

# TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID WONINGEN

## IN ENKELE WOORDEN

### > VOOR WIE IS DEZE TOELICHTING BEDOELD ?

Heb je, als eigenaar, een woning of appartementsgebouw gebouwd of gerenoveerd, waarvoor een bouwvergunning afgeleverd werd na 1 juli 2018, en stel je schade vast als gevolg van een **gebrek** dat de **stabiliteit** van het gebouw **ernstig** aantast? Dan is onderstaande uitleg wellicht nuttig.

Als je de aansprakelijkheid van één van de **bouwactoren** (architect, ingenieur, aannemers en andere dienstverleners, ...) kan aantonen, dan kan je immers van die partij een vergoeding voor de (gevolg)schade bekomen.

### > EEN VERPLICHTE VERZEKERING

Voor bouwvergunningen met tussenkomst van een architect afgeleverd vanaf 1 juli 2018 zijn de bouwactoren verplicht zich te verzekeren voor hun tienjarige aansprakelijkheid. Dit kan via een eigen **individuele polis** of via een zogenaamde **globale polis** waarbij alle bouwactoren die betrokken waren bij het bouwen of renoveren van de woning of appartementsgebouw, verzekerd zijn in éénzelfde verzekeringspolis. Iedere bouwactor dient jou en jouw architect, voor aanvang van de werken, het bewijs van verzekering te leveren door middel van een **attest**.

NIEUW

### > TIJDSLIJN

**Verzekeringsattest**  
dat je afgegeven moet worden  
vóór aanvang van de werken

**Je aanvaardt**  
de werken

**Einde dekking**  
10 jaar na aanvaarding



## > TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Deze verzekering dekt de **tienjarige aansprakelijkheid** van de bouwactoren voor gebreken die de stabiliteit en soliditeit van de **gesloten ruwbouw** ernstig in het gedrang brengen, alsook voor de waterdichtingsproblemen die een impact hebben op deze stabiliteit en soliditeit. De tienjarige aansprakelijkheid loopt voor een duurtijd van **tien jaar vanaf de aanvaarding van de werken**. De aanvaarding is het moment waarop je bevestigt dat de werken correct werden uitgevoerd.

Zorg er daarom voor dat de aannemingsovereenkomst de aanvaarding van de werken vermeldt als startdatum van de tienjarige dekking.

Laat op dat ogenblik alle partijen een **proces-verbaal dat geldt als aanvaarding van de werken** tekenen, waarin de zichtbare gebreken omstandig staan beschreven (meestal zorgt je architect daarvoor) en dat deze datum bevestigt.

## > ERNSTIGE CONSTRUCTIEGEBREKEN

Is er sprake van **ernstige constructiegebreken** die de stabiliteit en soliditeit van de gesloten ruwbouw in het gedrang brengen, of waterdichtingsproblemen die een impact hebben op deze stabiliteit en soliditeit? Dan staat de verzekering tienjarige aansprakelijkheid van de betrokken bouwactoren in voor deze schade. Het kan bijvoorbeeld gaan om:

- belangrijke scheuren of barsten in de muren;
- het verzakken van een vloerplaat;
- de instorting of sterke doorbuiging van het dak;
- gevolgschade aan afwerking en uitrusting.

Daarentegen verleent de verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid **geen dekking** voor:

- **uitsluitingen** vermeld op het (de) **verzekeringsattest(en)**;
- normale **zettingsschade** van het gebouw (kleine barsten in pleisterwerk van muren of van plafonds);
- **water in de kelder, vocht-, schimmel- of condensproblemen**, zonder effect op de stabiliteit of soliditeit van het gebouw;
- schade die gedekt is in je **brandverzekering**: overlopen van het bad, een lek in de afwasmachine, een lekkende verwarmingsinstallatie;
- schade door een **slecht onderhoud** of verkeerd gebruik van je woning. Je woning is gebouwd om vele jaren mee te gaan, maar vereist een minimum aan onderhoud;
- gebreken van het gebouw die verband houden met de **uitrusting** (verwarmingsinstallatie) of afwerking (tegels van de badkamer);

...

## > WAT MOET JE DOEN IN GEVAL VAN SCHADE ?

Alvorens de schade aan te geven bij een verzekeraar van een bouwactor die aansprakelijk zou kunnen zijn, neem je best eerst contact op met de architect of aannemer die betrokken waren bij de bouw of renovatie van je woning. Zij staan immers als eerste in voor hun dienst na verkoop!

Vraag raad aan je gebruikelijke contactpersoon inzake verzekeringen, om na te gaan of de schade niet al gedekt is onder een andere verzekering zoals je eigen brandverzekering of de aansprakelijkheidsverzekering "na levering" van je aannemer. Dat kan de snelste oplossing zijn.

## > WANNEER KOMT DE VERZEKERAAR TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID TUSSEN?

Indien je als eigenaar een **ernstig gebrek** vaststelt binnen de 10 jaar na de aanvaarding van de woning waarvoor een bouwactor aansprakelijk kan worden gesteld, en een contact met de betrokken architect en/of aannemer of een andere verzekering geen voldoening brengt, kan je deze schade aangeven bij de verzekeraar(s) van de betrokken bouwactoren.

### ZO MELD JE JE SCHADE BIJ DE VERZEKERAARS AAN :

- **verwittig de verzekeraar van de bouwactor wiens aansprakelijkheid in het gedrang is ;**
- **vermeld het polisnummer van de individuele polissen of van de globale polis ;**
- **stuur een kopie van de aannemingsovereenkomst en de bouwvergunning mee ;**
- **vermeld duidelijk de ligging van de woning, de datum van aanvaarding en de datum waarop de gebreken voor het eerst werden opgemerkt ;**
- **beschrijf zorgvuldig de ligging, de aard en de omvang van het gebrek. Stuur zeker foto's mee !**
- **zorg er voor dat je aangifte volledig is: hoe meer de verzekeraar bijkomende informatie moet opvragen, hoe trager de behandeling van je aanvraag verloopt ;**
- **verstuur je aangifte en vraag een ontvangstbevestiging of dossiernummer.**