van de Raad Van State dd. 22 oktober 2013, nr.225.191, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 6 november 2013 benadrukt nogmaals het principe van de onafhankelijkheid van de architecten ten overstaan van de aannemer en de onverenigbaarheid tussen beide beroepen. Principe dat ten alle tijde moet nageleefd worden, zowel in overheidsopdrachten als in private opdrachten.

In voormeld arrest heeft de Raad van State immers gedeeltelijk art.51 §2 van het KB plaatsing dd 15 juli 2011 vernietigd waar dit artikel een hoofdelijke verbondenheid voorziet voor de deelnemers aan een overheidsopdracht wanneer de offerte wordt ingediend door een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid.

Art.51 §2 van het KB bepaalt immers dat een offerte, ingediend in een overheidsopdracht, dient ondertekend te worden door alle deelnemers als de offerte wordt ingediend in een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid. De deelnemers zijn dan hoofdelijk verbonden voor de uitvoering van de opdracht en kunnen door de opdrachtgever elk voor de totaliteit aangesproken worden.

Indien een architect en een aannemer behoren tot de deelnemers dan zijn de architect en de aannemer hoofdelijk verbonden tot alle verbintenissen van de offerte.

Die hoofdelijke verbondenheid heeft tot gevolg dat, indien een architect in com-

binatie met een aannemer een offerte indient voor een DBFM opdracht bijvoorbeeld, de architect eveneens kan aangesproken worden voor de uitvoering van de aannemingswerken zo de aannemer in gebreke zou blijven.

Dit druist in tegen het wettelijke principe van onverenigbaarheid tussen het beroep van architect en het beroep van aannemer van openbare of private werken. De architect zal dus nooit mogen aangesproken worden om de werken in natura uit te voeren.

De hoofdelijkheid brengt tevens de onafhankelijkheid van de architect, zoals voorzien in art.6 van de wet van februari 1939, op substantiële wijze in het gedrang. Onafhankelijkheidsprincipe dat, zoals geweten, van openbare orde is zodat daar niet kan van afgeweken worden. Immers wordt de controleopdracht van de architect op de uitvoering door de aannemer bezwaard wanneer de architect weet dat hij bij een foute uitvoering door de aannemer, zelf door de opdrachtgever kan aangesproken worden voor de foute uitvoering

De Raad van State vernietigt dan ook, in voormeld arrest, de zinsnede in art.51 §2 « de deelnemers zijn dan hoofdelijk verbonden » doch beperkt tot het geval waarin de combinatie van deelnemers bestaat uit minstens één aannemer en één architect. De hoofdelijkheid tussen de leden van een tijdelijke vereniging blijft dus bestaan behoudens wanneer

de tijdelijke vereniging minstens uit één architect en één aannemer bestaat.

Van zodra het dus een opdracht betreft die zowel het ontwerp en de controle op het werk enerzijds als de uitvoering van het werk anderzijds behelst en de ontwerper een team moet vormen met de aannemer om in te schrijven voor de opdracht, dan zal de hoofdelijkheid, voorzien in art.51 §2, niet gelden.

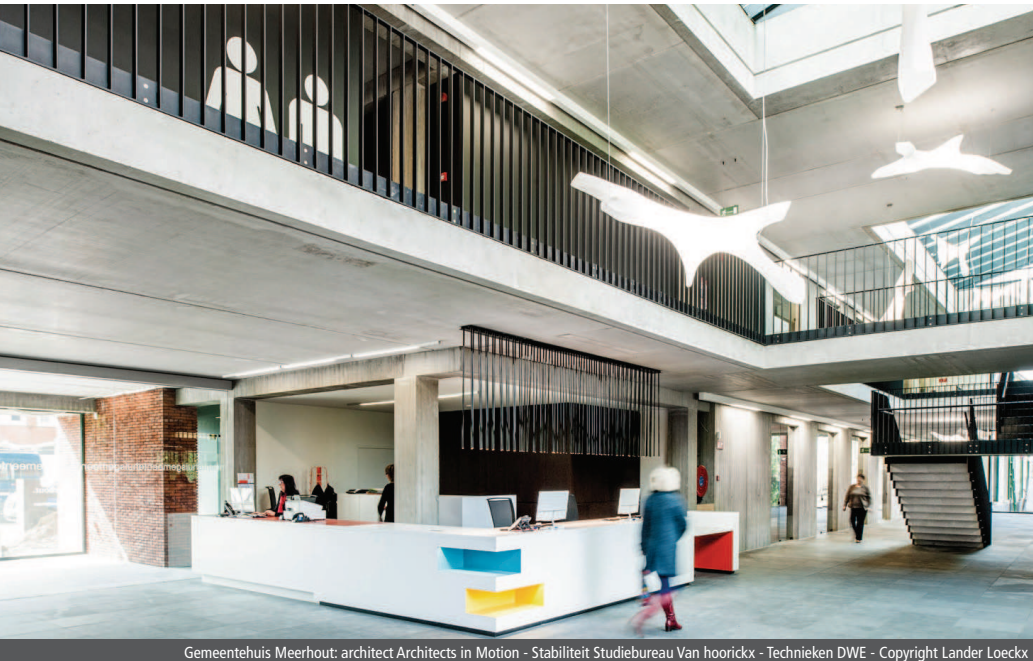
“Geen hoofdelijkheid bij combinatie met minstens één aannemer en één architect.”

De argumentatie die de Raad van State heeft ontwikkeld in haar arrest is zeker niet zonder belang en zal ook nuttig kunnen gebruikt worden o.a. in heel wat discussies die architecten moeten voeren met private opdrachtgevers omtrent de aard en omvang van de verbintenissen die hun opdrachtgevers hen opdringen. Resultaatsverbintenissen bijvoorbeeld waarbij het eindresultaat mede afhangt van de tussenkomst van de aannemers, hebben tot gevolg dat de architect kan aangesproken worden om dat eindresultaat te realiseren, terwijl hij hoe dan ook nooit kan instaan voor de uitvoering der werken.

*Marijke Evens
Bedrijfsjuriste Protect NV*

RvS 22 oktober 2013, nr.225.191

Beperking van de aansprakelijkheid als architect of landmeter-expert door het uitoefenen van de activiteiten in het kader van een rechtspersoon



Gemeentehuis Meerhout: architect Architects in Motion - Stabiliteit Studiebureau Van hoorickx - Technieken DWE - Copyright Lander Loeckx

Aanvankelijk was het uitoefenen van het beroep van architect en landmeter-expert voorbehouden aan natuurlijke personen, waardoor men volledig persoonlijk aansprakelijk kon worden gesteld voor de uitgeoefende activiteiten. Na verloop van enige tijd werd voorzien dat de activiteiten konden worden uitgeoefend via een professionele of multiprofessionele vennootschap of associatie. Echter bleef hierdoor de natuurlijke persoon-architect of natuurlijk persoon-landmeter-expert ook in dit geval persoonlijk aansprakelijk voor de uitgeoefende activiteiten.

Met de wet van 15 februari 2006, de wet Laruelle, werd hier voor de architecten verandering in gebracht. Voor de landmeters-experten gebeurde dit nu ook met de wet van 18 juli 2013.

De architectenvennootschap

Sinds de inwerkingtreding van de wet Laruelle wordt de mogelijkheid geboden om de activiteiten als architect uit te oefenen als vennootschap, die dan ook moet worden ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten. In geval gebruik gemaakt wordt van bepaalde vennootschapsvormen met beperkte aansprakelijkheid blijft de aansprakelijkheid beperkt tot het vermogen van de vennootschap en kan het eigen en / of gemeenschappelijk vermogen van de natuurlijke persoon-architect niet langer worden aangesproken. De tegenhanger van deze beperkte aansprakelijkheid is het feit dat aan de vennootschap de verplichting wordt opgelegd om een verzekering af te sluiten, net zoals deze verplichting ook geldt voor natuurlijke personen die het beroep van architect uitoefenen.

Is uw polis burgerlijke aansprakelijkheid afgestemd op uw werkelijke situatie?

Teneinde eventuele dekkingsproblemen te vermijden, dienen de bijzondere voorwaarden van uw polis burgerlijke aansprakelijkheid afgestemd te zijn op uw werkelijke situatie.

Indien u uw activiteiten als architect nog steeds uitoefent als natuurlijke persoon, dan dient u persoonlijk als verzekerde vermeld te zijn in de bijzondere voorwaarden van uw polis. Dit is ook zo, indien u een vennootschap heeft die geen Laruelle vennootschap is. In dat geval bent u immers nog steeds persoonlijk aansprakelijk en dient u dus ook persoonlijk als verzekerde vermeld te zijn in de bijzondere voorwaarden van uw polis.

Als u uw activiteiten als architect uitoefent als Laruelle vennootschap, dan moet die vennootschap als verzekerde vermeld zijn in de bijzondere voorwaarden van uw polis.

Meestal zal er in uw bijzondere polisvoorwaarden dan ook een clausule 'anterioriteit' staan, die voorziet dat uw persoonlijke aansprakelijkheid voor de opdrachten waarvoor de overeenkomst met de bouwheer is afgesloten voor een bepaalde datum (dit moet in principe de datum zijn waarop uw vennootschap is ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten) verzekerd blijft (binnen de grenzen van de algemene en bijzondere polisvoorwaarden).

We merken dat wij nog niet van al onze verzekerden over de correcte gegevens beschikken. Wij raden u dan ook aan na te kijken of uw bijzondere polisvoorwaarden overeenstemmen met uw werkelijke situatie en ons te contacteren indien u meent dat dit niet het geval is.

Werkwijze overdracht

Om uw vennootschap te kunnen laten inschrijven op de tabel van de Orde van Architecten, moet u aan de Orde van Architecten een attest bezorgen dat uw vennootschap verzekerd is. Dit terwijl Protect enkel een vennootschap als architect kan verzekeren wanneer zij is ingeschreven op de tabel van de Orde van Architecten. Een vicieuze cirkel. We lossen dit op door, wanneer u ons uw statuten bezorgt, reeds een attest af te leveren op naam van de vennootschap. Met dit attest kan u vervolgens uw inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten aanvragen. Wanneer u van de Orde van Architecten de bevestiging ontvangt dat uw vennootschap effectief werd ingeschreven, met vermelding van

de datum van inschrijving, kan u ons hiervan een kopie bezorgen. Wij brengen uw polis dan in overeenstemming met uw werkelijk situatie.

DE LANDMETER-EXPERTEN- VENNOOTSCHAP

Net zoals dit voor architecten het geval was voor de wet Laruelle, bestaat ook voor landmeters-experten de mogelijkheid om de activiteiten uit te oefenen via een vennootschap maar doordat zij deze activiteiten uitoefenen als gedelegeerd bestuurder of zaakvoerder van deze vennootschap, blijven zij volledig persoonlijk aansprakelijk voor de uitgeoefende activiteiten.

De wet van 18 juli 2013 betreffende de uitoefening door een rechtspersoon van het beroep van landmeter-expert (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 05/09/2013) voorziet dat ook landmeters-experten hun activiteiten kunnen uitoefenen als vennootschap, en op die manier ook hun persoonlijke aansprakelijkheid kunnen beperken.

Om het beroep van landmeter-expert als vennootschap te kunnen uitoefenen, dient deze vennootschap te voldoen aan de hieronder gestelde strikte voorwaarden, welke gelijkaardig zijn als deze die ook bij de architectenvennootschap worden gesteld :

- Alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en alle zelfstandige mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de vennootschap dienen natuurlijke personen te zijn die gemachtigd zijn om het beroep van landmeter-expert uit te oefenen.
- Het doel en de activiteiten van de vennootschap dienen beperkt te blijven tot het verlenen van diensten die behoren tot de uitoefening van het beroep van landmeter-expert en mogen hiermee niet onverenigbaar zijn.
- Indien de vennootschap werd opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen, dienen de aandelen op naam te zijn.
- Ten minste 60% van de aandelen en van de stemrechten dienen in het bezit te zijn van natuurlijke personen die het beroep van landmeter-expert mogen uitoefenen. Alle overige aandelen

mogen slechts in het bezit zijn van natuurlijk personen of rechtspersonen die een niet-onverenigbaar beroep uitoefenen en gemeld zijn bij de bevoegde Kamers van de Federale Raad van landmeters-experten.

- De vennootschap mag enkel deelnemingen bezitten in andere vennootschappen wanneer het maatschappelijk doel en de activiteiten van deze vennootschappen niet onverenigbaar is met het beroep van landmeter-expert.
- De vennootschap dient te worden ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep van landmeter-expert.

Verplichte verzekering

Ook bij de landmeters-experten heeft de beperkte aansprakelijkheid een tegenhanger. Meer bepaald het feit dat aan de vennootschap de verplichting wordt opgelegd om een verzekering af te sluiten, net zoals deze verplichting ook geldt voor natuurlijke personen die het beroep van landmeter-expert uitoefenen.

Inwerkingtreding van de wet

De wet van 18 juli 2013 bepaalt dat de Koning de datum van inwerkingtreding van de wet zal bepalen. Tot op heden werd het Koninklijk Besluit nog niet gepubliceerd. Wanneer dit Koninklijk Besluit er ook effectief is, zullen wij u hierover zeker informeren.

VOORDELEN EN NADELEN VAN HET UITOEFENEN VAN DE ACTIVITEITEN VIA EEN VENNOOTSCHAP

Voordelen

Zoals hierboven reeds werd aangehaald, bestaat het grootste voordeel van het uitoefenen van de activiteiten als vennootschap uit het feit dat de natuurlijke persoon-architect of natuurlijk persoon-landmeter-expert niet langer met zijn eigen en / of gemeenschappelijk vermogen dient in te staan bij eventuele aansprakelijkheid. Mits er gekozen wordt voor een vennootschapsvorm met beperkte aansprakelijkheid zal enkel het vermogen van de vennootschap in het gedrang kunnen komen bij enige aansprakelijkheid, in geval van uitputting of verval van de waarborg van de verplichte verzekering burgerlijke aansprakelijkheid. Een tweede voordeel situeert zich

op het niveau van de vennootschapsbelasting waar er een lager tarief van toepassing is.

Nadelen

Aan het uitoefenen van uw activiteiten via een vennootschap zijn ook een aantal kosten verbonden. In eerste instantie de oprichtingskosten. Vervolgens zijn er ook de kosten die voorkomen tijdens het bestaan van een vennootschap zoals bijvoorbeeld de kosten die u moet maken voor een boekhouder voor het voeren van een volledige boekhouding of bijvoorbeeld de publicaties in het Belgisch Staatsblad bij een statutenwijziging. Tenslotte zijn er ook kosten verbonden aan het vereffenen en verdelen van een vennootschap.

BESLUIT

Aan de architecten raden wij aan na te kijken of uw polisvoorwaarden afgestemd zijn op hun werkelijke situatie. Wie nog geen Laruelle vennootschap heeft opgericht maar dit wel overweegt na lezing van dit artikel, kan ons steeds contacteren voor bijkomende informatie.

Indien u effectief overgaat tot de oprichting van een Laruelle vennootschap brengt u ons daarvan ook best snel op de hoogte.

Landmeters-experten die een vennootschap willen oprichten raden wij aan al rekening te houden met de nieuwe wet. Diegenen die al een vennootschap hebben en van de beperkte aansprakelijkheid willen genieten, kunnen de omvorming van hun vennootschap eventueel ook al voorbereiden. Het is evenwel nog niet duidelijk wanneer de nieuwe wet in werking zal treden. In een volgend bulletin komen wij daar zeker op terug. Indien uw vennootschap is opgericht of aangepast (en de wet in werking is getreden) dan dient ook uw polis aan uw nieuwe situatie te worden aangepast.

Sophy De Coster
Juriste/productiebeheerder

Pieter Claesen
Jurist/diensthooft productie

4de BK Wielrennen voor Architecten en Ingenieurs

Op zondag 8 september 2013 organiseerde Protect voor de vierde keer het Belgisch Kampioenschap wielrennen voor architecten en ingenieurs. Dit keer te Grez-Doiceau.

Op deze zonnige dag was er, net als de afgelopen jaren, een mooie opkomst: een 60-tal deelnemers, verdeeld in drie categorieën: 45+ jaar, 45- jaar en dames.

Cliff Reid racete, gesteund door zijn talrijke supportersclub van het Dendermondse architectenbureau Reid-Senepart architecten, als eerste over de eindmeet. Hij werd zo, bij zijn eerste deelname, winnaar van de categorie 45-jaar. Het zilver ging naar vaste waarde Raphaël Cornelis die zo voor de vierde keer het podium mocht betreden. Jan Vandierendonck wist wederom een derde podiumplaats te bemachtigen.

De eerste prijs voor categorie 45+ jaar werd overhandigd aan Ronald Van Reeth van studiebureau Van Reeth. Het podium werd vervolledigd door Jan Vanhoudt en Bart Doms.

Ook de deelnemende vrouwen konden hun mannetje staan in het peleton. Kristien Achten kwam hier uit de bus als winnares van haar categorie. Dit voor het derde jaar op rij ! Zij werd gevolgd door Lien Mertens en Elke Peeters.



De winnaars in de 3 categorieën (v.l.n.r.): Ronald Van Reeth (45+), Cliff Reid (45-), Kristien Achten (dames)

Het volledige klassement is na te lezen op
www.protect.be/seminaries/terugblik



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