



Rebecca Ramboer
Gedelegeerd bestuurder

Edito

“Change is the law of life and those who look only to the past or present are certain to miss the future.”

John F. Kennedy vat de essentie van verandering in één zin samen. Ook bij Protect voeren we met het oog op de toekomst momenteel een aantal veranderingen door in het kader van ons DNA dat we willen scherpstellen en verfijnen.

Meer dan ooit willen we ons focussen op architecten en ingenieurs met een grote beroepsverantwoordelijkheid, professionals die zich optimaal op hun creatieve kerntaak moeten kunnen richten. Als verzekeraar willen wij hen dan ook zoveel mogelijk ontzorgen, door hen adequate voorlichting, technisch en juridisch hoogstaande begeleiding en resultaatgerichte actie te bieden. Een concreet voorbeeld van die change is de transformatie van onze facturen. Aan de prijs of de inhoud van onze diensten werd niets gewijzigd, maar door transparanter te communiceren over de verschillende diensten die in ons basispakket zitten, werd het voor de klant wel tastbaar wat hij precies betaalt en welke extra services hij hiervoor in de plaats krijgt.

Met een frisse, toekomstgerichte blik gaan we dan ook op dezelfde lijn verder om u in de toekomst te blijven ondersteunen en beschermen. Dat is nu eenmaal iets wat nooit zal veranderen.

Rebecca Ramboer
Gedelegeerd Bestuurder

Nabeschouwing seminaries brandveiligheid

Organisatie en opkomst

In het voorjaar van 2016 organiseerde Protect voor haar verzekerden reeds twee seminaries over brandveiligheid. Vanwege de grote opkomst organiseerden we daarom op 29 en 30 november 2016 in Hasselt en Luik opnieuw een Nederlandstalige en een Franstalige infosessie.

De sprekers van dienst waren Sven Eeckhout (ing. senior Hoofdadviser WTCB) en Christophe Roelandt (directeur schade Protect) voor de Nederlandstalige infosessie en Yves Martin (afdelingshoofd WTCB) en Marcel Mertens (directeur Protect) voor de Franstalige infosessie.

Wij mochten met een honderdvijftigtal deelnemers opnieuw rekenen op een talrijke opkomst en de veelvuldig gestelde vragen en positieve evaluaties na afloop van het seminarie tonen aan dat brandveiligheid een thema is dat leeft onder onze verzekerden.

Thema's

Omdat brand en ontploffing grote schade kunnen aanrichten, bestaan er in België een aantal wettelijke eisen omtrent brandveiligheid. Het K.B. “Basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing” bepaalt de minimumvoorwaarden waaraan het ontwerp, de bouw en de inrichting van gebouwen moeten voldoen.

Op deze seminaries werd de Belgische reglementering inzake brandveiligheid voorgesteld. Sven Eeckhout en Yves Martin beten de spits af en bespraken de belangrijkste theoretische concepten, zoals de brandreactie en de brandweerstand, aan de hand van de nieuwe Europese klassen.

Daarnaast werden de laatste evoluties in de reglementering kort voorgesteld en kwamen enkele belangrijke technische voorlichtingen (TV 254, TV 234, TV 256) aan bod.

Verder was er ook aandacht voor de praktische kant van de zaak. Christophe Roelandt en Marcel Mertens bespraken de aansprakelijkheidsrisico's aan de hand van enkele concrete schadecases.

Evaluatie

Zowel tijdens als na de uiteenzetting konden de aanwezigen hun vragen op de sprekers afvuren. Tijdens de pauze en na afloop van beide seminaries kon iedereen bovendien genieten van een hapje en een drankje en desgewenst nog wat reflecteren over de uiteenzetting.

Kon u niet aanwezig zijn of wenst u de presentatie nog eens door te nemen? Neem dan een kijkje op www.protect.be/seminaries/terugblik, waar u de presentatie kunt downloaden.

In dit nummer:

Nabeschouwing seminaries brandveiligheid

Technische bijstand als architect: de bouwheer je beste vriend? Aandachtspunten bij minnelijke en gerechtelijke expertises.

Klant aan het woord: VK Architects & Engineers

Toegang tot het beroep van de aannemer: welke rol speelt de architect hierin?

Infiltraties via kelderventilatie

1

2

6

9

12

Technische bijstand als architect: de bouwheer je beste vriend?

Aandachtspunten bij minnelijke en gerechtelijke expertises.

Een bouwproject ontwerpen en oprichten is vaak een langdurig en zeer intensief werk waarbij wederzijds vertrouwen en een goede samenwerking primordiaal zijn. Het is uitermate belangrijk om een goede verstandhouding met de bouwheer op te bouwen en te onderhouden. In het kader van deze langdurige en intensieve samenwerking mag men echter niet uit het oog verliezen dat de basis van deze samenwerking een contract is dat partijen bindt, met wederzijdse rechten en plichten. Uit dit contract vloeien voor de architect ook verantwoordelijkheden voort, zoals bijvoorbeeld de contractuele aansprakelijkheid en de tienjarige aansprakelijkheid o.b.v. artikel 1792 en 2270 BW. Dit zorgt ervoor dat de architect – zodra er gebreken worden vastgesteld of afrekeningsdiscussies ontstaan – tegenstrijdige belangen kan krijgen met de bouwheer.

“Uw bijstandsverplichting aan uw bouwheer is niet ongelimiteerd in tijd of omstandigheden.”

Juist omwille van deze vertrouwensrelatie gebeurt het bij vaststelling van gebreken regelmatig dat de architect schriftelijk of mondeling gevraagd wordt om aanwezig te zijn op een minnelijke of gerechtelijke expertisevergadering, al dan niet als technische bijstand van de bouwheer – vaak laat de (architect van de) bouwheer dit gewoon in het midden. Omdat de architect zijn bouwheer vertrouwt, gaat hij op die vraag in en is hij aanwezig op die vergadering(en). Dit is niet onbegrijpelijk aangezien de architect er vaak van uitgaat – zeker als de werf nog bezig is – dat hij verder moet voldoen aan zijn bijstandsverplichting en derhalve aanwezig dient te zijn.

Dit is echter niet het geval! De bijstandsverplichting eindigt sowieso bij beëindiging van de opdracht en nadien dient de architect dus geen technische bijstand aan de bouwheer te leveren. Hij kan deze eigenlijk ook niet meer leveren gezien de potentiële tegenstrijdige belangen die er bij vaststelling van gebreken aanwezig zijn.

Hoewel in de meerderheid van de gevallen uitvoeringsfouten de oorzaak zijn, kan het altijd dat de bouwheer de architect aanspreekt voor eventuele concept- of controle-

fouten en is het als architect dus niet mogelijk om als technische bijstand de belangen van de bouwheer te behartigen. Ook voor gebreken die vastgesteld worden tijdens de uitvoering van de werken dient de vraag gesteld te worden of men als architect verplicht is om technische bijstand te geven in het kader van een minnelijke expertise met onder meer de aannemer.

Dit is ons inziens niet het geval. Als er tijdens de uitvoering van de werken gebreken worden vastgesteld, moeten deze worden geneeerd en opgevolgd en dient de aannemer deze te herstellen. De bouwheer bijstaan tijdens een (minnelijke) expertise gaat echter verder, aangezien hierbij ook onderzocht wordt wie er fout heeft aan de gebreken. Bovendien zal de aannemer sowieso zoeken naar andere (mede)aansprakelijken en kan dus ook uw aansprakelijkheid ter sprake komen.

Minnelijke expertise

Als uw verzekeraar geven wij er de voorkeur aan om eventuele discussies of problemen op minnelijke basis af te handelen en zo een kostelijke en tijdrovende procedure te vermijden. Hoewel niet elk dossier hiervoor in

aanmerking komt (bv. omdat de bouwheer direct dagvaardt of niet bereid is minnelijk te onderhandelen) leert onze jarenlange ervaring met gerechtelijke procedures ons dat gelijk hebben voor een rechtbank niet altijd gelijk is aan gelijk halen. De uitslag van een gerechtelijke procedure is bovendien niet alleen moeilijk te voorspellen, maar gaat ook gepaard met belangrijke risico's, zoals een in solidum veroordeling, en daarnaast ook bijkomende kosten, zoals RPV, gerechtsexpertskosten, intresten etc.

Indien u dus een uitnodiging krijgt voor een minnelijke expertisevergadering, aarzel dan niet om contact op te nemen met uw schadebeheerder of de preventiedienst om samen na te gaan welke strategie kan worden gevolgd. Wanneer er geen enkele indicatie is van aansprakelijkheid kunt u samen met uw schadebeheerder een ontwerpbrief opstellen waarin u duidelijk aangeeft waarom er geen reden is tot aanwezigheid op de expertisevergadering of minstens afspraken maakt over in welke hoedanigheid u toch onder alle voorbehoud aanwezig zult zijn. U kunt ook afspreken om aanwezig te zijn, bijgestaan door een technische bijstand van de maatschappij.

“Het is belangrijk te weten in welke hoedanigheid men uw aanwezigheid op een expertisevergadering vraagt.”



BONTINCK ARCHITECTURE AND ENGINEERING
Project: Stadsontwerp Take Off – Take Off Brantsandpatents © Bontinck Architecture and Engineering © Koen Van Damme

Gaat u alleen naar een expertise, dan is het sowieso belangrijk dat u **onder geen beding enige aansprakelijkheid erkent, noch uw akkoord geeft met bepaalde schadecijfers zonder dat u vooraf het akkoord van uw verzekeraar bekomt**. Indien men u, ondanks uw argumentatie, alsnog viseert, is het belangrijk de vergadering te verlaten met de melding dat u aangifte wilt doen bij uw verzekeraar.

Gerechtelijke expertise

Indien partijen niet tot een minnelijke regeling komen, gebeurt het vaak dat de bouwheer of de aannemer tot dagvaarding overgaat. Bij zo'n **gerechtelijke expertise** ligt de situatie helemaal anders. De laatste tijd gebeurt het vaak dat de gerechtelijke procedure in eerste instantie enkel wordt opgestart tussen bouwheer en aannemer en in het kader van deze discussie een gerechtelijke deskundige wordt aangesteld. De architect wordt dus niet meteen betrokken in deze procedure.

Vaak zal de advocaat van de bouwheer na opstart van de procedure aan de bouwheer vragen om zijn architect deze gerechtsexperts te laten volgen. De bouwheer bespaart

zich hiermee dagvaardingskosten en riskeert de architect ook geen RPV te moeten betalen wanneer diens aansprakelijkheid naderhand niet betrokken blijkt te zijn, nu hij door zijn vraag tot tussenkomst in de expertise nog geen concrete vordering heeft gesteld.

De bouwheer maakt hierbij niet altijd voldoende duidelijk in welke hoedanigheid de architect deze gerechtsexpertise dient te volgen, hoewel dit wel zeer belangrijk is. Is het als technische bijstand van de bouwheer of als partij? Het is dan ook belangrijk niet zonder meer op deze vraag in te gaan en minstens vooraf duidelijke afspraken te maken met de bouwheer m.b.t. de hoedanigheid waarop men aanwezig zal zijn.

Het gebeurt al eens dat men ten behoeve van zijn bouwheer bereid is aanwezig te zijn, maar dat dit door de gerechtsdeskundige genoteerd wordt als een **vrijwillige tussenkomst** (met al zijn juridische gevolgen). Als de architect geen gedaagde partij is in een gerechtsexpertise en de bouwheer ook niet expliciet vermeldt dat hij de expertise als zijn technische bijstand zal bijwonen, is de enige mogelijkheid dat hij als vrijwillig tussenkomende partij wordt genoteerd. Niemand zal namelijk een gerechtelijke expertise bijwonen, tenzij hij zich daar als partij toe beroepen voelt of hij de belangen van een ander (als technische bijstand) verdedigt.

Bent u niet aanwezig als de technische bijstand van de bouwheer, dan zullen de bevindingen van de gerechtsdeskundige u als partij tegenstelbaar zijn en is het belangrijk een gedegen verdediging te voeren en de nodige argumenten, opmerkingen en stukken over te maken. Volgens de algemene polisvoorwaarden is dit ook een schadegeval en er dient dan ook aangifte te worden gedaan bij Protect nog voor er een beslissing tot vrijwillige tussenkomst in de expertise wordt genomen.

Technische bijstand op een gerechtsexpertise

Zelfs indien men als technische bijstand van de bouwheer aanwezig is op een gerechtsexpertise, is één en ander niet zonder risico. Niet alleen stelt zich de vraag in hoeverre u op correcte manier de belangen van de bouwheer kunt behartigen wanneer die indirect tegenstrijdig kunnen zijn of worden met die van uzelf, ook is er bepaalde recht-

spraak die zelfs in dit geval van oordeel is dat het gerechtsdeskundig onderzoek een bepaalde waarde heeft op basis waarvan de architect veroordeeld kan worden, ook al heeft de architect zichzelf niet technisch verdedigd als partij (zie verder).

“Optreden als technische bijstand is niet zonder gevaar.”

Regelmatig start de architect als technische bijstand en wordt hij in de loop van de gerechtsexpertise plots ook als partij gevraagd omdat er hem toch bepaalde fouten verweten worden of omdat een andere partij de aansprakelijkheid van de architect in vraag stelt. Op dat moment zijn echter alle voorgaande vaststellingen gebeurd zonder dat de architect zijn verdediging heeft kunnen voeren, met alle nadelige gevolgen vandien.

In een ideale wereld zou het optreden als technische bijstand dus enkel kunnen op voorwaarde dat

- de bouwheer op voorhand schriftelijk aanvaardt dat het deskundig verslag de architect niet tegenstelbaar is en dat ook nooit zal zijn;
- de bouwheer geen vordering tegen de architect zal instellen op basis van de problematiek, voorwerp van de gerechtsexpertise en de architect eventueel bijkomend zal vrijwaren voor vorderingen van derden.

Is hij hiertoe niet bereid, moet hij open kaart spelen en derhalve zijn werkelijke intenties (of die van zijn advocaat) meedelen aan de architect nog voor hij die in de gerechtsexpertise meesleept, zodanig dat ook de architect weet waar hij staat en de gepaste verdediging kan voeren. Transparantie is hier zeer belangrijk, zelfs indien dit betekent dat de architect betrokken wordt in een gerechtssprocedure.

Voorbeelden uit de rechtspraak

In een recente uitspraak van de **Rechtbank van Koophandel te Gent** werd – na dagvaarding van de architect tot tussenkomst in een reeds anderhalf jaar lopende gerechtsexpertise, waar reeds een tiental expertisevergaderingen hadden plaatsgevonden, waarvan de architect er een aantal had bijge-

woond als technische bijstand van de bouwheer – een uitspraak in het nadeel van de architect gedaan en werd die veroordeeld tot tussenkomst in de gerechtelijke expertise.

Dit gebeurde ondanks het feit dat er buiten de aanwezigheid van de architect om een drietal verzoeningsvergaderingen plaatsgevonden hadden, waarop de gerechtsdeskundige een standpunt had ingenomen m.b.t. de aansprakelijkheid van de architect en in het kader van een minnelijke regeling een bijdrage van de architect meende te moeten vragen. Ondanks het feit dat er nog geen voorverslag was neergelegd, had de deskundige zich m.a.w. wel al uitgesproken over de mogelijke verantwoordelijkheid van de architect en zouden de rechten van verdediging van de architect ons inziens worden geschonden indien een tussenkomst in deze gerechtsexpertise zou worden bevolen.

De rechtbank oordeelde evenwel dat de voorstellen van de deskundige om een minnelijke regeling te bekomen, strikt vrijblijvend gebeurden zonder dat hier een aansprakelijkheidsverdeling aan werd geknoopt en dat er van een voorlopig verslag nog geen sprake was.

“Een gewaarschuwd man is er twee waard: verlies nooit uw eigen belangen uit het oog.”

Wat betreft het feit dat de architect enkel in hoedanigheid van technische bijstand aanwezig was, stelt de rechtbank dat de verslagen van de deskundige aantonen dat hij

- zowel als technische raadsman als als vrijwillig tussenkomende partij vermeld stond (de vraag stelt zich hoe dit juridisch kan gezien de tegenstrijdige belangen);
- kennisgenomen heeft van de uitgewisselde informatie;
- er baat bij had minstens in eigen naam en hoedanigheid de expertise te volgen, gelet op het feit dat de werf definitief was opgeleverd, wellicht in de hoop dat de bouwheer minder geneigd zou zijn om hem voor zijn verantwoordelijkheid te plaatsen wanneer hij zich manifesteerde als technische bijstand.

De rechtbank maakt hier echter veronder-

“Indien u wordt uitgenodigd voor een expertisevergadering, neem dan contact op met uw schadebeheerder of de preventiedienst om na te gaan welke strategie kan worden gevolgd.”

stellingen die ze niet kan staven door middel van stukken, enkel om de architect toch maar partij te maken in de expertise. Verder zegt de rechtbank dat zij zich niet kan voorstellen dat de architect in de hoedanigheid van technische bijstand tijdens de expertise uitspraken zou gedaan hebben of handelingen zou gesteld hebben die strijdig zijn met de rol van de architect. Zij vergeet hierbij echter rekening te houden met het feit dat de architect mogelijk juist bepaalde handelingen niet zal gesteld hebben omdat hij zich geen partij voelde en derhalve een eigen verdediging in hoedanigheid van architect niet nodig achtte.

De rechtbank maakt tot slot de bedenking dat het niet de bedoeling kan zijn dat een architect zijn verantwoordelijkheid ontloopt door in een vermeende andere hoedanigheid de expertise te volgen. Dat de tussenkomst als technische bijstand gevraagd werd door de bouwheer, nochtans bijgestaan door een advocaat die de juridische gevolgen van deze vraag kende, laat de rechtbank onbesproken.

Er is veel kritiek uit te oefenen op deze uitspraak en zij toont duidelijk aan dat het beter is om zelf preventief te onderzoeken of een tussenkomst in een expertise een goede zaak is en of de bouwheer wel de juiste bedoelingen heeft, dan de beslissing aan een rechtbank over te laten. Hoewel de architect deze initiatieven met de beste bedoelingen voor zijn bouwheer had genomen, wordt hij thans – op aanzet van dezelfde bouwheer – afgestraft voor zijn goodwill en dit zonder rekening te houden met het feit dat hierdoor ook de rechten van verdediging geschonden worden.

In een tweede, niet-gepubliceerde uitspraak van de **Rechtbank van Koophandel te Dendermonde** neemt de rechtbank de bevindingen van de gerechtsdeskundige zonder meer over, ondanks het feit dat deze niet tegenstelbaar waren aan de architect. De rechtbank aanvaardt deze op theoretische basis en stelt dat de bevindingen van de deskundige, gelet op de aanwezigheid van de verzekerde, als vermoeden gelden om te oordelen over de aansprakelijkheden, ondanks het feit dat de architect op geen enkele manier het technisch debat heeft kunnen volgen en opmerkingen heeft kunnen maken.

Er is echter ook andere rechtspraak. Zo stelt een uitspraak van de **Rechtbank van Eerste Aanleg** te Antwerpen dat wanneer een architect als technische raadsman van de opdrachtgever optreedt, de feitelijke objectieve vaststellingen, gedaan door de deskundige, hem tegenwerpelijk zijn. In een voorverslag waarin de technische verantwoordelijkheid van de architect wordt weerhouden, is de beoordeling van deze vaststellingen echter niet tegenwerpelijk aan de architect die als technische bijstand geen persoonlijk verweer heeft gevoerd en evenmin door de deskundige werd gehoord.

Over de beoordeling van de concrete hoedanigheid als technische bijstand zegt de rechtbank dat ze rekening houdt met de afwezigheid van de vermelding als procespartij in de beschikking waarbij de gerechtsdeskundige wordt aangesteld, de vermeldingen in het verslag van de installatievergadering, het ontbreken van een mededeling in het verslag in voorlezing en de concrete briefwisseling.

Besluit

Laat ons duidelijk zijn: dit artikel is geen pleidooi om totaal niets te doen bij vaststelling van gebreken en iedere communicatie met uw bouwheer te beëindigen. Het is en blijft belangrijk een goede verstandhouding te onderhouden, aangezien dit de enige manier is om een eventuele minnelijke oplossing aan een discussie te geven, iets wat Protect, samen met u, prioritair acht.

Het is meer een waarschuwing dat er bij de vaststelling van gebreken altijd – duidelijk of minder duidelijk, gewild of ongewild – een wijziging ontstaat in de relatie en verstandhouding met uw bouwheer, omwille van de tegenstrijdige belangen die (in)direct kunnen optreden. Wanneer men de gevaren kent, kan men er ook gemakkelijker op inspelen en de nodige preventieve maatregelen nemen ter vrijwaring van de eigen belangen als architect, die zelfs in de relatie met de bouwheer nog altijd op de eerste plaats moeten komen.

Het is een gezonde reflex om in zo'n situatie de schadedienst, schadebeheerder of preventiedienst te contacteren, teneinde dit samen te bespreken en de eventuele strategie te bepalen. Dit hoeft niet noodzakelijk gepaard te gaan met de opening van een schadedossier, maar kan in eerste instantie – afhankelijk van de situatie – vaak met een kort gesprek worden opgelost.

*Nathalie Moens
Juriste – schadebeheerder*

Klant aan het woord: VK Architects & Engineers

Protect nodigde VK Architects & Engineers, het multidisciplinaire ontwerpbureau waarmee de verzekeringsmaatschappij al meer dan 15 jaar een hechte professionele relatie onderhoudt, uit voor een gesprek. Thema van de meeting waren de aansprakelijkheidsrisico's die architecten en ingenieurs lopen als ze technische bijstand verlenen aan de opdrachtgever.



Paul Corbeel, Karel Verhaeghe, Dirk Deraeve, Christophe Roelandt en Rebecca Ramboer

Voor VK Architects & Engineers tekenden CEO Paul Corbeel, CFO Karel Verhaeghe en Risk & Auditing manager Dirk Deraeve aanwezig. Voor Protect gaven gedelegeerd bestuurder en CEO Rebecca Ramboer, gedelegeerd bestuurder Christophe Roelandt en diensthoofd schade Nathalie Heymans de nodige voorzettingen.

Paul Corbeel schetst een aantal trends en evoluties waarbij de aansprakelijkheid van ontwerpers in het gedrang komt. Technische vragen beïnvloeden die aansprakelijkheidsrisico's sterk en maken bouwprocedures veel complexer dan vroeger. "De klassieke driehoek opdrachtgever, architect en aannemer is doorbroken. Geregeld vallen opdrachtgever en aannemer samen, wat de architect in een heel andere positie dirigeert. De wetgeving is niet mee geëvolueerd, zodat je voortdurend je positie moet herbekijken."

"Er zitten vandaag ook veel meer partijen rond de tafel. Naast de daarnet genoemde drie zie je partners zoals de projectmanager, de quantity surveyor en het controlebureau. Die hebben allemaal hun eigen belangen, verplichtingen en verantwoordelijkheden, waardoor niet iedereen aan hetzelfde zeel trekt."

"Steeds vaker leggen opdrachtgevers ons stringente contracten op die de onderlinge

relaties al vanaf de start onder spanning zetten. Tot slot worden de uitvoeringstermijnen almaar korter en dus minder haalbaar, zodat de grens tussen de oplevering en de ingebruikname vervaagt. Onze mensen krijgen soms technische vragen voorgelegd waarvan niet duidelijk is of die nog tot hun opdracht behoren of daarbuiten vallen omdat de oplevering intussen een feit is."

Paul Corbeel: "De uitvoeringstermijnen worden almaar korter en dus minder haalbaar, zodat de grens tussen de oplevering en de ingebruikname vervaagt."



Paul Corbeel

"Gezien deze evoluties en de wijzigingen die elkaar in ijtempo opvolgen, zijn er veel grijze zones waarin we uiterst alert moeten zijn. De centrale sturing van aansprakelijkheidsrisico's waar Dirk en Karel bij VK voor instaan, is daarom vandaag erg belangrijk. Maar voor een grote organisatie als de onze is dat geen sinecure. Medewerkers kloppen niet allemaal even snel aan bij Dirk en Karel met de vraag hoe ze iets het best aanpakken, maar nemen soms volgens eigen inzichten bepaalde posities in. Dat gebeurt met de beste bedoelingen, maar soms bewegen ze zich hiermee ongewild op glad juridisch ijs."

Mogelijke problemen tijdig detecteren

Dirk Deraeve: "Als iemand de afdeling Risk de vraag voorlegt hoe hij of zij zich het best kan opstellen in een gegeven situatie, leidt dat altijd tot een interne analyse van het mogelijke aansprakelijkheidsrisico. Het contract is daarbij een uitgangspunt, maar soms besluit je om, vanuit commerciële overwegingen, meer service te geven dan contractueel is vastgelegd. Opdrachtgevers met wie we meermaals samenwerken, bekijken een project minder snel als een afzonderlijk con-

tract, maar verwachten vanuit een bredere commerciële samenwerking een bepaalde dienstverlening. De vraag hoe ver je daarin wil meegaan, kan eventueel een lastig gegeven vormen."



Rebecca Ramboer

Karel Verhaeghe: "Het feit dat alles vandaag heel snel moet gaan, speelt ook mee in de problematiek van technische bijstand en aansprakelijkheid. Iedereen verwacht onmiddellijk antwoord op een mail of op een vraag tijdens een werfcontrole. Zeker voor een Design & Build-opdracht is de druk dan groot om, in plaats van de nodige reflectie in te bouwen en te zeggen dat dit even moet worden besproken met een collega-expert, meteen een antwoord te formuleren. Veel hangt af van het specifieke dossier. In het ene dossier wil een opdrachtgever zo snel mogelijk een probleem oplossen en neemt hij de financiële consequenties van een technisch advies op zich. Maar evengoed kan het kostenplaatje oplopen en zit je met een aantal partijen die naar elkaar kijken en de mogelijkheid van een claim overwegen. Op dat ogenblik speelt het menselijke gegeven een heel belangrijke rol: de ene medewerker kijkt sneller doorheen een dergelijke situatie dan de andere."

Paul Corbeel: "Alles hangt inderdaad af van de affiniteiten en de ervaring van onze mensen. Wie goed is in dit procedurele aspect van een bouwproject, voelt mogelijke problemen aankomen en zal proactief reageren. Hoe vroeger we een risico detecteren, hoe sneller we kunnen bijsturen en juridische procedures vermijden. Daarom hebben wij organisatiewijzigingen doorgevoerd die rekening houden met de kwaliteiten en de

achtergrond van elke medewerker. Zo beschermen wij creatieve medewerkers door hen te laten focussen op hun ontwerpqualiteiten, terwijl projectmanagers juist gekozen worden op basis van hun gestructureerde werkwijze en totaalaanpak. Maar het blijft constant bijsturen. Gezien de snel wijzigende werkomgeving bevinden we ons immers in een continu veranderingsproces."

Rebecca Ramboer: "Als je een bouwheer technisch bijstaat in een schadecase waaraan een mogelijke claim is verbonden, overweeg dan om een conventionele non-aggression af te sluiten, bijvoorbeeld een overeenkomst dat je bijstand zal verlenen onder de voorwaarde dat hij jou achteraf niet zal aanspreken voor deze schade."

Dirk Deraeve: "Op kleine schaal worden cases binnen VK gebruikt om verbeteringsprojecten op te zetten, uiteraard zonder medewerkers te culpabiliseren. Binnen een bepaalde afdeling steken mensen ook geregeld de koppen samen om te zien hoe ze een bepaald probleem het best aanpakken. Idealiter zou je procedures en nota's moeten uitwerken om dat soort cases en ervaringen breed binnen de organisatie te verspreiden, maar dat is de ideale wereld. Via bepaalde initiatieven zetten we wel stappen in die richting. Vroeger stond elke projectmanager in voor zijn eigen bestekken en kreeg je, afhankelijk van zijn achtergrond, een ander technisch bestek. Sinds een vijftal jaar beschikken we over een afdeling die zich uitsluitend toelegt op bestekken en meetstaten. Zij waakt over de implementatie van nieuwe normen en stuurt op basis van feedback ontoereikende beschrijvingen in bestekken bij."

Minnelijke schikking staat voorop

Protect zet zwaar in op minnelijke schikkingen, stelt Rebecca Ramboer. "Vooreerst voor de gemoedsrust van onze verzekerden, maar daarnaast ook omdat een minnelijke schikking alle partijen minder kost. Als we met verschillende partijen zitten, kunnen wij jammer genoeg niet altijd een minnelijke regeling treffen. Nochtans resulteert een dagvaarding altijd in een hogere kost. Alleen al de kostprijs voor experts en advocaten loopt

soms hoger op dan de initiële claim. Vandaar dat het streven naar een minnelijke regeling een van onze KPI's is. Maar dan moet iedereen wel water in de wijn doen."

Christophe Roelandt: "De afwikkeling van een procedure beslaat veelal 10 tot 30 jaar. Als je dat vertaalt in voorzieningen, interesten en kosten, loopt het financiële plaatje snel op. Als partners weten dat je een oplossingsgerichte attitude hebt, kan dat de zaken vergemakkelijken."



Nathalie Heymans

Nathalie Heymans: "Als jurist vind ik dat je de bouwheer geen technische bijstand kunt geven in een geschil waar je zelf instond voor het concept en de controle. Je kunt de bouwheer nooit 100% onbelemmerd verdedigen, omdat je in je achterhoofd altijd met de vraag zit: heb ik misschien iets fout gedaan, en je daarnaar ook zal handelen."

Dirk Deraeve: "Bij een schadegeval vraagt de opdrachtgever terecht een zo snel mogelijke oplossing. Om dat te bekijken, wordt gevraagd dat alle partijen samen komen. Het is dan allerminst de bedoeling om elkaar de duivel aan te doen, maar als de kostprijs van de noodzakelijke ingrepen oploopt, gaan de poppen aan het dansen. Wat is er precies gebeurd? Wie heeft wat gezegd? Zolang je kan terugvallen op het bestek, rijzen er niet meteen grote vraagtekens, maar bij wijzigingen krijg je al snel een waziger beeld. De vraag is dan hoe ver je commercieel wilt gaan. Vroeger ging je door tot iedereen tevreden was, maar de strikte kostenstructuur laat dat niet langer toe. Sowiezo wordt er



Dirk Deraeve

wel minder overgegaan tot een onmiddellijke dagvaarding, maar streeft men naar een minnelijke regeling. Dat heeft veelal te maken met de timing. Als alle partijen nog rond de tafel zitten, neemt de opdrachtgever immers een risico als hij tot dagvaarding overgaat. Opdrachtgevers zijn over het algemeen wel mondiger, technisch en financieel onderlegd, en beseffen goed tot op welk moment ze greep hebben op de bouwpartners. Wij zien bijvoorbeeld dat onze laatste erelonen vaker worden achtergehouden, als drukkingsmiddel opdat wij het probleem van de opdrachtgever toch maar zouden oplossen, ook als dat niet langer deel uitmaakt van onze taak."

"Soms beland je tussen hamer en aambeeld. Een voorbeeld. Tijdens een project van een opdrachtgever met wie je geregeld samenwerkt, begaat de aannemer een fout. Ter verdediging voert hij aan dat er ook sprake is van een conceptuele fout van de ontwerper. Omdat het voor hem om een eenmalige opdracht gaat, speelt de aannemer het hard. De financiering van projecten is vandaag immers een uiterst moeilijk gegeven en ieders winstmarge staat onder druk. Als wij het dossier dan willen aangeven bij de verzekeringsmaatschappij, tracht de opdrachtgever ons daarvan te weerhouden om het allemaal niet nog ingewikkelder te maken. Daar komen dan nog eens de persoonlijke aspecten

bij kijken. Vanuit mijn hoedanigheid als Risk manager kan ik zelf relatief gemakkelijk afstand nemen van dergelijke dossiers en ze objectief benaderen, maar voor de betrokken ingenieur of architect die verder moet werken met de projectmanager bij de klant, is dat allerm minst evident. Hun betrokkenheid, an sich een goede zaak, kan tot sterke emotionele reacties leiden die het dossier niet ten goede komen."

Risk assessment

De vraag rijst of een architect of ingenieur de opdrachtgever wel technische bijstand moet verlenen, wetende dat er boven die bijstand altijd het zwaard van Damocles van een claim hangt. **Nathalie Heymans:** "Als jurist vind ik dat je de bouwheer geen technische bijstand kunt geven in een geschil waar je zelf instond voor het concept en de controle. Je kunt de bouwheer nooit 100% onbelemmerd verdedigen, omdat je in je achterhoofd altijd met de vraag zit: heb ik misschien iets fout gedaan, en je daarnaar ook zal handelen."

Rebecca Ramboer: "Als je een klant technisch bijstaat in een schadezaak waaraan een mogelijke claim is verbonden, loop je dan ook niet het risico dat je daardoor nog meer in het vizier loopt en je jezelf blootstelt? Moet je dan geen convention de non-agression sluiten, een overeenkomst dat je bijstand zal verlenen onder bepaalde voorwaarden, onder meer dat de klant jou achteraf niet mag aanspreken voor deze schade?"

Karel Verhaeghe: "Wat niet werkt, is alle partijen samen brengen in een polis. De drempel om claims in te dienen, wordt daarmee kleiner, waardoor het verzekerde kapitaal snel opgesoupeerd kan geraken."

Dirk Deraeve: "In de ideale wereld wel, maar alles hangt af van project en gesprekspartners. Wij laten ons bijstaan door Protect om onze positie tegenover opdrachtgever en aannemer te bepalen en in een aantal gevallen werkt die aanpak. In een bepaald dossier waren er discussies over verrekeningen door de aannemer, met de vraag of het bestek een fout of lacune vertoonde en of het om een uitgestelde meerkost ging. Op advies van Protect hebben we geen verdediging ge-

voerd tegenover de aannemer, maar in een risk assessment onze argumentatie voorgelgd aan de bouwheer, met de afspraak dat die ons niet zou aanvallen."

De wettelijk verplichte verzekering voor de aannemer vinden de mensen van VK geen slechte zaak. Karel Verhaeghe: "Hoe meer partijen er aangesproken kunnen worden, hoe beter. Wat niet werkt, is alle partijen samen brengen in een polis. De drempel om claims in te dienen, wordt daarmee kleiner, waardoor het verzekerde kapitaal snel opgesoupeerd kan geraken. Maar ons risico is misschien een tiende of een vijftiende van de aannemer, zodat je eigenlijk de premies en de verzekerde kapitalen per risico apart zou moeten berekenen. In het geval van nieuwe contractvormen, zoals DBFM en D&B, leidt onze stellingname zoals hierboven geschetst wel eens tot onbegrip bij de andere partijen. Maar wat als er één gezamenlijke polis is en de eindgebruiker na ingebruikname een schadeclaim indient?"

Christophe Roelandt: "Samen een aansprakelijkheid verzekeren werkt inderdaad niet. Iemand draagt altijd een bepaalde verantwoordelijkheid en verzekert zich daarvoor via zijn aansprakelijkheidspolis. Precies daar, in het vinden van de ideale match tussen verantwoordelijkheid en verzekering, ligt de win-win voor verzekerde en verzekeraar."



Christophe Roelandt

Het beroep van aannemer wordt geregeld door de wet van 15 december 1970 op de uitoefening van beroepswerkzaamheden in de kleine en middelgrote handels- en ambachtsondernemingen en door de programwawet van 10 februari 1998 ter bevordering van het zelfstandig ondernemerschap en zijn uitvoeringsbesluiten. De wetgever is specifiek tussengekomen om de uitoefening van bijzondere beroepen, met name in de bouwsector, te reglementeren.

In het koninklijk besluit van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van zelfstandige activiteiten van het bouwvak, heeft de wetgever de verschillende gereguleerde bouwactiviteiten opgedeeld in **negen categorieën**. Zoals de titel zelf aangeeft, bepaalt dit besluit de beroepsbekwaamheden waarover de ondernemingen die de gereguleerde bouwactiviteiten willen uitoefenen, moeten beschikken.

"De aannemer moet beschikken over een specifieke beroepsbekwaamheid en moet dit ook kunnen bewijzen d.m.v. een attest van toegang tot het beroep of door voorlegging van een diploma."

Het betreft de volgende activiteiten:

- a) de ruwbouwactiviteiten, met name metsel-, beton- of sloopwerken;
- b) de stukadoor-, cementeer- en dekvloeractiviteiten;
- c) de tegel-, marmer- en natuursteenactiviteiten;
- d) de dakdekkers- en de waterdichtingsactiviteiten;
- e) de schrijnwerkers- en de glazenmakersactiviteiten;
- f) de eindafwerkingsactiviteiten, met name schilder- en behangwerken en het plaatsen van soepele vloerbekleding;
- g) de installatieactiviteiten voor centrale verwarming, klimaatregeling, gas en sanitair;
- h) de elektrotechnische activiteiten;
- i) de algemene aannemingsactiviteiten.

De aannemer die één van deze activiteiten wil uitoefenen voor rekening van derden,

Toegang tot het beroep van de aannemer: welke rol speelt de architect hierin?

moet dus beschikken over een specifieke beroepsbekwaamheid en moet dit ook kunnen bewijzen. Dit bewijs kan met name worden geleverd door een attest van toegang tot het beroep, afgeleverd door de kamers van ambachten en neringen, of door voorlegging van een diploma, documenten die over het algemeen worden vereist bij de inschrijving in de kruispuntbank van ondernemingen. De wetgever heeft echter ook nog andere bewijsmiddelen bepaald.

Geen toegang tot het beroep: wat zijn de gevolgen?

Wij stellen vast dat sommige kamers van rechtscolleges die ten gronde beslissen over bouwzaken steeds vaker nauwgezet de geldigheid van het aannemingscontract controleren, nog voordat ze zich uitspreken over de onderzoeksmaatregel die doorgaans wordt gevraagd.

De feitenrechter kan zich inderdaad niet uitspreken over een maatregel alvorens recht te doen en kan slechts rechtspreken indien de hoofdvordering ontvankelijk is en vrij van nietigheidsgronden (H. BOULARBAH, B. BIEMAR en M. BAETENS-SPETSCHINSKY, Actualité en matière de procédure civile (2007 – 2010) in Actualité en droit judiciaire, CUP, vol.122, p.74).

De rechter controleert dus de geldigheid van het aannemingscontract, met name uit het oogpunt van de beroepsbekwaamheid, wetende dat een gebrek daaraan wordt bestraft door absolute nietigheid van openbare orde van het volledige contract. Men kan immers niet toelaten dat onbe-

voegde personen bouwwerken optrekken die later het leven of de gezondheid van de bewoners of mensen die in de buurt van die bouwwerken komen, in gevaar kunnen brengen (B. LOUVEAUX, Inédits du droit à la construction (V), J.L.M.B., 2008/10, 2014/28, p. 1320-1322).

"Indien de aannemer zijn beroepsbekwaamheid niet kan bewijzen, wordt dit bestraft door een absolute nietigheid van openbare orde van het volledige contract."

Niet elk contract met een aannemer die niet over de vereiste beroepsbekwaamheid beschikt, wordt systematisch absoluut nietig verklaard. In het verleden werd reeds geoordeeld dat, indien de werken waarvoor de aannemer geen toegang tot het beroep heeft, maar een miniem deel van het geheel vertegenwoordigen, het contract slechts **gedeeltelijk nietig** is. Wij merken evenwel op dat het gaat om geïsoleerde gevallen.

Er werd ook geoordeeld dat niets de aannemer verbiedt om gereguleerde prestaties waarvoor hij geen toegang tot het beroep heeft, te laten uitvoeren door een onderaannemer die wel over de nodige toegang beschikt, ook al kan hij zich er niet rechtsgeldig toe verbinden (TPI Liège, division Verviers, 12.04.2016, onuitgegeven).

De nietigverklaring van een contract impliceert in principe de herstelling in de oorspronkelijke staat en, in het kader van een wederkerig contract, de wederzijdse teruggave van de verrichte prestaties, in natura of in equivalenten. Concreet betekent dit dat de aannemer alles wat hij van de bouwheer heeft ontvangen, moet terugbetalen en dat de bouwheer alle uitgevoerde werken aan de aannemer moet teruggeven.

Dit principe wordt getemperd door de regel in pari causa turpitudinis cessat repetitio, volgens welke de rechter, in een streven naar sociale bescherming en billijkheid, moet beslissen of en in welke vorm en welke mate, de teruggave moet plaatsvinden (Civ. Namur, 23 maart 2009, www.ejuris.be).

Afhankelijk van het feit of de schending eerder aan de ene, dan wel aan de andere partij toe te schrijven is, kan de rechter de terugvordering hetzij aan beide, hetzij aan één van de medecontractanten toestaan (Luijk, 28 november 2013, J.T. 2014, n°6548, p.60-61).

Het is onnodig te zeggen dat **de teruggave in natura moeilijk te verwezenlijken is in de bouwsector**, aangezien het bouwwerk in de meeste gevallen reeds opgetrokken en bewoond is. In dat geval gebeurt de teruggave in equivalenten op basis van de principes van ongerechtvaardigde verrijking.

De kwestie van toegang tot het beroep komt veelal aan de orde naar aanleiding van materiële ongeregelheden waarvoor de opdrachtgevers vergoeding vragen. Hierboven hebben wij gezien dat een gebrek aan toegang tot het beroep meestal leidt tot nietigheid van het contract. De inzet en de vorderingen van de bouwheer, waaronder die tegen de architect, nemen dus aanzienlijk toe als de aannemer geen toegang tot het beroep heeft.

“Ook de architect wordt systematisch aansprakelijk gesteld wanneer de aannemer geen toegang heeft tot het beroep.”



Op basis van bovengenoemde principes eisen de bouwheren bijvoorbeeld vaak de teruggave van alle bedragen die de aannemer heeft ontvangen m.b.t. de werken die werden uitgevoerd zonder toegang tot het beroep, wat absoluut onbillijk is. Anderen eisen terugbetaling van de winstmarge, vermeerderd met een vergoeding van de schade die toe te schrijven is aan de aannemer. Het meest frequente geval is dat de bouwheer terugbetaling eist van alle bedragen die aan de aannemer betaald werden boven de reële waarde, met aftrek van de winstmarge en de herstellingskosten. Deze vorderingen worden systematisch uitgebreid tot de architect, o.b.v. de verbintenis in solidum.

Welke rol speelt de architect hierin en wat zijn zijn verantwoordelijkheden?

Ook al heeft de problematiek in de eerste plaats betrekking op de aannemer, toch stellen wij vast dat ook de architect systematisch aansprakelijk wordt gesteld wanneer de aannemer geen toegang heeft tot het beroep. Dit gebeurt op grond van zijn **verplichting tot bijstand en advies** die ook de keuze van de aannemer betreft.

Artikel 22 van het Reglement van beroepspllichten van de architecten, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18 april 1985, bepaalt het volgende:

“Wat ook zijn statuut weze, staat de architect de opdrachtgever bij in de keuze van de

aannemer met het oog op de verwezenlijking van het ontwerp in de beste voorwaarden naar prijs en kwaliteit. Hij vestigt de aandacht van zijn cliënt op de waarborgen die de aannemer biedt.”

Het Hof van Cassatie heeft er in zijn arrest van 6 januari 2012 op gewezen dat zowel artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, alsook artikel 22 van het Reglement van beroepspllichten van de architecten, “de architect met name verplicht om de opdrachtgever informatie te verstrekken over de regelgeving betreffende de toegang tot het beroep en de mogelijke gevolgen hiervan.” Het Hof preciseert ook dat “artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt hiervan af te wijken in bijzondere overeenkomsten, aangezien die bepalingen de openbare orde raken.”

Volgens deze rechtspraak kan elke contractuele bepaling nietig worden verklaard wegens strijdigheid met de openbare orde, als die de aansprakelijkheid van de architect – om na te gaan of de aannemer toegang heeft tot het beroep – beperkt of de controle of de aannemer de nodige waarborgen inzake beroepsbekwaamheid biedt, afwentelt op de bouwheer.

Het is overigens in die zin dat het Hof van Beroep van Bergen heeft geoordeeld, eraan toevoegend dat de architect zelf diende na te gaan of de aannemer toegang had tot het beroep en die verplichting niet kon overdra-

“De architect die aanvaardt om deel te nemen aan werken waarvan de uitvoering wordt toevertrouwd aan een aannemer die geen toegang heeft tot het beroep, kan aansprakelijk worden gesteld ten aanzien van de bouwheer.”

gen, aangezien ze betrekking heeft op de veiligheid van personen.

De rechtspraak is niet unaniem, maar wijst er wel op dat de architect de bekwaamheden van de aannemer die de werken zal uitvoeren, niet mag verwaarlozen. Hij is verplicht zijn opdrachtgever bij te staan in de keuze van de aannemer en zich te vergewissen dat de door de bouwheer gekozen aannemer de nodige beroepsbekwaamheid heeft om de werken waartoe hij zich verbindt uit te voeren.

Bij inbreuken op die verplichting, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor alle of een deel van de gevolgen van de nietigheid van het aannemingscontract, gevolgen van variabele omvang eigen aan elk schadegeval, zoals wij hierboven reeds zagen.

Wij stellen vast dat wanneer er geen toegang is tot het beroep, de pleiters hun vorderingen richten op de architect en de aannemer en eisen dat ze in solidum worden veroordeeld

voor de gevolgen van de nietigheid van het contract.

Aan de andere kant **treft de architect niet altijd schuld** bij iedere nietigheid van een aannemingscontract wegens gebrek aan toegang tot het beroep. Er werd immers reeds geoordeeld dat een bouwheer zijn architect niet aansprakelijk kon **stellen** wegens gebrek aan advies bij de keuze van zijn aannemer als het genoemde aannemingscontract werd gesloten zonder de architect te raadplegen of nog vóór zijn tussenkomst.

Welke houding moet de architect dan aannemen als de bouwheer de uitvoering van de werken wilt toevertrouwen aan een aannemer die niet de nodige toegang tot het beroep heeft?

Er is geoordeeld dat een aannemer die een gereglementeerde activiteit uitoefent zonder toegang te hebben tot het beroep voor die activiteit, handelt in strijd met een regel van openbare orde. Ook de rechtsleer bevestigt het karakter van openbare orde van de wetgeving betreffende de beroepsbekwaamheid, die immers niet alleen bedoeld is om de KMO's te beschermen, maar ook de consument, waarbij het algemeen belang vereist dat de uitgevoerde werken voldoende veiligheids garanties bieden (M.-A & Ph. FLAMME, A. DELVAUX, F. POTTIER, Le contrat d'entreprise. Chronique de la jurisprudence 1990-2000, Brussel, Larcier 2001).

Gezien het karakter van openbare orde dat aan deze wetgeving wordt verleend, kan een architect geen dading aangaan over zijn aansprakelijkheid op dit vlak. Dit betekent dat de architect die aanvaardt om deel te nemen aan werken waarvan de uitvoering wordt toevertrouwd aan een aannemer die geen toegang heeft tot het beroep, aansprakelijk kan worden gesteld ten aanzien van de bouwheer, ondanks het bestaan van een dading of voorbehoud.

We merken evenwel op dat de bouwheer die de adviezen van zijn architect op dit vlak naast zich neerlegt, moeilijk een aansprakelijkheidsclaim tegen deze laatste zal kunnen rechtvaardigen door een schending van zijn advies- en bijstandsplicht bij de keuze van de aannemer in te roepen.

De architect moet het nodige voorbehoud formuleren en zorgen voor een schriftelijk bewijs dat hij zijn opdrachtgever rechtsgeldig en tij-

dig advies heeft gegeven over de toegang tot het beroep van de aannemer. Men kan twijfelen over de geldigheid van dergelijk voorbehoud t.a.v. de bouwheer, maar het is onnodig te preciseren dat deze geen enkele waarde zal hebben ten aanzien van derden.

Als verzekeraar raden wij u uiteraard aan om niet deel te nemen aan een dergelijk proces en te weigeren om werken op te volgen waarvan de uitvoering wordt toevertrouwd aan een aannemer die geen toegang heeft tot het beroep.

Conclusie

De architect mag zich niet onttrekken aan zijn verplichting om bijstand te verlenen aan de opdrachtgever bij de keuze van de aannemer. In dit kader moet hij **zijn opdrachtgever informeren over de toepasselijke regelgeving**, met name betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van de gereglementeerde activiteiten, en erop toezien dat de gekozen aannemer voldoet aan de door die wetten opgelegde voorwaarden die de openbare orde raken.

Aan deze verplichting moet worden voldaan in de **fase van inschrijving**, die doorgaans deel uitmaakt van de opdracht van de architect. Overigens moet de aannemer bewijzen dat hij over de nodige bekwaamheden beschikt op het ogenblik dat hij het aannemingscontract sluit.

In het licht van de huidige rechtspraak kunnen wij de architecten alleen aanbevelen om aandacht te hebben voor dit aspect van hun opdracht. Wij herinneren eraan dat die informatie geraadpleegd kan worden in de kruispuntbank van ondernemingen en dat de toegangsvoorwaarden gemakkelijk gecontroleerd kunnen worden op de website van de FOD Economie.

Christopher Perexempel
Jurist

Infiltraties via kelderventilatie

Doorheen de jaren is de functie van de kelder aangepast aan de noden van zijn gebruikers. Het zijn geen duffe, vochtige ruimtes meer, maar veelal ruime betonnen constructies die heel wat functies kunnen vervullen en bijgevolg aan hogere eisen dienen te voldoen.

Wanneer de kelder buiten het beschermd volume ligt, zijn er in principe geen specifieke ventilatie-eisen. Om een vochtige kelder te vermijden, wordt er meestal wel ventilatie voorzien, die enkel de kelderruimte ventileert. Het systeem bestaat meestal uit een aantal doorvoeren doorheen de buitenmuren, waarop dan langs de buitenzijde een T-stuk wordt geplaatst. Voor de verdere aansluiting met de buitenaanleg zijn er verschillende oplossingen mogelijk.

Waar het T-stuk bovenaan op de buitenaanleg aansluit, wordt een rooster voorzien. Het type rooster is van belang om overloedige regeninslag te vermijden. De kleine hoeveelheid regen die toch door dit rooster dringt, wordt opgevangen in het onderste deel van het T-stuk, dat ofwel rechtstreeks in de ondergrond afwatert, ofwel aangesloten wordt op het regenwaterafvoersysteem.

“Om een vochtige kelder te vermijden, wordt er meestal ventilatie voorzien, die enkel de kelderruimte ventileert. Het systeem bestaat meestal uit een aantal doorvoeren doorheen de buitenmuren, waarop dan langs de buitenzijde een T-stuk wordt geplaatst.”

Soms raadt men aan om de T-stukken voor de zekerheid onderaan af te dichten en bovenaan te voorzien van een paddestoel of elleboog, zodat er geen regenwater meer

in de buis kan vallen. In veel gevallen zal de bouwheer hier om esthetische redenen echter niet mee akkoord gaan.

Wanneer het T-stuk onderaan open wordt gelaten, wordt meestal een kiezellaag voorzien zodat het water makkelijk in de ondergrond kan wegvloeien. Hier is echter een goed doorlatende ondergrond voor nodig. Het water dat in het T-stuk terechtkomt, is beperkt en zal dus altijd weggeraken. Het probleem hier is dat het regenwater, dat tracht te infiltreren, in een weinig doorlatende ondergrond moeilijk kan doordringen en zich zal opstapelen. Indien dit te hoog stagneert, loopt het via de T-stukken binnen in de kelder. Er kan zich tevens een probleem voordoen wanneer het grondwaterpeil te hoog ligt en er om die reden grondwater infiltreert via de T-stukken in de kelder. In de praktijk wordt de onderzijde van deze T-stukken daarom aangesloten op het regenwaterafvoersysteem.

Recent legde de gerechtsdeskundige in een eindverslag echter de volledige technische aansprakelijkheid voor infiltraties in de kelder – met een dergelijk ontworpen ventilatiesysteem, door een terugslag van regenwater vanuit het stroomafwaarts gedeelte van het systeem – bij de architect. Er deed zich een verstopping voor in een verbindingsput vlak voor de aansluiting met de openbare riolering en er was terugslag vanuit het openbaar rioleringsysteem. Zonder deze twee oorzaken zou de problematiek zich niet hebben voorgedaan. Bovendien hebben ze niets te maken met de opdracht van de architect, aangezien die geen invloed heeft op het openbare rioleringsysteem. De bouwheer dient ook zijn afvoersysteem te onderhouden zodat er zich geen verstoppingen kunnen voordoen.

“Het valt aan te raden een oplossing uit te werken die onderaan het T-stuk zonder afvoer kan werken.”

Hoewel beide bovenvermelde systemen – T-stukken onderaan aangesloten op het regenwaterafvoersysteem of open in een kiezellaag – zonder problemen toegepast worden en als ventilatiesysteem voor een kelder aanvaard worden, verwijst men maar al te vaak naar de andere optie indien er een probleem ontstaat met de door de architect gekozen oplossing in ontwerp.

Het valt dus aan te raden om een oplossing uit te werken die onderaan het T-stuk zonder afvoer kan werken. In het andere geval dienen de omstandigheden waarover men wel informatie kan inwinnen (grondwaterstand, type grond...) steeds gecontroleerd te worden en dienen de mogelijke beperkingen van het systeem afgetoetst te worden aan de omstandigheden ter plaatse.

De problemen bij aansluiting op het regenwaterafvoersysteem zijn moeilijker te voorstellen. Voor de zekerheid kan hier gewerkt worden met terugslagkleppen, zodat er geen water in de kelder kan terugvloeien mocht er toch terugslag zijn vanuit de openbare riolering. In het geval van verstopping of terugslag zal het water zich dan natuurlijk ophopen in het systeem en er op andere plaatsen uitkomen. We kunnen daarom enkel benadrukken dat afvoersystemen degelijk onderhouden moeten worden om allerhande schade te vermijden.

*Kim Deloose
Expert – deskundige*

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

Verantwoordelijke uitgever: Rebecca Ramboer



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Verzekeringsonderneming toegelaten onder codenummer 1.009