

Bouwen is een beetje trouwen.... maar vooral alert zijn!

i Marlex Advocaten
Gregory Vermaercke

Een bouwproces brengt verschillende actoren samen: bouwheer, architect, aannemer, veiligheidscoördinator,... iedereen wil uiteraard dat de bouwwerken vlekkeloos verlopen, maar de praktijk toont aan dat dit vaak geenszins het geval is.

Het zou ons te ver brengen om stil te staan bij de (potentiële) aansprakelijkheden en risico's van elke betrokken bouwpartner. Wel staan we stil bij de rol en de verplichtingen van de aannemer.

SAMENWERKINGS- OVEREENKOMST

Van bij aanvang zijn duidelijke afspraken met de bouwheer (en eventuele andere bouwpartners indien noodzakelijk) in een schriftelijke aannemingsovereenkomst, erg belangrijk. Hierin neemt men duidelijke bepalingen op, onder andere omtrent de exacte verantwoordelijkheden, de uitvoeringstermijnen (al dan niet gekoppeld aan vertragsboetes), de toepassing of uitsluiting van bepaalde algemene voorwaarden, enzovoort.

Specifiek wat betreft de toepassing of uitsluiting van algemene voorwaarden, kan het aangewezen zijn om uitdrukkelijk te stipuleren dat enkel de eigen algemene voorwaarden van toepassing zijn, bij uitsluiting van welke andere voorwaarden dan ook. Op die manier weet men heel duidelijk waar toe men zich verbindt en komt men later niet voor (soms heel onaangename) verrassingen te staan.

Essentieel hierbij is uiteraard dat de eigen algemene voorwaarden zelf up to date zijn en alles bevatten wat noodzakelijk is, o.a.

beperking van aansprakelijkheden (zowel cijfermatig als materieel bv. door gevolgschade/bedrijfsschade uitdrukkelijk uit te sluiten of te beperken). Clausules ter beperking van de aansprakelijkheid kunnen rechtsgeldig zijn, maar enkel en alleen op voorwaarde dat deze voorafgaand aanvaard werden en geen betrekking hebben op gebreken waarvan men op voorhand kennis had.

INFORMATIEPLICHT

Zelfs een goede schriftelijke overeenkomst is niet alles zaligmakend en soms toch nog onvoldoende om alle potentiële risico's in te dekken. In dit kader is het belangrijk te benadrukken dat een aannemer een duidelijke informatieplicht heeft ten aanzien van de bouwheer en andere medecontractanten.

De informatieplicht van de aannemer betekent in de eerste plaats het verschaffen van informatie inzake de aannemingsovereenkomst. Deze informatieplicht strekt zich echter nog verder uit tot een actieve raadgevings- en begeleidingsplicht, hetgeen desgevallend zelfs een waarschuwings- of reactieplicht in hoofde van de aannemer met zich meebrengt.

Zo oordeelde de Rechtbank van Koophandel van Leuven als volgt in haar vonnis dd. 6 oktober 2015:

“Als specialist-aannemer had eiseres een raadgevingsplicht. Eiseres had verweerster moeten verwittigen dat voor de beoogde werken een vergunning vereist was. De informatieplicht is niet beperkt tot het geven van inlichtingen over het contract zelf, maar neemt soms ook de vorm aan van een waarschuwings- of re-

actieplicht. Eiseres had erover moeten waken dat de stedenbouwkundige vergunning er was alvorens de werkzaamheden te starten. Bovendien had eiseres verweerster moeten attent maken op het risico dat omwonenden zouden klagen over geluidshinder.”

Hieruit blijkt dat de aannemer middels zijn informatieplicht er niet enkel voor dient te zorgen dat de bouwheer afdoende is ingelicht over de uit te voeren werken, de prijs en de geschatte uitvoeringstermijn. De aannemer dient de bouwheer eveneens actief bij te staan in het gehele project. Indien een aannemer bijvoorbeeld tekortkomingen opmerkt in het ontwerp en bijkomende maatregelen aangewezen acht (bijvoorbeeld bij verkeerde coating, foutieve toepassing, beschadiging door een andere bouwpartner), dan dient hij hierop minstens te wijzen en de bouwheer hierover te waarschuwen.

Deze onderzoeks-/meldings- en waarschuwingsplicht kan er zelfs toe leiden dat de aannemer moet weigeren het hem gevraagde werk uit te voeren. Dit kan het geval zijn wanneer de aannemer vaststelt dat het ontwerp verkeerd is en/of wanneer hij weet dat de opdracht niet op een vakkundige manier uitgevoerd kan worden.

De draagwijdte van de informatieplicht die op de aannemer rust varieert naargelang men al dan niet een specialist ter zake is, in welk geval de invulling van de informatieplicht doorgaans strenger wordt beoordeeld. Op een aannemer-specialist rust dan ook een verhoogde waakzaamheid en voorzichtigheid bij het aanvaarden en uitvoeren van een opdracht.