

Vanaf 1 juli 2018: Verplichte 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering voor aannemers

U bent als aannemer (net zoals de architect of andere dienstverleners in de bouwsector) verplicht een verzekering tienjarige aansprakelijkheid af te sluiten voor (ver)bouw- en renovatiewerken, als:

- De werken of prestaties betrekking hebben op een woning: een eengezinswoning of appartement bestemd voor woning door een gezin of alleenstaande (privébestemming minstens 50%)
- De werken gelinkt zijn aan de gesloten ruwbouw van de woning. Het doel van de wet is om de belangrijkste schade te vergoeden die een bouwwerk in gevaar kan brengen. Het gaat bv. om werken aan funderingen, buitenmuren, de dakstructuur,...
- De tussenkomst van een architect verplicht is. Het gaat om werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning verplicht is.

De verzekering moet verplicht worden afgesloten voor werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning definitief werd verleend vanaf 1 juli 2018.

De verzekering moet onderschreven worden voor aanvang van de werken.

Het doel van deze verplichte verzekering is de discriminatie met de al bestaande verzekeringsplicht van architecten weg te nemen. De verzekering blijft ook beperkt tot hetgeen onder de 10-jarige aansprakelijkheid valt en dus betrekking heeft op de stabiliteit en de stevigheid van de woning en op waterdichtheidsproblemen die deze in het gedrang kunnen brengen.

De consument is geïnteresseerd in een goede maar ook betaalbare bescherming. De verplichte verzekering zal de prijs voor het (ver)bouwen van een woning doen stijgen.

De wet legt de aannemer de verplichting op om het verzekeringsattest te bezorgen aan de klant, aan de architect en aan de RSZ in het kader van de werfmeldingsplicht. De wet verplicht de klant dit verzekeringsattest aan de bank te bezorgen indien hij voor de werken een lening heeft afgesloten. Bij verkoop moet ook de notaris ervoor zorgen dat de koper het verzekeringsattest krijgt.