

TYPECONTRACT ARCHITECTEN BEST ONDERHANDELEN

DOOR ALEX DE VISSCHER

In een vorige bijdrage werd erop gewezen dat architecten sinds kort verplicht verzekerd moeten zijn voor beroepsfouten, met minimale wettelijk opgelegde waarborgen (zie CFO MAGAZINE, jaargang 11, nr. 10). Deze verplichting geldt niet voor de andere bouwpartners zoals (bouw)aannemers en studiebureaus. Een neveneffect hiervan is dat in geval van samenlopende fouten met die andere bouwpartners, bij insolventie van die anderen de verzekeraar van de architect het volledige gelag dreigt te moeten betalen. Bij samenlopende fouten die tot dezelfde schade leiden geldt immers "in solidum" aansprakelijkheid van zij die in de fout gingen. "In solidum" aansprakelijkheid betekent dat de benadeelde bouwheer het geheel van zijn schade kan vorderen van wie hij dit wenst - lees: van de aansprakelijke die solvabel is - ook al zou diens aandeel in de schade miniem zijn. Door zijn verplichte verzekering, is de architect omzeggens per definitie solvabel en zal de neiging om de architect en zijn verzekeraar te viseren dan ook zeer groot zijn. Niet alleen de schade lijdende bouwheer zou die neiging kunnen hebben, maar onwillekeurig zou dat bij een procedure ook kunnen gelden voor gerechtsdeskundigen of magistraten.

“In solidum”
aansprakelijkheid betekent
dat de benadeelde
bouwheer het geheel van
zijn schade kan vorderen
van wie hij dit wenst...’

Gezien het Grondwettelijk Hof geen discriminatie zag in deze regeling, werd het vooral voor de verzekeraars van architecten zaak



Laat je als bouwheer contractueel niet opzadelen met technische kennis en verantwoordelijkheden die je niet hebt.

om vangnetten te voorzien die de aansprakelijkheid van de architect zoveel als mogelijk buiten spel te zetten. Instrument bij uitstek hiervoor is de architectenovereenkomst tussen de bouwheer en de architect. Voor overeenkomsten geldt immers dat ze in beginsel in alle vrijheid kunnen worden gekneet naar de wil en wensen van de betrokken partijen. De bouwheer is bovendien de enige met wie de architect voor deze of gene opdracht een overeenkomst moet afsluiten. Welnu, door enerzijds zichzelf vrij te stellen (exonereren) van allerhande vormen van aansprakelijkheid en door anderzijds bepaalde verbintenissen en verantwoordelijkheden naar de bouwheer door te schuiven, is het doel al een heel eind bereikt. Al moet dat met wat subtiliteit want geen enkele bouwheer zal willen contracteren met een architect die elke verantwoordelijkheid uit de weg gaat. Dus ligt de bal duidelijk bij de bouwheer. Die moet het aangeboden contract goed inschatten en eventueel in overleg aanpassen.

Beperken van de eigen aansprakelijkheid

Overlopen we eerst enkele clausules die slaan op de eigen verantwoordelijkheid van

Aarzel niet om een onevenwichtig contract te hernegotieren.

de architect. De wet (t.t.z. het K.B. van 25 april 2007 ter uitvoering van de wet van 15 februari 2006) voorziet minimumwaarborgen waaraan de architect en dus ook zijn verzekeraar niet onderuit kunnen. Bovendien geldt als uitgangspunt dat architecten in beginsel onbepaald aansprakelijk zijn. Voorts zijn er nog andere wettelijke voorschriften waarvoor de architect dwingend aansprakelijk is, denk bijvoorbeeld aan de 10-jarige aansprakelijkheid voor gebreken die de stevigheid van het gebouw in gevaar brengen. Niettemin resten nog belangrijke mogelijkheden om zich (deels) te vrijwaren van aansprakelijkheid.

Zo kan de architect bedingen dat het door de bouwheer opgegeven budget benaderend is en dat de architect geen aansprakelijkheid kan dragen wanneer dit budget niet wordt gehaald. Op zich kan hiervoor begrip worden opgebracht. Allerlei factoren waarop ook de architect soms geen vat heeft, kunnen de kosten fors boven het budget doen uitstijgen. Maar zo'n exoneratieclausule vormt een dankbare kapstok voor fouten allerlei zoals vergissingen bij de opmaak van de aanbesteding, slordigheden bij het nazicht

van de vorderingsstaten, onzorgvuldigheden bij de opvolging en de controle van de werken. Het gebeurt niet zelden dat aannemers scherpe prijzen opgeven om de opdracht in te lijven en dan tijdens de werken voor tal van posten om tal van (soms drog)redenen over te schakelen op regiewerken wat de kostprijs opdrijft. Aan de architect - wiens ereloon nota bene vaak in functie van de finale kostprijs staat - om hierbij zeer waakzaam te zijn.

‘...contracten zijn trouwens hoe dan ook belangrijk, mits ze het evenwicht behouden in acht genomen de belangen en competenties van de beide contractspartijen.’

Ook voor de controleplicht van de architect komen clausules bovendien die als paraplu kunnen dienen voor tekortkomingen van de architect. Zo wordt wel eens gestipuleerd dat de bouwheer aanvaardt dat de architect geacht wordt zijn controleplicht te hebben nageleefd wanneer de architect minstens éénmaal per week de werf bezoekt. Nochtans zouden werfbezoeken moeten uitgevoerd worden telkens wanneer het zich aandient en telkens als er daartoe behoefte bestaat van de uitvoerende aannemers. Zonodig meermaals per week, niet zelden ook eerst na twee of drie weken. Aansluitend daarop wordt vaak ook bedongen dat werfverslagen geacht worden te zijn aanvaard en de architect ontslagen wordt van zijn aansprakelijkheid daarrond wanneer bv. niet binnen (bv.) de drie werkdagen schriftelijk wordt gereageerd.

Zoals ook al aangegeven in de vorige bijdrage, zal de architect wellicht contractueel afdwingen dat hij nooit in solidum met andere bouwpartners (zoals bouwaanemers of stabiliteitsingenieurs) kan aangesproken worden of dat de bouwheer slechts met beroepsaansprakelijkheidsverzekerde bouwpartners mag werken. Op zich kan hiertegen geen bezwaar bestaan maar wanneer bv. de stabiliteitsingenieur waarmee de bouwheer graag zou werken geen dergelijke verzekering heeft, is deze clausule uiteraard te schrappen.

Tenslotte kan nog aangehaald worden dat de architect zijn aansprakelijkheid kan beperken tot maximum een welbepaald bedrag. Zo zou bij budgetoverschrijding door fout van de architect kunnen voorzien worden dat de architect desgevallend hooguit afstand doet van zijn ereloon op het gedeelte van het budget dat werd overschreden, zonder meer. Maar in ieder geval, wanneer uit het geheel van clausules blijkt dat de architect nog nauwelijks aansprakelijkheid draagt, dreigt de betrokken architectenovereenkomst zijn rechtsgeldigheid te verliezen wegens al te zeer uitgehold waardoor de essentie van de overeenkomst verdwijnt. Dergelijke overeenkomsten zijn nietig.

Verschuiven van de aansprakelijkheid naar de bouwheer

Een architect kan zijn eigen aansprakelijkheid ook inperken door bepaalde verbintenissen die van nature de architect toekomen, contractueel toe te wijzen aan de bouwheer. Zo kan de bouwheer de opdracht krijgen om in te staan voor voorbereidingen allerlei, terbeschikkingstelling van gegevens (bv. terreingegevens, stedenbouwkundige voorschriften, ...). Loopt het dan fout in oorzakelijk verband daarmee (een terrein blijkt bv. onvoldoende bouwrijp), dan kan de architect zich daarachter verschuilen.

Is gespecialiseerde hulp vereist, dan zal de architect misschien via zijn architectencontract meer dan voorheen de bouwheer vragen een beroep te doen op gespecialiseerde hulp (denken we bijvoorbeeld aan een stabiliteitsingenieur), daar waar hij vroeger die hulp zelf inriep. Gevolg: de architect

moet jegens de bouwheer niet meer instaan voor de eventuele fouten van die specialist want hij heeft de specialist niet aangesteld. Ook al kon de architect als hij zelf de specialist aanstelde bij een fout verhaal uitvoeren op “zijn” specialist-onderaannemer, dan wordt die problematiek door delegatie naar de bouwheer volledig vermeden. Kortom, door de bouwheer de specialist te laten aanstellen, verschuift het risico van de insolventie van deze specialist bij fouten toch naar de bouwheer.

Hoe vaak gebeurt het niet dat tijdens de werken, de bouwheer links en rechts wijzigingen wil of door uitvoeringsproblemen zelfs moet aanbrengen aan het concept of de uitvoering. Door af te dwingen dat deze wijzigingen schriftelijk moeten overeengekomen worden, wat dan de facto meestal niet gebeurt, kan de architect (dus de verzekeraar) eventuele problemen afwenden door naar het gebrek aan schriftelijk akkoord te verwijzen.

Tot slot: de architect zal graag zien dat de bouwheer zelf een verzekering ‘Alle Bouwplaats Risico’ (ABR-polis) afsluit. Dat is niet rechtstreeks in het voordeel van de architect, maar de verzekeraar gaat er van uit dat wanneer naast de beroepsaansprakelijkheid van zijn klant (de architect) nog een andere verzekeraar in het geding is, bij problemen wellicht de neiging groter zal zijn om de aansprakelijkheden te verdelen zodat de architect minder geïsoleerd is. Maar een ABR-polis is behoorlijk prijzig en voorziet stevige franchises.

Is de bouwheer de zondebok?

Gelukkig zal de soep niet zo heet gegeten worden als wordt voorgeschoteld. Dat de architectenovereenkomst nu veel meer om het lijf heeft dan vroeger, is niet alleen het gevolg van de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering waardoor de verzekeraar zijn stempel probeert te drukken op de rol van de architect. Dit is eigen aan de hedendaagse maatschappelijke en economische omgeving. Strikt afgelijnde zakencontracten vinden overal ingang en zijn al lang niet meer beperkt tot grotere of gesofisticeerde overeenkomsten. Dergelijke contracten zijn trouwens hoe dan ook

belangrijk, mits ze het evenwicht behouden in acht genomen de belangen en competenties van de beide contractspartijen. Omdat er bij de redactie van de overeenkomst per definitie nog geen problemen zijn, is de neiging groot om daar snel over te gaan. Nochtans, net dan kunnen partijen onbevengden negotiëren zodat net op dat

moment de overeenkomst dus alle aandacht moet krijgen. Idealiter wordt na het plaatsen van de handtekeningen, de overeenkomst gewoon in de kast geborgen om het nooit meer te moeten uithalen. Problemen tijdens het bouwproces worden door partijen in eerste instantie best met gezond verstand en zin voor realiteit opgelost.

Maar bij een belangrijke patstelling zal een zorgvuldig onderhandelde overeenkomst een dankbare terugvalpositie vormen. ■

De auteur is advocaat en Vennoot van Advocatenkantoor Crivits & Persyn (www.crivits-persyn.be).

BOUWOVEREENKOMSTEN: EVENWICHT HERSTELLEN

DOOR LUC ROESEMS

Een overeenkomst legt de afspraken over rechten en plichten van contracterende partijen vast. In principe hoort zij evenwichtig te zijn, maar tenzij de wetgever dwingende regels en afspraken oplegt, maken de partijen de afspraken die zij willen. Contractontwerpen komen vaak tot stand in een 'sfeer' waarbij een koper enthousiast met een project bezig is. Dat belemmert diens inschattingsvermogen zodat hij of zij nogal eens blind is voor eenzijdig opgestelde voorstellen. Maar opgepast, eens getekend heeft een contract kracht van wet tussen de ondertekenende partijen. Pacta sunt servanda of formele afspraken moeten nageleefd worden. Daarom is het van belang om contracten altijd voor een (korte) screening voor te leggen aan een onafhankelijke derde. Die screening expliciteert nog eens de rechten, plichten en risico's zodat de contractant met kennis van zaken kan beslissen.

Het typecontract dat architecten op aangeven van hun orde aanbieden, is niet evenwichtig ten nadele van de bouwheer. Die past de overeenkomst best aan op volgende elementen:

- de budgetverantwoordelijkheid: de architect hoort als vakman verantwoordelijkheid te nemen voor het respecteren van een budget. Hij/zij moet de projecten zo maken en opvolgen dat de functionaliteit en het budget vakkundig verzoend worden. Lukt dat niet, dan moet hij/zij de bouwheer uitdrukkelijk wijzen op de items van discrepantie. Pas dan kan de bouwheer met kennis van zaken beslissen voor een eventuele overschrijding.
- het werftoezicht: het is onterecht dat een contract principieel stelt dat mits X werkbezoeken per week/maand de rol – en aansprakelijkheid – van de architect 'af' is. Niet het aantal bezoeken maar de uiteindelijke functionele kwaliteit en het ontbreken van fouten zijn de norm voor de geleverde prestaties. Dit is eenzelfde onrechtmatige

'form over substance' aanpak die ook wel eens bij (onder andere SOX) compliance aan de kaak gesteld wordt.

- deskundigheid: de type overeenkomst veronderstelt her en der bouwtechnische deskundigheid bij de bouwheer. Dat is onterecht want de meeste bedrijven (en particulieren) realiseren maar occasioneel een bouwproject, wat doorgaans ingewikkelde realisaties zijn. Stel dus duidelijk in de overeenkomst dat je als bouwheer niet technisch deskundig bent en dat je precies daarom een architect (of andere partijen) aanstelt die de techniciteit voor jou hoort af te schermen.

De redactie heeft deze overeenkomst met verschillende juridisch onderlegde partijen besproken. Zij zijn het allemaal eens met deze samenvattende uitspraak van advocaat Alex De Visscher, vennoot van advocatenkantoor Crivits & Persyn: "maak duidelijke afspraken bij het begin van de samenwerking, dus als het vertrouwen groot is en in een constructieve sfeer. Enthousiasmeren in het voortraject is een verkoopfase. Het contract is een element van de realisatie, wat helemaal iets anders is!

Daarom sluit je best een overeenkomst volgens de vroegere aanpak bij bouwprojecten. Die contracten regelen het budgetkader van het bouwproject, de opdracht van de architect en diens vergoeding. De rest is niet zelden overbodige balast die perfect opgevangen wordt door het gemene recht die het evenwicht tussen partijen sowieso bewaart."

Wij zijn trouwens nieuwsgierig naar de trend in uitspraken bij bouwconflicten waarbij technische voorkennis een belangrijke rol spelen. Het zou wel eens kunnen dat rechters het onevenwicht in de typecontracten toch te gortig vinden.



Actuele bedrijfsgegevens, in detail en geïntegreerd.

Uw klanten, leveranciers en concurrenten financieel en juridisch doorgelicht

Ontdek gratis de voordelen van Companyweb!

- Surf naar www.companyweb.be en log in met **cwfeb** (login) - **cwfeb** (paswoord)
- U geniet van gratis toegang tot onze database en kan op die manier zélf, geheel vrijblijvend, kennismaken met de mogelijkheden van Companyweb!

Companyweb • Tel. 02 752 17 60 • info@companyweb.be • www.companyweb.be

Onbepaalde toegang voor slechts **549 €** per jaar.