

# FAQ DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID



Door Eeckhaut Thijs

Bedrijfsjurist

Coördinator Federatie Ontwikkelaars-Woningbouwers

# Inhoudstafel

<b>I.</b>	<b>Voorafgaand: onderscheid met de andere soorten aansprakelijkheid van de aannemer .....</b>	<b>3</b>
<b>(1)</b>	<b>Vóór de aanvaarding van de werken .....</b>	<b>3</b>
-	Contractuele aansprakelijkheid .....	3
-	Aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken .....	3
<b>(2)</b>	<b>Na de aanvaarding van de werken: .....</b>	<b>3</b>
-	Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken .....	3
-	De tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken .....	4
<b>(3)</b>	<b>De garantie .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
	Ontstaan.....	4
	Doel .....	4
<b>III.</b>	<b>Toepassingsvoorwaarden.....</b>	<b>5</b>
	<b>Wettelijke basis.....</b>	<b>5</b>
	<b>Te vervullen voorwaarden .....</b>	<b>5</b>
	<b>Vraag 1. Wat is een aannemingsovereenkomst? .....</b>	<b>5</b>
	Subvraag 1.1. In mijn aannemingsovereenkomst werd geen clause omtrent de tienjarige aansprakelijkheid opgenomen. Betekent dit dat ik mijn aannemer niet aansprakelijk kan stellen? .....	6
	Subvraag 1.2. In mijn aannemingsovereenkomst werd een clause opgenomen die de tienjarige aansprakelijkheid uitsluit/bepert. Is deze clause geldig? .....	6
	Subvraag 1.3. Mijn aannemer zegt dat hijzelf niet in de fout is. De werken die de oorzaak van het ernstig gebrek zijn werden, volgens hem, namelijk uitgevoerd door zijn onderaannemer. Wat kan ik hier tegenin brengen? .....	6
	Subvraag 1.4. De wetgeving bepaalt dat er sprake moet zijn van een gebouw dat tegen vaste prijs werd opgericht. Bij mijn bouw geschiedde de vaststelling van de prijs op een andere manier. Kan ik mij toch op de tienjarige aansprakelijkheid beroepen? .....	6
	<b>Vraag 2. Wat houdt de voorwaarde van een gebouw of een groot onroerend werk in? .....</b>	<b>6</b>
	Subvraag 2.1. Wat wordt verstaan onder “een gebouw”?.....	6
	Subvraag 2.2. Wat wordt verstaan onder “een groot onroerend werk”? .....	7
	Subvraag 2.3. Kunnen herstellingswerken beschouwd worden als een nieuw gebouw of groot onroerend werk? .....	7
	<b>Vraag 3. Wat is een ernstig gebrek? .....</b>	<b>7</b>
	Subvraag 3.1: Wie moet de ernst van het gebrek bewijzen? .....	8
	Subvraag 3.2: Is de tienjarige aansprakelijkheid ook van toepassing indien er sprake is van een zichtbaar gebrek? Hieromtrent bestaat er nog geen eensgezindheid in de rechtspraak.....	8
	Subvraag 3.3: Kan een scheur in de muur een ernstig gebrek zijn? .....	9
	<b>Vraag 4. Wat bedoelt men concreet met “een fout”? .....</b>	<b>9</b>

<b>Vraag 5. Mijn situatie voldoet aan alle vier de voorwaarden, kan ik hieruit concluderen dat mijn aannemer sowieso aansprakelijk is?</b> .....	9
<b>IV. Titularissen van het vorderingsrecht</b> .....	Erreur ! Signet non défini.
<b>Vraag 1: Wie kan zich beroepen op de tienjarige aansprakelijkheid?</b> .....	9
Subvraag 1.1.: Wie moet de vordering instellen wanneer er gebreken zijn aan de gemeenschappelijke delen van een gebouw? .....	10
Subvraag 1.2. : Geldt de tienjarige aansprakelijkheid ook als het appartement in opdracht van een projectontwikkelaar is gebouwd?.....	10
<b>Vraag 2: Kunnen er (naast de aannemer) nog andere partijen aansprakelijk gesteld worden?</b> .....	10
Subvraag 2.1.: Wat als zowel de aannemer als de architect aansprakelijk zijn. Hoe verhouden deze aansprakelijkheden zich? .....	10
<b>V. Termijn</b> .....	11
<b>Algemeen</b> .....	11
<b>Vraag 1: Hoeveel tijd heb ik om een rechtsvordering in te stellen? Hoeveel tijd heb ik om een juridische procedure op te starten?</b> .....	11
Subvraag 1.1.: In mijn contract wordt de tienjarige aansprakelijkheid ingekort tot een kortere termijn, is dit geldig? .....	11
Subvraag 1.2.: Wat is het aanvangspunt van de tienjarige termijn? .....	11
<b>Vraag 2: Er is een ernstig gebrek aan één van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De oplevering van dat deel gebeurde op een andere datum. Is dit van belang voor de vervaltermijn van de tienjarige aansprakelijkheid?</b> .....	11
<b>Vraag 3: Ik heb vastgesteld dat de termijn van tien jaar nog niet is verstreken. Welke stappen kan ik zetten om mijn rechten af te dwingen?</b> .....	12
Voorbeeld .....	12
<b>VI. Schadevergoeding</b> .....	13
<b>Vraag 1: Op welke vergoeding kan ik rekenen in het geval dat mijn aannemer aansprakelijk wordt gesteld?</b> .....	13
<b>VII. Advies</b> .....	13
<b>VIII. Conclusie</b> .....	14
<b>IX. Verklarende woordenlijst</b> .....	15

## FAQ Tienjarige Aansprakelijkheid

### I. Voorafgaand: onderscheid met de andere soorten aansprakelijkheid van de aannemer

#### (1) Vóór de aanvaarding van de werken

##### - *Contractuele aansprakelijkheid*

De aannemer moet de werken uitvoeren in overeenstemming met de aannemingsovereenkomst. Doet hij dit niet, dan begaat hij een contractuele fout en is hij daarvoor aansprakelijk.

Enkele voorbeelden van contractuele fouten: uitvoering van de werken niet conform de regels van de kunst, het niet tijdig uitvoeren van de werken, niet naleving van de informatieplicht, contractuele wanprestaties van de onderaannemer, etc...

##### - *Aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken*

Zichtbare gebreken zijn gebreken die bij een normaal onderzoek niet aan de aandacht mogen ontsnappen. Bij de voorlopige oplevering (de materiële terbeschikkingstelling van het uitgevoerde werk door de aannemer aan de bouwheer met vaststelling van de voltooiing van de werken), moeten deze gebreken worden gemeld. Indien deze gebreken gemeld werden bij de voorlopige oplevering (dit wordt dan 'aanvaarding onder voorbehoud' genoemd) is de aannemer ertoe gehouden om deze gebreken recht te zetten, alvorens tot de definitieve aanvaarding kan worden overgegaan.

#### (2) Na de aanvaarding van de werken:

##### - *Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken*

De juridische grondslag voor de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken is de uitvoering te goeder trouw van de aannemingsovereenkomst. Verborgen gebreken zijn gebreken die nog niet konden worden ontdekt op het moment van de oplevering, en ook niet zwaarwichtig genoeg zijn om te kunnen worden beschouwd als een ernstig gebrek. Deze gebreken moeten derhalve voldoende belangrijk zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het gebrek, indien het zichtbaar was geweest tijdens de oplevering, ertoe zou hebben geleid dat de bouwheer de werken niet zou hebben aanvaard. Indien kan worden aangetoond dat het gebrek werd veroorzaakt door een fout van de aannemer, dan kan hij gedurende tien jaar na het afwerken van het bouwwerk aansprakelijk gesteld worden.

Let wel, de 'tienjarige aansprakelijkheid' voor **lichte verborgen** gebreken is **niet** van openbare orde. Hieruit volgt dat partijen in het contract zelf kunnen bepalen gedurende welke tijd de aannemer kan worden aansprakelijk gesteld voor de gevolgen van de **lichte verborgen gebreken** waarvan kan worden aangetoond dat ze door zijn fout werden veroorzaakt:

- In een contract B2C (Bedrijf tot Consument), dient de waarborgtermijn minimaal 2 jaar te bedragen
  - In een contract B2B (Bedrijf tot Bedrijf) kan de beperking veel verder gaan. In sommige gevallen aanvaarde de rechtspraak zelfs beperkingen tot 6 maanden.
- *De tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken*

Deze aansprakelijkheid zorgt ervoor dat de aannemer, gedurende tien jaar na het afwerken van de bouw, nog aansprakelijk kan worden gesteld voor de (ernstige) gebreken die de de stevigheid en/of stabiliteit van de bouw hebben aangetast of in het gedrang brengen.. In tegenstelling tot de 'tienjarige aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken' (zie hierboven), is de tienjarige aansprakelijkheid voor **ernstige gebreken wél van van openbare orde**. Dit betekent dat de waarborgtermijn (tien jaar) gedurende dewelke de aannemer kan aansprakelijk gesteld worden **niet** op rechtsgeldige wijze kan worden beperkt.

### (3) De garantie

De tienjarige aansprakelijkheid is **niet hetzelfde als een garantie**. De garantie is een soort kwaliteitsbescherming, geen verplichting. Een garantie is een gunst, een commerciële geste door een aannemer of installateur. Voor het invoeren van een garantie is geen fout van de installateur vereist. Loutere schade aan het goed volstaat om het kosteloos te laten vervangen. De schade mag natuurlijk niet voortvloeien uit een fout die niet te wijten is aan de installateur/aannemer of wanneer de klant heeft gehandeld als een onredelijk en onvoorzichtig persoon. Men kan denken aan bijvoorbeeld een garantie op zonnepanelen door de installateur/aannemer. Er bestaat geen wettelijke garantie op onroerende goederen. Wettelijke garantie bestaat enkel in kader van de verkoop van consumptiegoederen uitgevoerd door een professionele verkoper aan een consument die koopt voor privégebruik.

Een tienjarige aansprakelijkheid daarentegen is het onderwerp van deze FAQ en wordt hieronder uitgebreid behandeld.

## II. Inleiding

### *Ontstaan*

De tienjarige aansprakelijkheid van aannemers (en architecten) is geworteld in het Parijse gewoonterecht van het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw. Met de optekening van artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek in 1804, voorzag de wetgever in een uitzondering op het gemeenrechtelijke principe dat de aannemer, door de aanvaarding, bevrijd werd van zijn contractuele aansprakelijkheid.

Daarnaast werd de aansprakelijkheid aanzien als een gunstregime, waarin werd afgeweken van de toenmalige gemeenrechtelijke verjaringstermijn van dertig jaar.

### *Doel*

De regel dient zowel ter bescherming van de persoonlijke veiligheid van de opdrachtgever als van de openbare veiligheid/het algemeen belang. Hierdoor verkrijgt ze een openbaar orde karakter, waardoor geen enkele partij van de regeling kan afwijken.<sup>1</sup>

De huidige versie van artikelen 1792 en 2270 BW sluit nog steeds nauw aan bij de oorspronkelijke uitgangspunten van de wetgever in 1804. De tienjarige aansprakelijkheid voor architecten en aannemers heeft derhalve een tweevoudig doel.

---

<sup>1</sup> K. UYTTERHOEVEN, "Tien jaar de tienjarige aansprakelijkheid. Een kritische reflectie over de stevigheid van de artikelen 1792 en 2270 BW", T.B.O. 2012, nr. 6, 225-232.

Eenzijds wordt beoogd om de bouwheer te beschermen, en hem de mogelijkheid te verlenen om, na de oplevering van de aannemingswerken, de nodige tijd te hebben om eventuele gebreken in het gebouw vast te stellen.

Anderzijds bevordert de bepaling de openbare veiligheid, in die zin dat stevige en degelijke gebouwen vereist zijn om materiële en lichamelijke schade te voorkomen.<sup>2</sup>

### III. Toepassingsvoorwaarden

#### Wettelijke basis

Artikel 1792 BW bepaalt: *“Indien een gebouw dat tegen vaste prijs is opgericht, geheel of gedeeltelijk tenietgaat door een gebrek in de bouw, zelfs door de ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaren aansprakelijk”.*

Artikel 2270 BW bepaalt: *“Na verloop van tien jaren zijn architecten en aannemers ontslagen van hun aansprakelijkheid met betrekking tot de grote werken die zij hebben uitgevoerd of geleid”.*

De artikelen vullen elkaar aan en dienen dus samen gelezen te worden.

#### Te vervullen voorwaarden

Vooraleer men zich op de tienjarige aansprakelijkheid kan beroepen, moet er aan vier voorwaarden zijn voldaan.

1. Het moet gaan over een aannemingsovereenkomst.
2. Het gebrek moet gaan over een gebrek dat een gebouw of groot onroerend werk aantast.
3. Het gebrek moet ernstig zijn.
4. Het gebrek moet het gevolg zijn van een fout.

Samengevat betekent dit dat indien men zich op de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer wenst te beroepen, enerzijds het bestaan van een ernstig gebrek in de bouw moet worden bewezen, en anderzijds moet kunnen worden aangetoond dat dit gebrek veroorzaakt is door een fout van de aannemer.

De rechtsleer en rechtspraak hebben een zeer concrete invulling gegeven aan deze voorwaarden. Deze invulling wordt hieronder gedetailleerd toegelicht.

#### Vraag 1. Wat is een aannemingsovereenkomst?

De tienjarige aansprakelijkheid kan slechts het gevolg zijn van een contractuele tekortkoming in hoofde van de aannemer. Dit betekent dat de vordering op basis van de tienjarige aansprakelijkheid slechts ingesteld zal kunnen worden tegen partijen, die zich geheel of gedeeltelijk hebben ingelaten met de studie, de leiding of de uitvoering van de werken.

Voorts houdt deze vereiste in dat de aannemer zijn prestatie geleverd heeft in het kader van een dienstverleningsovereenkomst.<sup>3</sup>

De tienjarige aansprakelijkheid kan ook worden ingeroepen bij koopovereenkomsten, agentuurovereenkomsten, of elke andere vorm van bouwpromotie, wanneer zij worden gereguleerd door de Wet Breyne. (Voor meer uitleg omtrent het toepassingsgebied van de Wet Breyne, zie onze FAQ aangaande de Wet Breyne.)

---

<sup>2</sup> M. DAMBRE, Verantwoord aansprakelijkheidsrecht, Morsel, Intersentia, 2017, 183-198 (184).

<sup>3</sup> S. BUSSCHER en M. SCHOUPS, Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken, Morsel, Intersentia, 2016, 77-102

*Subvraag 1.1. In mijn aannemingsovereenkomst werd geen clause omtrent de tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken opgenomen. Betekent dit dat de aannemer niet aansprakelijk kan worden gesteld?*

Neen. Omwille van het feit dat de regeling inzake de tienjarige aansprakelijkheid 'van openbare orde' is, moet er daaromtrent geen bepaling in het contract worden opgenomen. Dit betekent dat men, zelfs bij gebreke aan een dergelijke bepaling, een beroep kan doen op de regels inzake de tienjarige aansprakelijkheid.

*Subvraag 1.2. In mijn aannemingsovereenkomst werd een clause opgenomen die de tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken uitsluit/beperkt. Is deze clause geldig?*

Neen, deze clause is niet geldig. Dankzij het openbaar orde karakter van de tienjarige aansprakelijkheid is een contractuele uitsluiting of beperking ervan nietig. Dit wil zeggen dat die clause voor 'niet geschreven' wordt gehouden, hetgeen impliceert dat geen enkele contractspartij zich op de inhoud ervan kan beroepen.

*Subvraag 1.3. Mijn aannemer zegt dat hijzelf niet in de fout is. De werken die de oorzaak van het ernstig gebrek zijn werden, volgens hem, namelijk uitgevoerd door zijn onderaannemer. Wat kan ik hier tegenin brengen?*

De onderaannemer is gedurende tien jaar aansprakelijk voor de door hem in onderaanneming uitgevoerde werkzaamheden. U beschikt als opdrachtgever niet over een ['rechtstreekse vordering'](#) tegenover de onderaannemer, aangezien u met hem geen overeenkomst heeft afgesloten.<sup>4</sup> De hoofdaannemer daarentegen wel.

De hoofdaannemer staat in voor de kwaliteit van het door zijn onderaannemers geleverde werk. Ook al besteedde de hoofdaannemer een gedeelte van de werken uit, toch zal hij tegenover de bouwheer aansprakelijk zijn indien deze werken gebreken vertonen. Dit wordt ook wel de 'risicoaansprakelijkheid' van de hoofdaannemer genoemd. Als bouwheer kan u dus wel degelijk schadevergoeding eisen van de hoofdaannemer, ook wel werden de schadeveroorzakende werken uitgevoerd door zijn onderaannemer.<sup>5</sup>

*Subvraag 1.4. De wetgeving bepaalt dat er sprake moet zijn van een gebouw dat tegen [vaste prijs](#) werd opgericht. Bij mijn bouw geschiedde de vaststelling van de prijs op een andere manier. Kan ik mij toch op de tienjarige aansprakelijkheid beroepen?*

Ja. De rechtspraak en rechtsleer bevestigen dat de tienjarige aansprakelijkheid toepasselijk is op alle soorten van aannemingen, ongeacht de wijze van vaststelling van de prijs. De tienjarige aansprakelijkheid is dus ook van toepassing op [aannemingen aan eenheidsprijzen](#), [in regie](#) of [met vrije prijsberekening](#).<sup>6</sup>

## **Vraag 2. Wat houdt de voorwaarde van een gebouw of een groot onroerend werk in?**

De wetgeving spreekt over zowel een "gebouw", als een "groot werk". Aangenomen wordt dat beide begrippen elkaar aanvullen. Om een beroep te kunnen doen op de tienjarige aansprakelijkheid, volstaat het dus dat de aannemingsovereenkomst de oprichting van een gebouw of een ander groot werk van onroerende aard tot voorwerp heeft.

*Subvraag 2.1. Wat wordt verstaan onder "een gebouw"?*

Onder "een gebouw" verstaat men elke materiële constructie die vast in de grond wordt geplaatst met duurzame materialen.

---

<sup>4</sup> S. BUSSCHER en M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102

<sup>5</sup> <https://www.polycaro.be/nl/extra-contractuele-aansprakelijkheid-aannemer/>

<sup>6</sup> S. BUSSCHER en M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102

## Subvraag 2.2. Wat wordt verstaan onder “een groot onroerend werk”?

Onder “een groot onroerend werk” worden alle werken verstaan die met het gebouw een geheel uitmaken en er een hoofdbestanddeel van vormen, met uitsluiting van de niet essentiële onderdelen.

Ter illustratie:

1. De installatie van een centrale verwarming van een gebouw van vier verdiepingen<sup>7</sup>
2. Het plaatsen van een lift<sup>8</sup>
3. Werken die betrekking hebben op de muren, timmerwerk en dak werken van gebouwen<sup>9</sup>
4. De distributie van water
5. Riolering
6. Het plaatsen van een zwembad in een tuin of in een gebouw
7. ...

## Subvraag 2.3. Kunnen herstellingswerken beschouwd worden als een nieuw gebouw of groot onroerend werk?

Ja. Het is vaste rechtspraak dat de aansprakelijkheidstermijn van tien jaar ook loopt ten aanzien van grote herstellingen. Dergelijke herstellingen kunnen gezien worden als een nieuwe aanneming, waarvoor de aannemer opnieuw gedurende tien jaar aansprakelijk is. Het is evenwel vanzelfsprekend dat deze nieuwe termijn enkel geldt voor gebreken in de gedane herstellingen, en dus niet voor gebreken in de gedeelten van de constructie die niet werden hersteld.

Werd bijvoorbeeld beschouwd als een herstelwerk dat een nieuwe tienjarige termijn liet lopen: het afbreken en opnieuw metsen van het volledige parament-metselwerk.<sup>10</sup>

Daarentegen werd het uitvoeren van herstellingswerken aan een dak (dus geen volledige vervanging van het dak) niet beschouwd als een herstelwerk dat een nieuwe tienjarige termijn doet lopen.<sup>11</sup>

Het is de taak van de rechter om, geval per geval, te beoordelen of de herstellingswerken voldoende groot waren, om de start van een nieuwe tienjarige termijn te rechtvaardigen.

## Vraag 3. Wat is een ernstig gebrek?

De tienjarige aansprakelijkheid dekt enkel ernstige gebreken. Een gebrek is ernstig wanneer het de stevigheid of de stabiliteit van het gebouw, of een belangrijk onderdeel ervan in gevaar brengt of dreigt in gevaar te brengen.<sup>12</sup>

De aantasting van de stevigheid of stabiliteit is de enige bepalende factor. Er wordt dus geen rekening gehouden met argumenten zoals verlies aan comfort<sup>13</sup>, of het feit dat de gebreken van dien aard zijn dat ze het gebouw niet meer toelaten om zijn bestemming te vervullen.

Samengevat zal een gebrek ernstig zijn, wanneer met zekerheid kan worden vastgesteld dat de stevigheid of stabiliteit op korte of op lange termijn in gevaar komt of kan komen.<sup>14</sup> Er kan derhalve rekening worden gehouden

---

<sup>7</sup> Liège, 16 december 2005

<sup>8</sup> Gent, 13 juni 1959, RW 1960-1961, p.591

<sup>9</sup> Cass. 9 december 1988, Pas. 1989, I, p.401

<sup>10</sup> Cass 9 december 1988, RW 1988-89, 1229, noot G. Baert

<sup>11</sup> Antwerpen, 4 november 2008 (Van Eeckhout, Ottevaere p. 8)

<sup>12</sup> Cass. 18 november 1983, R.W. 1984-85, 47.

<sup>13</sup> Oost-Vlaanderen, Rechtbank van Eerste Aanleg 10 oktober 2018, TBO 2019, nr.4, 327-329

<sup>14</sup> Cass. 11 januari 2019, RW 2019-20, nr. 32, 1261, T.Not. 2019, nr. 4, 307-309.



met het progressieve karakter van de gebreken, doch het gevaar dient reeds bestaande en zeker te zijn, en niet louter hypothetisch.<sup>15</sup>

In de volgende situaties werd het gebrek als “ernstig” beschouwd door de rechtspraak<sup>16</sup>:

1. Een lek dat wijst op de volledige corrosie van de buizen van de verwarmingsinstallatie.
2. Tekortkomingen aan verwarmingskanalen waarbij het gevaar op instorten reëel was.
3. Talrijke barsten over het geheel van een gebouw, die een gevolg blijken te zijn van vervormingen van de dragende elementen en die zich ook in het achterliggend metselwerk manifesteren.
4. Een dak dat niet volgens de regels van de kunst was verankerd en deels wegwaait tijdens zwaar stormweer.
5. De afwezigheid van isolatie met als gevolg dat vochtigheid en schimmel de stevigheid van het gebouw bedreigen.
6. Scheuren ingevolge vervorming van steunelementen.

In de volgende situaties werd het gebrek NIET als “ernstig” beschouwd:

1. Een plaatselijk lek in een centrale verwarmingsinstallatie.
2. Afblossing van schilderwerken.
3. Het opstuiken van de vloeren in de badkamer.
4. Een minieme waterinfiltratie via het dak die na zeven jaar nergens tot verrotting aanleiding heeft gegeven.
5. Gebreken aan een linoleum vloerbedekking en moeilijk te openen binnendeuren veroorzaakt door fouten bij de plaatsing van de dekvloer (“chape”).
6. Slechte waterdichting van een zwembad die de essentiële onderdelen (muren en draagstructuren) niet in het gedrang brengt maar wel vochtindringing veroorzaakt.
7. Louter esthetische gebreken.<sup>17</sup>

Deze illustratieve voorbeelden nemen niet weg dat elk geval afzonderlijk beoordeeld zal worden. Dit betekent dat een rechter steeds rekening zal houden met de specifieke omstandigheden die een zaak typeren.

### *Subvraag 3.1: Wie moet de ernst van het gebrek bewijzen?*

De bewijslast rust op de schouders van diegene die zich op de aansprakelijkheid beroept, in de meeste gevallen de particuliere klant. Om de ernst en/of de oorzaak van een gebrek te beoordelen, wordt vaak een beroep gedaan op de expertise van een gerechtsdeskundige.

### *Subvraag 3.2: Is de tienjarige aansprakelijkheid ook van toepassing indien er sprake is van een zichtbaar gebrek?*

Hieromtrent bestaat er nog geen eensgezindheid in de rechtspraak.

De ene strekking pleit ervoor dat het gebrek niet noodzakelijk verborgen moet zijn bij de aanvaarding van de werken. Uit het openbaar orde karakter van de tienjarige aansprakelijkheid vloeit namelijk voort dat de bouwheer, ondanks de aanvaarding van de werken, niet rechtsgeldig afstand kan nemen van de zichtbare gebreken die zich later manifesteren als ernstige gebreken.<sup>18</sup> Volgens deze strekking zal een aannemer wel aansprakelijk gehouden kunnen worden voor een gebrek dat zichtbaar was, en aanvaard werd bij de voorlopige oplevering, maar zich later manifesteert als een ernstig gebrek.

In de rechtsleer gaan er echter steeds meer stemmen op die ervoor pleiten dat de aanvaarding van zichtbare gebreken een aansprakelijkheidsuitdovend effect heeft. Was een gebrek al zichtbaar op het moment van de

---

<sup>15</sup> Oost-Vlaanderen, Rechtbank van Eerste Aanleg 10 oktober 2018, *TBO* 2019, nr.4, 327-329;

<sup>16</sup> S. BUSSCHER en M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Mortsel, Intersentia, 2016, 77-102 (89)

<sup>17</sup> A. Eeckhout, L. Ottevaere, *De 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer* (print)

<sup>18</sup> Cass. 18 november 1983, *Pas.* 1984, I., p. 303

aanvaarding, en heeft de bouwheer daaromtrent geen opmerkingen geformuleerd (de zogenaamde voorbehoudende aanvaarding), dan kan de opdrachtgever voor wat betreft dat zichtbare gebrek zich niet meer beroepen op de tienjarige aansprakelijkheid ten opzichte van de aannemer.<sup>19</sup>

*Subvraag 3.3: Kan een scheur in de muur een ernstig gebrek zijn?*

Dit is afhankelijk van het geval. Het beoordelingscriterium blijft of dat de stabiliteit en/of stevigheid van het gebouw al dan niet in gedrang kan zijn op lange termijn. Een aantal scheuren in de muur kunnen daarvan een indicatie zijn.<sup>20</sup>

#### **Vraag 4. Wat bedoelt men concreet met “een fout”?**

Een fout kan worden omschreven als een handeling of uitvoering die niet beantwoordt aan de regels van de kunst en het goede vakmanschap, een uitvoering die niet overeenstemt met de contractuele documenten zoals de overeenkomst en het bestek, een ontwerp- of berekeningsfout, de verwerking van ondeugdelijk materiaal...

#### **Vraag 5. Mijn situatie voldoet aan alle vier de voorwaarden, kan ik hieruit concluderen dat mijn aannemer sowieso aansprakelijk is?**

Neen, niet noodzakelijk. Indien een aannemer kan bewijzen dat het gebrek veroorzaakt werd door een [vreemde oorzaak](#) (en dus buiten zijn wil om), dan kan hij zich beroepen op de regels inzake overmacht om aan zijn aansprakelijkheid te ontsnappen.<sup>21</sup>

## **IV. Wie kan een vordering instellen?**

### **Vraag 1: Wie kan zich beroepen op de tienjarige aansprakelijkheid?**

De grondslag van de tienjarige aansprakelijkheid is contractueel. Oorspronkelijk behoort de vordering dus toe aan de bouwheer die een overeenkomst met de aannemer heeft afgesloten. Als gevolg hiervan kunnen derden, die geen contractpartij zijn, maar schade lijden ten gevolge van zware gebreken in de bouw zich niet beroepen op de tienjarige aansprakelijkheid.

Het is wel zo dat de contractuele vordering op grond van de tienjarige aansprakelijkheid een zogenaamd “kwalitatief recht” is, dat nauw verbonden is met de geleverde zaak. Een dergelijk recht wordt mee overgedragen aan de koper in geval van verkoop door de bouwheer. De aansprakelijkheidsvordering “kleeft” als het ware aan het onroerend goed en is daarmee dus onlosmakelijk verbonden. Hieruit volgt dat ook de nieuwe eigenaars van een gebouw de aannemer aansprakelijk kunnen stellen, mits aan de hierboven besproken voorwaarden werd voldaan.

Opmerking: De nieuwe eigenaars van het gebouw zullen wel niet meer rechten kunnen laten gelden dan diegene van wie hij het goed heeft verkregen. Stel dat de vorige eigenaar de betwisting met de aannemer over bepaalde gebreken heeft geregeld, dan zal deze regeling ook tegenover de nieuwe koper geldig zijn.<sup>22</sup>

De tienjarige aansprakelijkheid hangt nauw samen met het eigendomsrecht op het goed. Het kan worden beschouwd als een toebehoren van het eigendomsrecht. Het is een kwalitatief recht dat inherent verbonden is met het onroerend goed, met als gevolg dat indien het onroerend goed wordt verkocht, de koper de vorderingen die de bouwheer-verkoper had op de aannemer en architect zal krijgen, mits de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid

---

<sup>19</sup> W. ABBELOOS en D. ABBELOOS, “De tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect. Tendensen in de recente rechtspraak en rechtsleer”, AJT 2000-01, p. 513

<sup>20</sup> Responsable dix ans pour des fissures dans le mur ? 2/10/19

<sup>21</sup> S. BUSSCHER en M. SCHOUPS, Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken, Morsel, Intersentia, 2016, 77-102 (91)

<sup>22</sup> <https://www.wanted.law/nl/Most-Wanted/Wanted-Wiki/Wiki/Id/23724/Wie-kan-er-allemaal-een-beroep-doen-op-de-tienjarige-aansprakelijkheid-van-aannemer-of-architect>

niet is verstreken. Dit volgt uit het juridische adagium “Accesorium sequitur principale”, wat zoveel betekent als “de bijzaak volgt de hoofdzaak”.

*Subvraag 1.1.: Wie moet de vordering instellen wanneer er gebreken zijn aan de gemeenschappelijke delen van een gebouw?*

Indien er sprake is van mede-eigendom, dan zijn er verschillende situaties mogelijk.

Behoort het gebouw tot het gemeenschappelijk vermogen van echtgenoten (de huwgemeenschap), dan kan elk van beide echtgenoten, afzonderlijk, een vordering instellen.

Bij [vrijwillige mede-eigendom](#) kan elke mede-eigenaar de aansprakelijkheidsvordering instellen.<sup>23</sup>

Bij [gedwongen mede-eigendom](#) heeft de vereniging van mede-eigenaars de bevoegdheid om rechtsvorderingen in te stellen die verband houden met de gemeenschappelijke delen. Daarnaast kan ook elke individuele eigenaar zelf een aansprakelijkheidsvordering betreffende de gemeenschappelijke delen instellen.<sup>24</sup>

*Subvraag 1.2. : Geldt de tienjarige aansprakelijkheid ook als het appartement in opdracht van een projectontwikkelaar is gebouwd?*<sup>25</sup>

In dat geval zijn er twee mogelijke scenario's:

1. Het appartement werd aangekocht nadat het project volledig voltooid werd. Als koper kan u zich dan niet wenden tot de aannemer. In dat geval zal het de promotor zijn die, als verkoper, aansprakelijk kan worden gesteld voor eventuele, verborgen gebreken.
2. Het appartement werd aangekocht op plan of op het ogenblik dat het project nog niet helemaal voltooid was. In dit geval is het wel mogelijk om zich tot de bouwpromotor te wenden die, in zijn hoedanigheid van ‘algemene aannemer’, onderworpen zal zijn aan de tienjarige aansprakelijkheid.

## **Vraag 2: Kunnen er (naast de aannemer) nog andere partijen aansprakelijk gesteld worden?**

Ja. De tienjarige aansprakelijkheid rust niet alleen op de aannemer, maar ook op de architect en de [studiebureaus](#). Hou er evenwel rekening mee dat het aanvangspunt van de tienjarige termijn dus ook kan verschillen naargelang diegene die men aansprakelijk wil stellen.<sup>26</sup>

*Subvraag 2.1.: Wat als zowel de aannemer als de architect aansprakelijk zijn. Hoe verhouden deze aansprakelijkheden zich?*

Het is mogelijk dat een gebrek werd veroorzaakt door zowel een ontwerpfout (van de architect), als een fout bij de uitvoering van de werken (van de aannemer). In dat geval kunnen de architect en de aannemer in solidum aansprakelijk gesteld worden, op voorwaarde dat de berokkende schade veroorzaakt is door deze samenlopende fout en dat elke fout nodig was om de schade te veroorzaken. Dit betekent dat ze elk gehouden zijn tot de vergoeding van de gehele schade.<sup>27</sup> Als gevolg van het openbare orde karakter van de tienjarige aansprakelijkheid kan noch de aannemer, noch de architect bedingen dat ze slecht tot een deel (“zijn aandeel”) van de schade kan worden veroordeeld.<sup>28</sup>

---

<sup>23</sup> F. BURSENS, Handboek aannemingsrecht (gebonden), Mortsel, Intersentia, 2019, 195-268 (248)

<sup>24</sup> <https://www.wanted.law/nl/Most-Wanted/Wanted-Wiki/Wiki/ld/23724/Wie-kan-er-allemaal-een-beroep-doen-op-de-tienjarige-aansprakelijkheid-van-aannemer-of-architect>

<sup>25</sup> <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/aannemer-en-architect-10-jaar-aansprakelijk-wat-houdt-dat-in/9880227.html>

<sup>26</sup> E. DEMOLS, De tienjarige aansprakelijkheid (print), [www.abrsbvs.be](http://www.abrsbvs.be).

<sup>27</sup> K. LIBRECHT, Brussel 17/11/2014, RABG, 2019, nr. 11, 914-931 (925)

<sup>28</sup> <https://www.schoups.com/nl/nieuws/15567?subid=0#in-solidum-gehoudenheid-aannemer-en-architect-niet-meer-contractueel-uit-te-sluiten-voor-tienjarige>

## V. Termijn

### Algemeen

Indien u beroep wenst te doen op de tienjarige aansprakelijkheid, dan moet u binnen een periode van tien jaar (lopende vanaf de voorlopige of definitieve oplevering) een procedure opstarten bij de rechtbank.

#### **Vraag 1: Hoeveel tijd heb ik om een rechtsvordering in te stellen? Hoeveel tijd heb ik om een juridische procedure op te starten?**

Op straffe van verval moet de rechtsvordering binnen een termijn van tien jaar ingesteld worden. Dit betekent dat de bouwheer na het verstrijken van de tienjarige termijn niet meer over de mogelijkheid beschikt om schadeloosstelling te bekomen op grond van de tienjarige aansprakelijkheid.

De termijn kan noch [geschorst](#), noch [gestuit](#) worden.<sup>29</sup>

Een dagvaarding die binnen de termijn voor het gerecht wordt gebracht zal ervoor zorgen dat het vorderingsrecht niet kan vervallen. Die uitwerking blijft voortduren zolang er aan het geding geen einde is gemaakt door een onherroepelijk geworden beslissing.<sup>30</sup> Het is dus voldoende dat de gerechtelijke procedure binnen de tienjarige termijn wordt opgestart. Het vonnis van de rechtbank kan worden geveld nadat de termijn voor de aansprakelijkheid is verstreken.

*Subvraag 1.1.: In mijn contract wordt de tienjarige aansprakelijkheid ingekort tot een kortere termijn, is dit geldig?*

Omdat de tienjarige aansprakelijkheid er niet alleen toe strekt de bouwheer te beschermen, maar eveneens dient om de openbare veiligheid te vrijwaren, is de tienjarige aansprakelijkheid van openbare orde.

Als gevolg van het openbaar orde karakter zijn afwijkende bedingen met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid absoluut nietig. Dit wil zeggen dat de partijen deze termijn niet contractueel kunnen inkorten.<sup>31</sup>

*Subvraag 1.2.: Wat is het aanvangspunt van de tienjarige termijn?*

De tienjarige termijn begint in de regel te lopen vanaf het tijdstip van de definitieve oplevering. Contractueel kan echter overeengekomen worden om de startdatum te vervroegen naar de voorlopige oplevering. (Voor meer uitleg omtrent het verschil tussen de voorlopige en de definitieve oplevering, zie onze FAQ aangaande de Wet Breyne.)

Meer specifiek begint de tienjarige periode te lopen vanaf de dag volgend op [de aanvaarding](#) van de werken.<sup>32</sup>

#### **Vraag 2: Er is een ernstig gebrek aan één van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De oplevering van dat deel gebeurde op een andere datum. Is dit van belang voor de vervaltermijn van de tienjarige aansprakelijkheid?**

Ja, dit is bijvoorbeeld het geval in de situatie waarbij de definitieve oplevering (of de voorlopige oplevering) van de [gemeenschappelijke delen](#) op een ander moment is geschied dan de oplevering van het [private gedeelte](#). Hieruit

---

<sup>29</sup> E. DEMOLS, De tienjarige aansprakelijkheid (print), [www.abrsbvs.be](http://www.abrsbvs.be), <http://www.eeckhout-ottevaere.be/nieuws/de-tienjarige-aansprakelijkheid-bescherming-van-de-openbare-veiligheid>, <https://www.livios.be/nl/bouwinformatie/diensten/vraag-en-antwoord/vraag/12866/verstrijken-van-tienjarige-aansprakelijkheid/>

<sup>30</sup> Cass 3 januari 2019, RW 2019-20, nr. 17, 665.

<sup>31</sup> M. DAMBRE, Verantwoord aansprakelijkheidsrecht, Mortsel, Intersentia, 2017, 183-198 (186)

<sup>32</sup> P. LEYSEELE, (Klassieke) balkonrenovatie, Brugge, die Keure / la Charte, 2016, 85-92 (89)

volgt dat de aanvang en de duur van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn voor de private en gemene delen van elkaar kan verschillen, hiermee dient u rekening te houden wanneer u tijdig een rechtsvordering wenst in te stellen.

### **Vraag 3: Ik heb vastgesteld dat de termijn van tien jaar nog niet is verstreken. Welke stappen kan ik zetten om mijn rechten af te dwingen?**

Wanneer u een gebrek opmerkt zal de eerste stap zijn om de aannemer in gebreke te stellen. Dit gebeurt op basis van een [aangetekende zending](#) waarin u melding maakt van de vastgestelde gebreken en waarin u de aannemer vriendelijk verzoekt om binnen een bepaalde termijn te reageren.

Een aantal zaken die u zeker in deze brief moet opnemen zijn:

- De datum
- Adresgegevens van de geadresseerde
- Samenvatting van het probleem: voeg een lijst toe waarin u elk gebrek duidelijk omschrijft, eventueel aangevuld met een foto per gebrek
- Verzoek om oplossing/actie
- Termijn om het probleem op te lossen
- Adresgegevens en handtekening van de afzender
- Vermelding van het begrip 'ingebrekestelling'

Indien de aannemer reageert op de ingebrekestelling en bereid is om in dialoog te treden aangaande het oplossen van de gebreken, dan kan het goed zijn dat er geen verdere procedurele stappen moeten ondernomen worden.

Reageert de aannemer echter niet op de in gebreke stelling, of is hij niet bereid om in dialoog te treden, dan moet u tot [dagvaarding](#) overgaan. In die dagvaarding zet u uw standpunt uiteen, en dwingt u de aannemer om voor de rechter te verschijnen.

Opgelet: het versturen van de aangetekende ingebrekestelling wordt niet gelijk gesteld met een rechtsvordering. Om het verval van uw vorderingsrecht op grond van de tienjarige aansprakelijkheid voor te zijn, moet u binnen de tien jaar na de voorlopige of definitieve oplevering de juridische procedure [hebben opgestart](#) middels dagvaarding of een andere gedingleidende akte (bijvoorbeeld een verzoekschrift).

#### *Voorbeeld*

In de aannemingsovereenkomst werd afgesproken dat de termijn voor de tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering. Op 1/1/2010 doen de aannemer en de bouwheer een gezamenlijke rondgang door het geleverde werk (= de voorlopige oplevering). Vanaf dit moment begint de tienjarige termijn te lopen.

Een aantal jaren later merkt de bouwheer een aantal kleine scheurtjes in de muren op, maar hij besluit om hier nog geen actie voor te ondernemen. De scheurtjes lijken hem eerder ongevaarlijke zettingsscheuren. Op 1/6/2018 is het duidelijk dat de oorzaak van de scheuren waarschijnlijk een groter structureel probleem is dan aanvankelijk gedacht. De bouwheer begint zich grote zorgen te maken, en besluit om een ingebrekestelling te sturen naar de aannemer. In dit schrijven formuleert hij op gemotiveerde wijze zijn opmerkingen en vraagt hij aan de aannemer om actie te ondernemen. De aannemer reageert daar echter niet op.

Om zekerheid te verkrijgen over de ernst van de gebreken besluit de bouwheer om als volgende stap een gerechtsdeskundige aan te stellen. De aanstelling van deze deskundige kan op verschillende manieren geschieden. Indien er sprake is van een zekere spoedeisendheid, dan kan een gerechtsdeskundige worden aangesteld via een beschikking in [kort geding](#), of in sommige gevallen zelfs middels [een procedure bij eenzijdig verzoekschrift](#), maar ook [op minnelijke wijze](#).

Opgelet: Voorgaande procedures kwalificeren niet als een rechtsvordering in de zin van de tienjarige aansprakelijkheid, nu het hier gaat over zgn. 'nevenprocedures'. Om uzelf op de tienjarige

aansprakelijkheid te beroepen, dient u aldus [een procedure ten gronde](#) op te starten, waarbij de aannemer de kans krijgt om zichzelf te verdedigen.

Enkele maanden later, op 1/1/2019, krijgt de bouwheer het verslag van de vaststellingen van de gerechtsdeskundige. In het verslag wordt bevestigd dat de scheuren inderdaad veroorzaakt worden door een structureel probleem, dat veroorzaakt is door een fout van de aannemer.

Met dit verslag in de hand is de bouwheer niet alleen redelijk zeker van zijn slaagkansen, maar ook van de omvang van de vergoeding die verkregen kan worden, indien hij een juridische procedure (ten gronde) zou opstarten. Echter, om de lange duurtijd en hoge kosten van zo'n procedure te vermijden, en in de hoop dit probleem in der minne op te kunnen lossen, opteert hij ervoor om een tweede ingebrekestelling naar de aannemer te sturen. Helaas geeft laatstgenoemde nog steeds geen kik.

Op 1/6/2019 wordt de aannemer gedagvaard door de bouwheer, waardoor de gerechtelijke procedure officieel van start gaat. Het vonnis zal waarschijnlijk pas na 1/1/2020 gevelde worden, maar dit is perfect mogelijk omdat de rechtsvordering binnen de tienjarige termijn werd ingesteld. Opdat de bouwheer zich nog op de tienjarige aansprakelijkheid zou kunnen beroepen, moest dit ten laatste op 1/1/2020 gebeuren.

## VI. Schadevergoeding

### Vraag 1: Op welke vergoeding kan ik rekenen in het geval dat mijn aannemer aansprakelijk wordt gesteld?

De aannemer wordt gehouden tot het vergoeden van de veroorzaakte schade. De bedoeling van de schadevergoeding is dat de bouwheer in de toestand wordt gesteld waarin hij zich zou hebben bevonden als er geen fout was begaan. Om tot deze toestand te komen kan men een beroep doen op een derde om het gebrek te herstellen. In dat geval zal de oorspronkelijke aannemer de kosten betalen die de derde heeft gemaakt. Daarnaast is het ook mogelijk dat de partijen overeenkomen dat de oorspronkelijke aannemer zelf het gebrek herstelt. De omvang van de kosten, of van de benodigde werken, zal afhankelijk zijn van het oordeel van de gerechtsdeskundige.

Een andere mogelijkheid is dat de betrokken aannemer, buiten iedere juridische procedure om, het aan hem gesignaleerde gebrek gaat herstellen op zijn kosten, doch zonder te aanvaarden dat dit gebrek aan hem te wijten is. In vele gevallen is dit een betere oplossing, omdat een dergelijke 'toegeving' kan worden aanzien als een commerciële geste, zonder dat de aannemer toegeeft dat hij de oorzaak was van het gebrek.

Opmerking: De rechtspraak aanvaardt dat een verrekening wegens vetustiteit (slijtage) dient te gebeuren telkens de herstelling de opdrachtgever ontslaat van een normaal onderhoud of zou anticiperen op een vervanging die hij in elk geval toch had moeten doen.<sup>33</sup>

## VII. Advies

Niet ieder conflict hoeft te eindigen in een juridische procedure. Als aannemer of bouwheer/koper/eigenaar wordt er vaak goed aangedaan om een minnelijke oplossing na te streven. Gerechtelijke procedures nemen niet alleen veel tijd in beslag, maar ook de kost ervan is vaak aanzienlijk. Vóór het opstarten van dergelijke juridische procedure doet u er daarom goed aan om eerst een gespecialiseerd jurist of advocaat te raadplegen, met als doel de slaagkansen en wenselijkheid van zo'n procedure te beoordelen.

---

<sup>33</sup> S. BUSSCHER en M. SCHOUPS, *Privaatrechtelijke aanneming van bouwzaken*, Morsel, Intersentia, 2016, 77-102 (94)

## VIII. Conclusie

### **We zetten de gevolgen van het openbaar orde karakter van de tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken nog eens op een rijtje:**

Omdat de tienjarige aansprakelijkheid er niet alleen toe strekt om de bouwheer te beschermen, maar ook om de veiligheid te garanderen, raakt ze de openbare orde. Daardoor kunnen partijen de tienjarige aansprakelijkheid niet contractueel uitsluiten, beperken of uitbreiden.

- De tienjarige termijn kan dus niet contractueel worden ingekort of gewijzigd, met uitzondering van de algemeen aanvaarde contractuele verlegging van de start van de termijn naar de voorlopige oplevering.
- [Exoneratiebedingen](#) met betrekking tot de tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken zijn nietig.
- De in solidum aansprakelijkheid met de architect kan contractueel uitgesloten worden.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> M. DAMBRE, Verantwoord aansprakelijkheidsrecht, Mortsel, Intersentia, 2017, 183-198 (187 e.v.)

## IX. Verklarende woordenlijst

- 1) **Aangetekende zending** : Een brief met ontvangstbevestiging, zo kan u later bewijzen dat de geadresseerde de brief effectief ontvangen heeft.
- 2) **Aannemingen aan eenheidsprijzen** : Bij aanneming tegen eenheidsprijzen (ook wel aanneming op bestek genoemd) leggen de partijen de prijs per eenheid (zoals voor materialen en grondstoffen) vast, maar de hoeveelheden niet. Op het einde van de uitvoering wordt de totale prijs berekend door de gebruikte hoeveelheden te vermenigvuldigen met de vastgelegde eenheidsprijzen.
- 3) **Aannemingen aan vaste prijs** : Bij een aanneming tegen vaste prijs verbindt de aannemer er zich toe om het overeengekomen werk volledig uit te voeren tegen een vooraf bepaalde, vaste som.
- 4) **Aannemingen in de regie** : Bij een overeenkomst van aanneming in regie wordt afgesproken dat de opdrachtgever de aannemer zal vergoeden voor zijn werkelijke uitgaven, vermeerderd met een percentage dat de algemene kosten en de winst van de aannemer dekt.
- 5) **Aannemingen in vrije rekening** : Bij een overeenkomst van aanneming in vrije rekening wordt er op voorhand geen prijs met de aannemer afgesproken. Na uitvoering van de werking beslist de aannemer zelf over de prijs.
- 6) **Aanvaarding** : De eenzijdige, mededelingsplichtige en onherroepelijke rechtshandeling waarbij de bouwheer erkent dat de aannemer de werken behoorlijk heeft uitgevoerd, en hem ontslaat van zijn aansprakelijkheid ter zake.
- 7) **Dagvaarding** : Een dagvaarding is een akte die ter kennis van de verweerder (in het voorbeeld: de aannemer) wordt gebracht door betekening via een gerechtsdeurwaarderexploot. In de regel wordt zo'n dagvaarding opgesteld door een advocaat met kennis van zaken. Theoretisch gezien kan u als burger zelf de dagvaarding opstellen, hoewel dit wordt afgeraden.
- 8) **Exoneratiebeding** : Een contractuele bepaling waarmee getracht wordt een wettelijke verplichting tot schadevergoeding, ontstaan door een toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad, uit te sluiten of te beperken.
- 9) **Fout** : Een fout kan bestaan in een uitvoering die niet beantwoordt aan de regels van de kunst en het goede vakmanschap, een uitvoering die niet overeenstemt met de contractuele documenten zoals de overeenkomst en het bestek, een ontwerp- of berekeningsfout, of de verwerking van ondeugdelijk materiaal.
- 10) **Gedwongen mede-eigendom** : De gedwongen mede-eigendom is elke vorm van mede-eigendom waarbij het onverdeelde goed vanuit zijn functie of bestemming in mede-eigendom moet zijn. Denk bijvoorbeeld aan appartementsrecht.
- 11) **Gemeenschappelijke delen** : De delen van een (appartementen)gebouw die door alle inwoners kunnen worden gebruikt om zichzelf toegang te verschaffen tot hun eigen privatieve kavel (bijvoorbeeld de trap, de lift, de gang...). Deze delen worden meestal onderhouden op kosten van alle mede-eigenaars van een appartementsgebouw.
- 12) **Kort geding** : Een kort durende civiele procedure voor spoedeisende zaken die naar hun aard snel beslist moeten worden. Een gewone rechtszaak duurt langer, omdat er eerst een schriftelijke behandeling plaatsvindt en partijen de gelegenheid hebben na de schriftelijke en mondelinge behandeling deskundigen of getuigen te laten horen. De uitspraak in een kort geding is een voorlopig maar wel bindend oordeel. Als een partij zich niet bij de uitslag wenst neer te leggen, kan zij in hoger beroep gaan of alsnog via een normale procedure een uitgebreide behandeling vragen. In de praktijk blijkt echter dat men zich vaak neerlegt bij de uitspraak in een kort geding.
- 13) **Minnelijke wijze** : In onderlinge overeenstemming. De partijen gaan met andere woorden onderling akkoord om een bepaalde gerechtsdeskundige in te schakelen.
- 14) **Onlosmakelijk verbonden** : Dit volgt uit het juridische adagium "Accessorium sequitur principale", wat zoveel betekent als "de bijzaak volgt de hoofdzaak". De tienjarige aansprakelijkheid hangt zodanig nauw samen met het eigendomsrecht op het goed dat deze vordering als een toebehoren aan het eigendomsrecht wordt beschouwd.
- 15) **Overmacht** : Dit is elke gebeurtenis die zich voordoet buiten ieder aanwijsbaar menselijk handelen, en die niet kon worden voorzien of vermeden.



- 16) **Privatief gedeelte** : Het gedeelte van een (appartementen)gebouw dat exclusief toebehoort aan een private eigenaar. Dit is het gedeelte waarover de eigenaar alles te zeggen heeft (bijvoorbeeld het appartement dat men heeft gekocht).
- 17) **Procedure op éénzijdig verzoekschrift** : Middels een procedure op eenzijdig verzoekschrift kan een partij in een zaak op zéér korte termijn (vaak zelfs minder dan één dag) een vonnis van de rechter bekomen, zonder dat de tegenpartij van de procedure op de hoogte wordt gebracht. Deze vorm van rechtspleging staat enkel open in de gevallen waarin dit uitdrukkelijk door de wet wordt toegestaan of wanneer er geen specifieke tegenpartij gekend is.
- 18) **Procedure ten gronde** : Een juridische procedure die over de kern (lees: de grond) van de zaak gaat.
- 19) **Rechtstreekse vordering** : Een onderaannemer kan zich voor de betaling van uitgevoerde werken rechtstreeks richten tot de opdrachtgever indien de hoofdaannemer in gebreke blijft, zelfs bij gebrek aan contractuele relatie met deze opdrachtgever. Dit heet een rechtstreekse vordering. Als opdrachtgever beschikt u niet over hetzelfde recht tot rechtstreekse vordering ten aanzien van een onderaannemer. Indien u zich wil beroepen op een (tienjarige) aansprakelijkheid, kan dit slechts ten aanzien van uw contractuele medepartij, zijnde de hoofdaannemer, die instaat voor de kwaliteit van het door zijn onderaannemers geleverde werk.
- 20) **Schorsing van een termijn** : Wanneer een termijn geschorst kan worden, zou het instellen van een rechtsvordering ertoe leiden dat de termijn niet doorloopt voor zolang de rechtsvordering aanhangig is.
- 21) **Studiebureau** : Dit zijn bureaus die gespecialiseerd zijn in het uitvoeren van voorbereidende studies voor de bouw zoals de studie betreffende de stabiliteit of de weerstand.
- 22) **Stuiting van een termijn** : Wanneer een termijn gestuit kan worden, zou het instellen van een rechtsvordering ertoe leiden dat een nieuwe termijn aanvang neemt.
- 23) **Vreemde oorzaak** : Dit is iedere gebeurtenis buiten de wil van de aansprakelijke om, die door hem niet kon worden voorzien of vermeden.
- 24) **Vrijwillige mede-eigendom** : De vrijwillige mede-eigendom is elke vorm van mede-eigendom waarbij twee of meerdere personen vrijwillig zijn overgegaan tot het gezamenlijk aanschaffen van een eigendom.