

Boek 7 BW en aanneming: aandachtspunten voor de bouwadvocaat

U bent evident allen reeds op de hoogte dat Boek 7 BW intussen is gestemd en gepubliceerd. Vanaf 1 september 2027 is de hertekening van het wettelijk kader voor bijzondere contracten van toepassing. Ook voor aanneming bevat dit meerdere bepalingen die in de bouwpraktijk verder gaan dan een loutere codificatie van gekende principes. We bespreken in deze nieuwsbrief twee van de meest relevante nieuwigheden voor uw praktijk.

1. Aansprakelijkheid na aanvaarding: van (lichte) verborgen gebreken naar conformiteitsgebreken

Continuïteit, maar met een gewijzigde terminologie. Het klassieke onderscheid tussen de tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige stabiliteitsbedreigende gebreken en de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken blijft inhoudelijk herkenbaar. Boek 7 hanteert nu parallel met de koop het begrip conformiteitsgebrek: de aannemer moet een resultaat leveren dat beantwoordt aan het contract, de toepasselijke normen en de redelijke verwachtingen van de opdrachtgever. De opdrachtbepaling in het contract blijft aan belang winnen. Het onderscheid tussen stabiliteitsbedreigende en niet- stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken blijft behouden.

Drie termijnen moeten uit elkaar worden gehouden. Voor niet-stabiliteitsbedreigende conformiteitsgebreken geldt vooreerst een conformiteitstermijn van tien jaar vanaf de aanvaarding, waarbinnen het gebrek aan het licht moet komen (artikel 7.4.17 BW). De opdrachtgever moet het gebrek vervolgens binnen een redelijke termijn na de ontdekking ervan ter kennis brengen van de aannemer (artikel 7.4.18 BW). De rechtsvordering verjaart ten slotte twee jaar na die kennisgeving en kan uiterlijk tot tien jaar en drie maanden na de aanvaarding worden ingesteld (artikel 7.4.19 BW). Dit levert een eenvoudige checklist op: wanneer zijn de werken aanvaard (opgelet, een dubbele oplevering moet uitdrukkelijk contractueel worden voorzien tenzij dit door bijzondere wetgeving is voorgeschreven, de definitieve oplevering blijft dan het gemeenrechtelijk moment van aanvaarding en dit kan contractueel worden aangepast naar de voorlopige oplevering), wanneer manifesteert het gebrek zich, wanneer is het gemeld en wanneer is de vordering ingesteld?

Contractueel blijft er speelruimte. De regeling is in belangrijke mate aanvullend, zodat contractuele clausules hun nut behouden. In aannemingsovereenkomsten blijft het aangewezen om de aansprakelijkheid voor niet-stabiliteitsbedreigende gebreken te beperken binnen de toegelaten grenzen, de redelijke termijn te bepalen, de meldingswijze te formaliseren en de gevolgen van laattijdige of onvoldoende duidelijke kennisgeving te omschrijven. De melding wordt zeer belangrijk, u wil immers vermijden dat u werkt op basis van een melding per aangetekende brief en dat later blijkt dat dit weken eerder per SMS was gemeld (met alle gevolgen op het vlak van termijn van dien). Zoals voorheen het geval was, is er meer vrijheid voor B2B contracten dan in een B2C context.

Stabiliteitsbedreigende gebreken volgen een deels afzonderlijk regime. Artikel 7.4.57 BW legt gedurende tien jaar vanaf de aanvaarding een aansprakelijkheid op voor conformiteitsgebreken die de stabiliteit van het bouwwerk of van een belangrijk deel ervan in gevaar brengen. De vordering is daarbij uiterlijk in te stellen tien jaar en drie maanden na aanvaarding (het gebrek moet zich nog steeds binnen de tien jaar hebben voorgedaan). De termijn van tien jaar is van openbare orde. Deze aansprakelijkheid geldt niet voor iedere aannemingsopdracht, maar alleen voor contracten die betrekking hebben op de oprichting, omvorming of afbraak van een onroerend bouwwerk of van een belangrijk deel ervan, en voor de daarmee verband houdende intellectuele diensten (artikel 7.4.55 BW). Indien uw cliënt werken uitvoert waarbij er twijfel is of deze hieronder vallen maar wel implicaties kunnen hebben voor de stabiliteit (bv. het schilderen van één muur maar wel met vochtwerende verf), is het mogelijk aangewezen dit contractueel te verduidelijken.

Praktisch punt. Ernstige onderhandelingen en gerechtelijke of tegensprekelijke buitengerechtelijke deskundigenonderzoeken schorsen de verjaringstermijn van twee jaar. Het is daarom belangrijk cliënten van bij aanvang bij te staan in de correcte schriftelijke documentatie van zowel het begin als het einde van de onderhandelingen. Alleen zo kan later nauwkeurig worden bepaald gedurende welke periode de verjaring was geschorst en worden onaangename verrassingen over het hervatten van de termijn vermeden.

2. Ongekende omstandigheden (artikel 7.4.8 BW): nieuw instrument, maar geen vrijgeleide

Een eigen categorie naast imprevisie en overmacht. Artikel 7.4.8 BW regelt voor aanneming de omstandigheden die bij de contractsluiting al bestonden, maar toen niet gekend waren. Daarin verschilt deze bepaling van artikel 5.74 BW: dat artikel betreft onvoorziene omstandigheden die pas na de contractsluiting ontstaan of wijzigen en het contractuele evenwicht ernstig verstoren. Bij overmacht ligt de focus dan weer niet op het tijdstip of de aard van de omstandigheid, maar op haar impact: verdere uitvoering moet onmogelijk zijn, niet louter moeilijker of duurder. In de bouwpraktijk kan artikel 7.4.8 BW bijvoorbeeld spelen bij bodemgesteldheid, ondergrondse constructies, vervuiling, leidingen of technische randvoorwaarden die ondanks normale voorbereiding niet waren vastgesteld.

De eerste stap is heronderhandeling. De aannemer die zich op een ongekende omstandigheid beroept, verkrijgt niet automatisch een prijsherziening of termijnverlenging. De wettelijke regeling vertrekt van een heronderhandelingsmechanisme. Pas wanneer die onderhandelingen niet tot een akkoord leiden, kan de rechter worden gevraagd het contract aan te passen of te beëindigen.

Let ook op de gekozen rechtsfiguur. De kwalificatie is niet louter academisch. Wie een situatie ten onrechte als overmacht presenteert, kan onbedoeld ook de wederzijdse verbintenissen in vraag stellen, waaronder de betalingsverplichting van de bouwheer. In veel bouw dossiers is een beroep op ongekende omstandigheden tactisch zuiverder: de aannemer erkent dan impliciet dat uitvoering mogelijk blijft, maar betwist dat het oorspronkelijke prijs- of termijnevenwicht ongewijzigd moet worden gedragen.

De clause bepaalt vaak de uitkomst. In bouwcontracten verdient de risicoverdeling bijzondere aandacht. Clausules over bodemrisico, studie- en controleplicht, plaatsbezoek, informatie van de

bouwheer, meldingsformaliteiten, onderhandelingstraject, wachtkosten en termijnverlenging zullen richtinggevend zijn. Partijen kunnen de wettelijke regeling van artikel 7.4.8 BW beperken, uitsluiten of modaliseren, bijvoorbeeld door strengere voorwaarden, een korte meldingstermijn of een vervalregeling op te nemen. Een volledige uitsluiting blijft wel gevoelig wanneer zij in een concreet geval tot een manifest onevenwicht of rechtsmisbruik leidt. Voor de praktijk is vooral van belang dat de clause niet abstract blijft, maar aangeeft welke gegevens de aannemer geacht wordt te hebben onderzocht, welke informatie de bouwheer ter beschikking stelt en welke risico's ondubbelzinnig worden overgenomen.

Strategische reflex. Bouwheren zullen doorgaans gebaat zijn bij een uitsluiting van artikel 7.4.8 BW. Voor aannemers is het doorgaans wenselijk om de regeling richting opdrachtgever net volledig te behouden, omdat zij bescherming kan bieden bij verborgen bestaande omstandigheden en het meestal de aannemer is die daarmee wordt geconfronteerd. Richting onderaannemers kan een striktere uitsluiting of beperking wel verdedigbaar zijn, zeker wanneer de onderaannemer specialistische kennis heeft of een specifiek uitvoeringsrisico op zich neemt. Dezelfde redenering geldt voor toerekenbaarheid: zodra uit het contract of uit de concrete voorbereiding blijkt dat een partij een bepaald risico bewust heeft aanvaard, wordt een beroep op ongekende omstandigheden aanzienlijk moeilijker. Tot slot kan aan een meer collaboratieve overeenkomst worden gewerkt, waar de regeling niet wordt uitgesloten maar wel aangepast om met ieders belangen rekening te houden.

Let op. De regeling voor ongekende omstandigheden ziet op opdrachten tegen een vaste of forfaitaire prijs. Bij een overeenkomst in regie of tegen eenheidsprijzen geldt zij niet voor de prestaties waarvan de prijs volgens die formule wordt bepaald. Heeft een overeenkomst daarnaast een forfaitair geprijsd onderdeel, dan kan artikel 7.4.8 BW voor dat onderdeel wel toepassing vinden. Bij een afzonderlijk verrekeningsmechanisme moet worden nagegaan welke risico's dat mechanisme precies opvangt en of voor het overige nog een forfaitair prijsrisico bestaat.

Jef Feyaerts

Advocaat Feyaerts Law