

Ludo Ockier*

Inneke Strynckx
Sandra Callewier
Jan Leuridan
Julie Stragier

Ilse Lippens
Laurent Pockelé
Erlinde De Lange
Lori Malysse

Ann Boeykens
Filip Rogge
Frouke Diels
Michaël De Mol
Barbara Mammarella
Eline Vanfleteren
Evelien De Both
Simon Dheere
Tine Cottenie
Lude Colpaert
Alexander Mondy
Louise Van Wassenhove
Delphine Taveirne
Laurence Vanhoucke

Claire Finaut
Chloë Wouters
Aurélië Walraeve
Margaux Dispersyn
Jerry Lin

ADVOCATEN

Advocatenkantoor
Ludo Ockier BV
Beneluxpark 3
8500 Kortrijk

T 056 25 60 60
F 056 25 60 33
Info@ockier-advocaten.be

BTW BE 0452 031 480

Bank: BE97 4665 5551 3149
Derden: BE58 4665 5551 6179

info@ockier-advocaten.be
www.ockier-advocaten.be

Aansprakelijkheid voor conceptfouten

De rol van verschillende actoren onder de loep

1. Uitgangspunt: het concept is een opdracht van de architect

Artikel 4 van de Architectenwet bepaalt dat de conceptie behoort tot de algemene opdracht van de architect. Er moet naast de opmaak van de plannen (lees: conceptie), de medewerking van de architect worden gevraagd voor de controle op de uitvoering van de werken.¹

Het uitoefenen van het beroep van architect is onverenigbaar met dat van de aannemer van openbare of privaatieve werken.² De *ratio* hierbij is dat de architect zijn taak op die manier in volle onafhankelijkheid kan uitvoeren.³

Het uitgangspunt is dat enkel de architect aansprakelijk is voor een gebrek in de conceptie (lees: conceptfout, de plannen) van het werk.

2. De informatieplicht van de aannemer

2.1. Algemeen

In principe staat de aannemer in voor de materiële uitvoering van het werk, overeenkomstig de plannen, bestekken en het lastenboek. Wanneer er een loutere uitvoeringsfout optreedt, die niet meteen zichtbaar is en geen conceptfout betreft, draagt de architect geen aansprakelijkheid.⁴

De hoofdverplichting van de aannemer bestaat er zodus in de werken tijdig en volgens de regels van de kunst uit te voeren. Naast de hoofdverplichting zijn er een resem aan nevenplichten. De informatieplicht vormt hierbij één van de belangrijkste exponenten.⁵

Alhoewel de Architectenwet de eindverantwoordelijkheid toekent aan de architect, moet ook de aannemer zich om het werk van de architect bekommeren. Immers, de aannemer heeft een eigen professionele informatie-, raadgevings- en waarschuwingsplicht tegenover de opdrachtgever. Het ligt binnen het takenpakket van de aannemer om de opdrachtgever te verwittigen indien er schade wordt verwacht.⁶

¹ Wet van 20 februari 1989 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, BS 25 maart 1939, 1942.

² Artikel 6 Architectenwet; Artikel 10 Reglement Beroepslichten Architect.

³ M. DAMBRE, "Brokken maken in de bouw: wie betaalt de rekening?", in I. CLAEYS en R. STEENNOT (eds.), *Aansprakelijkheid, veiligheid en kwaliteit*, Wolters Kluwer, Mechelen, 2015, 592; Cass. 16 november 2012, RW 2012-13, 599.

⁴ G. BAERT en W. NEVEN, "Verbintenissen van de aanbesteder", *BHPB* 2021, afl. 32, 20.

⁵ Antwerpen 15 september 2018, RW 2010-11, nr. 6, 235, noot B. VAN DEN BERGH, *De informatieplicht van de aannemer*.

⁶ M. DAMBRE, "Brokken maken in de bouw: wie betaalt de rekening?", in I. CLAEYS en R. STEENNOT (eds.), *Aansprakelijkheid, veiligheid en kwaliteit*, Wolters Kluwer, Mechelen, 2015, 593.

De voorlichtingsplicht valt te situeren in de fase die voorafgaat aan de totstandkoming van het aannemingscontract. Om die reden is deze buitencontractueel van aard (sommigen verdedigen dat de plicht een contractueel karakter zou hebben).⁷

De informatieplicht van de aannemer is niet onbeperkt: deze gaat niet zo ver dat het binnen diens verplichtingen valt om bijkomende vragen te stellen aan een architect over bepaalde aspecten van de plannen. Een toepassing hierop is de inplanting van het gebouw en/of de waterdichting. Meer bepaald is de waterdichting een onderdeel van het ontwerp van het gebouw. Dit brengt met zich mee dat, ongeacht of het gaat om een aanneming of niet, en toepassing heeft op een woning of industriegebouw, dit tot de uitsluitende taak van de architect behoort. Bijgevolg is het concept van waterdichting dan ook vreemd aan de meldingsplicht van de aannemer ten overstaan van de architect. De aannemer kan erop vertrouwen dat het concept, uitgewerkt door de architect, met de nodige deskundigheid werd uitgevoerd.⁸

2.2. Dubbel beoordelingscriterium

Er valt binnen de informatieplicht een dubbel beoordelingscriterium af te leiden. Enerzijds wordt de informatieplicht gesitueerd binnen de grenzen van de expertise van de aannemer, anderzijds is de informatieplicht van toepassing op "alle aspecten die binnen de bekwaamheid en kennis vallen van een normaal, zorgvuldig en vooruitzien aannemer in dezelfde omstandigheden geplaatst, onafhankelijk van zijn concrete expertise".⁹

De aannemer kan soms medeaansprakelijk worden gesteld voor een conceptfout. In dat geval wordt de aannemer gezien als een vakman en/of raadgever. Dit is bij wijze van opsomming het geval wanneer het gebrek zeer grof en zichtbaar is, wanneer de aannemer de auteur is van het ontwerp of wanneer de aannemer een deskundige ter zake is.¹⁰

Een aannemer die gespecialiseerd is in zijn vak, en vanuit zijn ervaring opmerkt dat bepaalde concepten moeilijk of niet uitvoerbaar zijn, kan hiervoor (technisch) aansprakelijk worden gehouden. Meer bepaald valt het de aannemer te verwijten dat hij de architect en/of bouwheer niet wijst op de risico's. Op die manier kan er worden vermeden dat de uitgevoerde werken ondeugdelijk of niet conform zijn.

De vraag of een aannemer moet worden aanschouwd als een specialist, is een feitenkwestie. De kwalificatie als specialist houdt in dat de aannemer de materie perfect beheerst. Er mag worden verondersteld dat de specialist-aannemer op de hoogte is van bepaalde fenomenen, ook wanneer deze niet frequent voorkomen. Deze kwalificatie die de nodige expertise en vakkennis ten aanzien van een bepaald werk met zich meebrengt – of toch minstens door reclame en publicatie de indruk daartoe wekt – zorgt voor strengere modaliteiten en een strengere draagwijdte van de informatieplicht.¹¹

Wanneer er bijvoorbeeld een vloerplaat voor een magazijn moet worden geplaatst, en de aannemer vaststelt dat de algemeen gelijkmatig verdeelde belasting voor betonvloeren steeds veel hoger is, dient hij de architect en/of bouwheer daarop te wijzen. In dit geval werd een technische aansprakelijkheid weerhouden voor de aannemer, begroot op 20%. Er werd hierbij geen *in solidum* aansprakelijkheid uitgesproken. De vloerschade die ontstaan is, vloeide louter en alleen voort uit

⁷ Antwerpen 15 september 2018, *RW* 2010-11, nr. 6, 235 noot B. VAN DEN BERGH, *De informatieplicht van de aannemer*.

⁸ B. TILLEMANS, S. DE REYS, N. DEBRUYNE, T. GLADINEZ, N. VANDAMME, F. VAN DEN ABEELE, "Woningbouwwet", *TPR* 2022, afl. 1-2, 668-713; Antwerpen 3 mei 2017, *T.Ann.* 2017, 278.

⁹ B. TILLEMANS, S. DE REYS, N. DEBRUYNE, T. GLADINEZ, N. VANDAMME, F. VAN DEN ABEELE, "Woningbouwwet", *TPR* 2022, afl. 1-2, 668-713; Brussel 3 april 2017, *TBO* 2017, 381.

¹⁰ P. COLLE, K. TROCH, "Algemeen overzicht van de beginselen inzake aansprakelijkheid van de bouwheer, architect, aannemer, ingenieur en/of studie bureau", *T.Verz.* 2000, 5-38.



de conceptuele fout. Deze blijft toe te schrijven aan de architect, waarvoor de aannemer niet moet instaan.¹²

Dat er in deze zaak niet beslist werd tot een *in solidum* aansprakelijkheid, belet niet dat dit in andere gevallen wel van toepassing kan zijn. Alhoewel de aannemer en architect een specifieke opdracht hebben, en elk voor hun eigen fouten instaan, kunnen voorgaande fouten samen voorkomen.

Bijgevolg kan dit aanleiding geven tot eenzelfde en ondeelbare schade, wat op diens beurt aanleiding geeft tot een *in solidum* gehouden aansprakelijkheid.¹³

Ter volledigheid wordt er hierbij opgemerkt dat de hoofdelijk veroordeelde aannemer of architect, die de volledige schadevergoeding heeft betaald, over een verhaalsrecht beschikt op zijn medeschuldenaren voor hun aandeel in de totale schade. Dit volgt uit artikel 1213 en 1214 van het oud Burgerlijk Wetboek.

3. Delegatie door de architect

3.1. Delegatie aan medewerkers

Bij een maximale interpretatie van het artikel 4 van de Architectenwet, is er sprake van een verbod om eender welk tekenwerk voor vergunningplichtige werken door anderen dan een architect uit te voeren. Deze interpretatie vindt geen oorsprong in de wet of voorbereidende werken.

Bijgevolg mag dit artikel niet te letterlijk worden opgevat. Het is een architect toegelaten om bepaalde prestaties die onder zijn monopolie vallen, uit te besteden aan zijn medewerkers. Dit is mogelijk op voorwaarde dat de architect volledige controle en verantwoordelijkheid behoudt over deze werken.

Concreet houdt dit in dat het intellectueel werk van de plannen (en dus het concept) het werk van de architect moet zijn. Hierbij moeten de materiële werken niet door hem zijn uitgevoerd.¹⁴

3.2. Delegatie aan gespecialiseerde ingenieurs- of studiebureau

Op vandaag kan men niet omheen de toegenomen specialisaties inzake de mogelijke en gebruikte bouwtechnieken.¹⁵

Onder het gespecialiseerd studiewerk valt er bij wijze van voorbeeld te denken aan stabilisatieberekeningen, betonstudies, de aanwending van waterdichtheidstechnieken, funderingswijze,...

Het is de architect toegestaan om een deel van de opdracht toe te vertrouwen aan specialisten, gelet op het hoog technisch karakter die bepaalde taken met zich meebrengen.¹⁶

¹¹ Antwerpen 15 september 2018, *RW* 2010-11, nr. 6, 235 noot B. VAN DEN BERGH, *De informatieplicht van de aannemer*.

¹² Gent 8 april 2016, *TBO* 2016, 336.

¹³ P. COLLE, K. TROCH, "Algemeen overzicht van de beginselen inzake aansprakelijkheid van de bouwheer, architect, aannemer, ingenieur en/of studiebureau", *T.Verz.* 2000, 5-38.; Cass. 15 februari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 638.

¹⁴ Voorz. Kh. Antwerpen (afd. Tongeren) 20 november 2015, *DAOR* 2016, afl. 117, 85.

¹⁵ M. DAMBRE, "Brokken maken in de bouw: wie betaalt de rekening?", in I. CLAEYS en R. STEENNOT (eds.), *Aansprakelijkheid, veiligheid en kwaliteit*, Wolters Kluwer, Mechelen, 2015, 539-604.

¹⁶ Cass. 3 maart 1978, *Arr.Cass.* 1978, 780.



Dat een architect een volledige opdracht heeft aanvaard, sluit niet uit dat hij kan bedingen dat bij wijze van voorbeeld de betonstudie van een zwembad bij een villa, aan een ingenieur wordt overgedragen.¹⁷

Wanneer de architect beroep doet op een specialist ter zake, en bijvoorbeeld een ingenieursbureau een bepaalde studie toevertrouwt, moet de architect voorafgaand aan de aanstelling onderzoek naar bevoegdheid doen. Dit houdt in dat de architect nagaat of de aangestelde in de mogelijkheid is om de opgedragen taak naar behoren uit te voeren.¹⁸

Dat er beroep wordt gedaan op gespecialiseerde technici, belet niet dat er een verantwoordelijkheid blijft liggen bij de architect. De architect kan zich noch geheel noch gedeeltelijk ontlasten.¹⁹

Bij het onderzoek naar aansprakelijkheid wegens conceptfouten, is de architect niet automatisch vrijgesteld voor zover sprake van gedelegeerde opdrachten aan één of meerdere specialisten. Opmerkelijk is dat de architect zich wél – zelfs stilzwijgend – van zijn aansprakelijkheid kan ontdoen ten overstaan van de bouwheer.

Meer bepaald wordt er onderzocht of de keuze van de specialist te rechtvaardigen is op basis van diens naam en faam, en dus of deze in het algemeen als een goede keuze kan worden beschouwd. Daarnaast dient de afweging te worden gemaakt, in lijn met artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek en de Architectenwet, of de architect de fout van de technicus had moeten kunnen ontdekken. Dit rekening houdend met zijn eigen professionele kennis.²⁰

Er is onenigheid over de vraag of de ingenieur (of andere specialist aangesteld door de architect voor een specifiek aspect ter voltooiing van het concept), belast met de opdracht, als een "onderopdrachtnemer" van de architect of aannemer moet worden beschouwd. Hij neemt een taak over van de architect, waardoor laatstgenoemde als het ware van die taak is ontslagen. Bijgevolg zou dit betekenen dat fouten in de studie – en daarbij aansluitend het concept – die tot een gebrek in het bouwwerk hebben geleid, aanleiding ertoe geven om als bouwheer de ingenieur (per uitbreiding: specialist) rechtstreeks aan te spreken. Alhoewel de architect, of aannemer, niet in naam van de bouwheer de opdracht hebben gegeven, zouden zij dat voor rekening van deze laatste gedaan hebben. Om die reden zou de vertegenwoordigingsleer, zij het een partiële vertegenwoordiging, haar doorgang vinden.²¹

4. Aansprakelijkheid van de bouwpromotor blijft onverlet

De kopers van een nieuwbouwwoning die te maken hebben met een conceptfout kunnen hun aanspraken doen gelden ten aanzien van hun directe rechtsvoorganger, de bouwpromotor. Bijgevolg kan een bouwpromotor worden aangesproken op grond van artikel 1641 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek. Een bouwpromotor is in dit geval gelijk te stellen met een beroepsverkoper. Bijgevolg wordt laatstgenoemde geacht de gebreken in de door hem verkochte woning te kennen.

Ook op grond van artikel 1792 oud Burgerlijk Wetboek (tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken) kan de bouwpromotor worden aangesproken door de kopers, en dit naast de aannemer en de architect.

¹⁷ G. BAERT, *Algemene praktische rechtsverzameling. Aanneming van werk*, Kluwer, Antwerpen, 2001, 398.

¹⁸ Cass. 3 maart 1978, *Arr.Cass.* 1978, 780.

¹⁹ P. COLLE, K. TROCH, "Algemeen overzicht van de beginselen inzake aansprakelijkheid van de bouwheer, architect, aannemer, ingenieur en/of studiebureau", *T.Verz.* 2000, 5-38.

²⁰ Cass. 3 maart 1978, *Arr.Cass.* 1978, 780.

²¹ G. BAERT, *Algemene praktische rechtsverzameling. Aanneming van werk*, Kluwer, Antwerpen, 2001, 398.



5. Voorkeur aan passieve houding van de opdrachtgever

Tot slot wordt erop gewezen dat een minimale tussenkomst van de opdrachtgever wenselijk is. Een te actieve rol van de opdrachtgever wordt afgeraden in de mate dat de invulling van het bouwproject hiervan afhankelijk wordt. Deze actieve houding gaat in tegen een normale passieve rol, ingevuld als zijnde onder andere de onthouding van elke interventie in het concept. In de mate de opdrachtgever bepaalde voorstellen of inbrengen op vlak van ontwerp wenst te doen, moet in het achterhoofd worden gehouden dat de ontwerptaak voorbehouden is aan de architect.²²

6. Uitlijning

De idee van het concept behoort duidelijk tot het takenpakket van de architect. Dit is onder andere af te leiden uit artikel 4 van de Architectenwet. Wanneer er fouten zijn in het concept, lees conceptfouten, dan behoren deze tot de verantwoordelijkheid van de architect. Meer bepaald is, en blijft, het uitgangspunt dat de architect de aansprakelijkheid draagt voor conceptfouten.

Dit belet echter niet dat andere actoren binnen het proces, binnen hun eigen takenpakket, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden dragen. Meer bepaald heeft de aannemer, die belast is met de uitvoering van het concept, een informatieplicht. Deze informatieplicht behoort tot de neventaken van de aannemer, waarbij deze grotendeels afhankelijk wordt gesteld van zijn specialisatie. Een bepaalde specialisatie, brengt een hogere mate van de informatieplicht met zich mee.

Verder is gebleken dat er ook andere actoren een rol kunnen spelen bij (deel)aspecten van het concept. Onder meer ingenieurs en andere gespecialiseerde studiebureaus kunnen verantwoordelijk worden gehouden voor hun gedelegeerde taak inzake het concept.

Dat deze thematiek geen zwart-witverhaal inhoudt, blijkt aan de rijkelijk gevulde rechtspraak en rechtsleer. Er wordt steeds rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden binnen een concrete situatie. Bijgevolg zal zowel de rechtsleer als de rechtspraak zich steeds verder blijven ontwikkelen en mee-evolueren met de tijdsgeest. Dat er steeds meer bouwtechnieken aan de orde zijn, en steeds meer specialisatie nodig is, zal vanzelfsprekend bijdragen aan het immer in evolutie zijnde juridische debat.

Ludo Ockier & Margaux Dispersyn
Advocatenkantoor Ockier & Partners

²² D. PETOSA, "Multidisciplinair (samen) werken in bouwteam. Een zoektocht naar de mogelijkheden en grenzen vanuit een rechtsvergelijkend perspectief", *NJW* 2019, nr. 402, 358-369.

