

FAQ DE WET BREYNE



In samenwerking met:



Inhoudstafel

I.	INLEIDING.....	3
II.	TOEPASSINGSGBIED	3
	Vraag 1: Wanneer is de Wet Breyne van toepassing?.....	3
	1.1 Het gaat over een overeenkomst die geïseerd wordt door de Wet Breyne.....	3
	1.2. Het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft, is in België gelegen en is hoofdzakelijk bestemd tot huisvesting en bewoning, met de mogelijkheid tot gemengd gebruik	4
	1.3. De verkrijger is volgens de overeenkomst verplicht om vóór de voltooiing van de werken één of meer stortingen te doen	4
	Vraag 2: Kan u een aantal voorbeelden geven van overeenkomsten waarop de Wet Breyne in principe van toepassing is?.....	4
	2.1. De verkoop op plan of verkoop ‘sleutel-op-de-deur’	5
	2.2. De algemene aannemingsovereenkomst tot het verrichten van bouwwerk of het verstrekken van diensten	5
	2.3. De (bouw)coördinatie of advies-overeenkomst	5
	2.4. De lastgevingsovereenkomst	5
	2.5. De optieovereenkomst (beter bekend als: de aan – of verkoopbelofte): gedeeltelijke toepassing Wet Breyne	6
	2.6. De gesplitste overeenkomst	6
	2.6.1. De splitsing van de eigendomsoverdracht in een gedeelte ‘grond’ en een gedeelte ‘gebouw’	6
	Vraag 3: Wanneer is de Wet Breyne niet van toepassing?	6
	3.1. Wanneer de overeenkomst werd aangegaan door bepaalde overheden, besturen en professionelen	6
	3.2. Wanneer het gaat over zgn. ‘studieopdrachten’ die voldoen aan alle voorwaarden die omschreven werden in de Wet Breyne	7
	3.3. Wanneer de verkrijger geen stortingen dient te doen vóór de voltooiing van de werken.....	7
	3.4. Wanneer de verkrijger afzonderlijke contracten heeft afgesloten met verschillende aannemers en/of het gebouw in kwestie niet tot een staat van normale bewoonbaarheid dient te worden afgewerkt (bv. ruwbouw water— en winddicht)	7
	3.5. Wanneer het gaat over een gebouw waarvan de woonfunctie slechts bijkomstig is	7
	3.6. Wanneer de eigenaar werken laat uitvoeren aan een woning die hij al in eigendom heeft (de klassieke verbouwing of renovatie).....	7
	3.7. Wanneer het gaat over de verkoop van een afgewerkte woongelegenheden in de staat waarin het zich bevindt.....	7
	Vraag 4: Kunnen contractanten ervoor kiezen om de Wet Breyne toe te passen op hun onderlinge contractuele verhouding?	7
III.	BESCHERMING VAN DE VERKRIJGER.....	9
	Vraag 5: Op welke vlakken wordt de verkrijger door de Wet Breyne beschermd?.....	9
	5.1. Informatieplichten, verplichte meldingen en bijlagen	9

5.2. Verboden vermeldingen	10
5.3. De vaststelling, herziening en betaling van de koopprijs	11
5.4. Het principe van de dubbele oplevering: twee verplichte stappen	13
5.5. De financiële waarborgregeling	19
Vraag 6: Zijn er nog andere wettelijke beschermingen waarvan de verkrijger kan genieten?	23
IV. (MOGELIJKE) SANCTIES WEGENS MISKENNING VAN DE WET BREYNE	23
Vraag 7: Wat zijn de gevolgen van een overtreding van de Wet Breyne?	23
7.1. Het strafrechtelijk sanctiemechanisme	23
7.2. Het burgerrechtelijk sanctiemechanisme	24
Vraag 8: Kunnen overtredingen van de Wet Breyne ook nog op een andere manier worden gesanctioneerd?	25
V. AANSPRAKELIJKHEID	25
Vraag 9: Hoe kan de verkrijger zijn medecontractant aansprakelijk stellen?	25
VI. AANDACHTSPUNTEN	26
Vraag 10: Welke zaken mag de verkrijger dus zeker niet uit het oog verliezen?	26

FAQ WET BREYNE

- I. INLEIDING
- II. TOEPASSINGSGBIED

Vraag 1: Wanneer is de Wet Breyne van toepassing?

Een overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne indien zij voldoet aan de hiernavolgende voorwaarden:

1.1 Het gaat over een overeenkomst die geïmplementeerd wordt door de Wet Breyne

Artikel 1 van de Wet Breyne stipuleert uitdrukkelijk dat de hiernavolgende overeenkomsten onder haar toepassingsgebied vallen:

- Overeenkomsten die strekken tot de **eigendomsovergang** van een **te bouwen of in aanbouw zijnde** woning of appartement (bv. de verkoop op plan)
- Overeenkomsten waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een onroerend goed **te bouwen** (bv. een aannemingsovereenkomst of sleutel-op-de-deur), **te doen bouwen** (bv. projectontwikkeling) of **te verschaffen** (bv. de coördinatieovereenkomst);
- Overeenkomsten die strekken tot **eigendomsovergang** en waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een huis of appartement **te verbouwen of uit te breiden**, op voorwaarde dat de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken minstens 80% van de aankoop prijs van het te verbouwen of uit te breiden gebouw bedraagt, met een ondergrens van 18.600 euro.

De wetgever heeft er heel bewust voor gekozen om voormelde overeenkomsten geen specifieke benaming te geven (verkoop, aanneming, promotie...), en dit omdat hij de nadruk wou leggen op **de inhoud** die voormelde overeenkomsten kenmerkt of typeert. Door deze specifieke karakteristieken zo functioneel mogelijk te formuleren wou de wetgever niet alleen zoveel mogelijk overeenkomsten onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne brengen, maar ook een zo ruim mogelijke interpretatie door rechtspraak en rechtsleer mogelijk maken. Op deze manier kan de rechtspraak de Wet Breyne van toepassing verklaren op bepaalde 'creatieve interpretaties of variaties' van voormelde overeenkomsten. Dit komt de bescherming van de bouwheer, de koper en opdrachtgever (hierna samen: de verkrijger) tegen potentiële misbruiken of malafide praktijken van bepaalde aannemers, promotoren en/of verkopers (hierna: *de bouwprofessional*) uiteraard ten goede.

Hoewel het antwoord op de vraag of een overeenkomst al dan niet onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne valt in grote mate afhankelijk is van de concrete omstandigheden, is de rechtspraak en de rechtsleer er de voorbije decennia in geslaagd om heel wat creatieve vraagstukken over de toepassing van de Wet Breyne op te lossen. Hierna volgt een niet-limitatieve opsomming van de overeenkomsten die in principe onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne vallen, mits deze voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van de Wet (zie in dit verband ook vraag 2):

- De verkoop op plan;
- De aannemingsovereenkomst of sleutel-op-de-deur;
- De coördinatie – en adviesovereenkomst;
- De optie(overeenkomst) (weze het een gedeeltelijke toepassing van de wet);
- De lastgevingsovereenkomst;
- De gesplitste overeenkomst;
- Studieovereenkomsten die niet beantwoorden aan de specifieke voorwaarden van de Wet Breyne;
- De gemengde overeenkomst;
- ...

1.2. Het gebouw waarop de overeenkomst betrekking heeft, is in België gelegen en is hoofdzakelijk bestemd tot huisvesting en bewoning, met de mogelijkheid tot gemengd gebruik

Opdat de Wet Breyne van toepassing zou zijn op de overeenkomst, is het eveneens noodzakelijk dat het gebouw of het onroerend goed waarop de overeenkomst betrekking heeft bestemd is tot bewoning of huisvesting. Maar het is geen bezwaar dat er een gemengde bestemming is. Derhalve is het – althans wat betreft de toepassing van de Wet Breyne – geen enkel probleem dat (een gedeelte van) het gebouw wordt gebruikt voor bijvoorbeeld professionele doeleinden, in zoverre dat de woonfunctie niet bijkomstig is t.o.v. het professioneel gebruik.

Bij de beoordeling van de woonfunctie van het gebouw is het niet van belang of het gebouw door de eigenaar als hoofdverblijfplaats of als tweede of zelfs als derde verblijfplaats wordt gebruikt. De eigenaar is ook niet verplicht om het gebouw zelf te bewonen, wat dus betekent dat hij het ook mag verhuren aan iemand anders.

1.3. De verkrijger is volgens de overeenkomst verplicht om vóór de voltooiing van de werken één of meer stortingen te doen

De omschrijving van voormelde voorwaarde doet vermoeden dat het hier louter en alleen gaat over de ‘verplichting’ van de verkrijger om de werken ‘te betalen’ in functie van hun voortgang (de zgn. ‘betaling in schijven’), wat slechts gedeeltelijk correct is. De betekenis van voorgaande voorwaarde is – vanuit rechtstheoretisch perspectief – immers veel verregaander dan wat men in de praktijk laat uitschijnen, reden waarom wij hieronder kort ingaan op de implicaties van de bijzonder vage omschrijving van deze voorwaarde door de wetgever.

Eerst en vooral dient te worden opgemerkt dat een overeenkomst waarin geen ‘betalingsverplichting’ vóór de voltooiing van de werken werd opgenomen (waarbij dus geen sprake is van een voorschot noch van het systeem van ‘betaling in schijven’) niet noodzakelijk betekent dat de overeenkomst niet onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne kan vallen.

Grosso modo kunnen twee situaties van elkaar worden onderscheiden:

- Ondanks het feit dat de overeenkomst **geen betalingsverplichting** vóór de voltooiing van de werken bevat, **stort** de verkrijger toch geld aan de bouwprofessional. Hierbij is het niet relevant of de verkrijger de storting verricht op verzoek van de bouwprofessional of niet, wat betekent dat zelfs de kleinste, vrijwillige storting (die niet tijdig door de bouwprofessional wordt geweigerd of teruggestort) de toepassing van de Wet Breyne op de overeenkomst met zich mee kan brengen.
- Wanneer de overeenkomst **wel een betalingsverplichting** vóór de voltooiing van de werken bevat, maar de verkrijger daar geen gevolg aan geeft, dan blijft – ondanks het uitblijven van de betaling – de Wet Breyne nog steeds van toepassing.

Uit het voorgaande volgt dat zelfs de miniemste, vrijwillige storting van de verkrijger aan de bouwprofessional ertoe kan leiden dat de Wet Breyne van toepassing is. Dit betekent dat bouwprofessionals er in ieder geval steeds goed aan doen om het betaalverkeer op hun rekeningen te controleren en eventuele ‘vrijwillige stortingen’ terug over te schrijven.

Tenslotte moeten de stortingen geschieden vóór de voltooiing van het gebouw in kwestie. In het geval daaromtrent betwisting zou ontstaan, dan is het aan de koper om aan te tonen dat hij stortingen heeft uitgevoerd vooraleer de werken werden beëindigd, wat een feitenkwestie is.

Vraag 2: Kan u een aantal voorbeelden geven van overeenkomsten waarop de Wet Breyne in principe van toepassing is?

De voorbije decennia heeft de rechtspraak en rechtsleer zich reeds verscheidene malen uitgesproken over het toepassingsgebied van de Wet Breyne en de overeenkomsten die daar in principe onder vallen. Hieronder overlopen wij samen met u een aantal overeenkomsten waaromtrent in de rechtspraak en rechtsleer intussen de nodige eensgezindheid is ontstaan. Hou er evenwel rekening mee dat de beoordeling of een overeenkomst al dan niet onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne valt steeds een feitenkwestie is, wat betekent dat onderstaande voorbeelden slechts als richtlijn kunnen worden gebruikt.

2.1. De verkoop op plan of verkoop 'sleutel-op-de-deur'

Men spreekt van een verkoop op plan of sleutel-op-de-deur wanneer de overeenkomst betrekking heeft op de verkoop van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning of appartement. In het geval van een verkoop op plan treedt niet de verkrijger, maar wél de bouwprofessional op als bouwheer.

In het geval van een verkoop op plan sluit de bouwprofessional dus zelf de overeenkomsten af (met bv. de architect of aannemer) die noodzakelijk zijn om de door de verkrijger aangekochte woongelegenheden te realiseren. De bouwprofessional neemt dus m.a.w. de leiding van het gehele project op zich, dit met de bedoeling de verkrijger volledig te ontlasten.

2.2. De algemene aannemingsovereenkomst tot het verrichten van bouwwerk of het verstrekken van diensten

Over het algemeen spreekt men van een aannemingsovereenkomst wanneer de verkrijger een contract aangaat met de bouwprofessional voor het uitvoeren of verrichten van (1) bouwwerken of (2) het verstrekken van diensten.

In het eerste geval zal de bouwprofessional er zich ten aanzien van de verkrijger toe verbinden om de materiële bouwwerken ofwel zelf uit te voeren (als aannemer) ofwel te laten uitvoeren door onderaannemers (in welk geval de bouwprofessional optreedt als hoofdaannemer). In de praktijk wordt meestal voor een dergelijke aannemingsovereenkomst gekozen in het geval de woongelegenheden dient te worden opgericht op een perceel grond dat ofwel reeds eigendom is van de verkrijger, ofwel waarop een zakelijk recht is gevestigd, op basis waarvan de verkrijger gerechtigd is om een woongelegenheden op te richten (bv. een recht van opstal).

In het tweede geval verbindt de bouwprofessional zich **niet** tot het uitvoeren of laten uitvoeren van de bouwwerken, maar wél tot het leveren van een geheel van diensten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het bouwproject van de verkrijger, in welk geval er ook sprake kan zijn van een (bouw)coördinatie of advies-overeenkomst (zie hieronder).

2.3. De (bouw)coördinatie of advies-overeenkomst

De rechtsleer en de rechtspraak is het er thans unaniem over eens dat de Wet Breyne eveneens van toepassing is op zgn. (bouw)coördinatie of advies-overeenkomsten. Dit zijn overeenkomsten waarin men overeenkomt dat de bouwprofessional niet zelf het werk levert maar bijvoorbeeld louter en alleen optreedt als advies- of coördinatiebureau en zodoende dus geen 'uitvoerende taken' op zich neemt. In dergelijke gevallen was de bouwheer (lees: de verkrijger) genoodzaakt om zelf de nodige (onder)aannemers te contracteren, dewelke meestal door het aangestelde coördinatie of adviesbureau werden aangereikt, een situatie waarop – althans volgens de betrokken bouwprofessionals – de Wet Breyne niet van toepassing was.

De hogere rechtspraak heeft uiteindelijk beslist dat coördinatie - of adviesovereenkomsten wel degelijk geïmplementeerd worden door de Wet Breyne en dit omdat zij worden afgesloten met de bedoeling om aan de koper een totaalpakket van diensten te leveren, waarbij de coördinator er zich in essentie toe verbindt om binnen een welbepaalde termijn **én** tegen een forfaitaire prijs aan de koper een sleutelklare woonst te leveren.

2.4. De lastgevingsovereenkomst

Men spreekt van een lastgevingsovereenkomst wanneer de verkrijger aan de bouwprofessional vraagt om in zijn naam en voor zijn rekening bepaalde handelingen ('de last') te stellen. Deze handelingen kunnen zeer divers zijn, gaande van het sluiten van bepaalde overeenkomsten tot het indienen en ondertekenen van vergunningen, de aanvaarding van de werken, de materiaalkeuze...

Vroeger argumenteerden meerdere rechtsg geleerden dat voormelde overeenkomsten niet onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne vielen, omdat een 'lasthebber' **geen opdrachtgever, maar wel een tussenpersoon was**.

Inmiddels werd reeds herhaaldelijk bevestigd dat ook lastgevingsovereenkomsten onder de Wet Breyne kunnen vallen, wat betekent dat bouwprofessionals die optreden als lasthebber van de potentiële koper of bouwheer, eveneens de regels van de Wet Breyne dienen te respecteren, mits de toepassingsvoorwaarden ervan vervuld zijn.

2.5. De optieovereenkomst (beter bekend als: de aan – of verkoopbelofte): gedeeltelijke toepassing Wet Breyne

Een optieovereenkomst kan men in deze context het best omschrijven als een belofte tot het aan- of verkopen van een onroerend goed. In dergelijke contracten worden steeds één of meerdere begunstigde(n) aangeduid die de mogelijkheid krijg(t)(en) om de optie 'te lichten', wat betekent dat zij kunnen 'beslissen' of de koop of verkoop zich al dan niet voltrekt.

Volgens de heersende rechtspraak en rechtsleer moeten optieovereenkomsten *an sich* louter en alleen voldoen aan de voorschriften van artikelen 7, 10 (zesde lid), 13 en 14 van de Wet Breyne.

Let op: In het geval de optie wordt gelicht, dan komt er een **wederzijdse** overeenkomst tot stand die onder het gehele toepassingsgebied van de Wet Breyne valt. Hieruit volgt dat de (inhoud van) de optieovereenkomst best van bij aanvang beantwoordt aan de bepalingen van de Wet Breyne, en niet uitsluitend aan deze van artikelen 7, 10 (zesde lid), 13 en 14.

2.6. De gesplitste overeenkomst

Bij een gesplitste overeenkomst komen de contractspartijen overeen om hun onderlinge contractuele afspraken in twee of meerdere overeenkomsten te vatten, in plaats van in één document. Hoewel hiervoor in de praktijk meerdere (rechtsgeldige) redenen kunnen worden aangehaald, is men het er in het algemeen over eens dat de Wet Breyne ook in hier in beginsel van toepassing blijft op het geheel van de contractuele verbintenissen.

2.6.1. De splitsing van de eigendomsoverdracht in een gedeelte 'grond' en een gedeelte 'gebouw'

In de praktijk komt het voor dat bepaalde contractspartijen ervoor kiezen om bijvoorbeeld de aankoop van een woning op plan in meerdere contracten (verwerving grond, bouw woning) te splitsen.

2.6.2. De splitsing van de ruwbouw – en afwerkingsfase

In dit geval wordt een overeenkomst, die in haar geheel valt onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne, opgesplitst in twee of meerdere deelcontracten die, afzonderlijk genomen, niet als dusdanig onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne kunnen worden gebracht. Men kan hierbij denken aan de verkoop van een grond waarop een gebouw 'wind- en waterdicht' werd opgericht, waarvan de 'verdere afwerking' wordt geregeld in aparte (onderhandse) aannemingsovereenkomsten.

Vraag 3: Wanneer is de Wet Breyne niet van toepassing?

3.1. Wanneer de overeenkomst werd aangegaan door bepaalde overheden, besturen en professionelen

De Wet Breyne is **niet van toepassing** op overeenkomsten aangegaan door (één van) de hieronder vermelde rechtspersonen:

- De regionale huisvesting- en landmaatschappijen en hun erkende maatschappijen;
- De gemeenten en intercommunale verenigingen.

Overheidsinstellingen die optreden als een koper of verkoper (bijvoorbeeld in het kader van sociale woningbouw) vallen bijgevolg **niet** onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne.

Hetzelfde geldt voor de koper of opdrachtgever **wiens professionele en geregelde werkzaamheid** eruit bestaat om huizen of appartementen op te richten, te laten oprichten of te verkopen, met **de bedoeling om deze daarna onmiddellijk opnieuw te verkopen**. Dit betekent m.a.w. dat aannemers, promotoren en makelaars **niet** onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne vallen en dus geen bijkomende bescherming genieten wanneer zij **voor hun eigen rekening** huizen of appartementen zouden oprichten. Het betreft hier een onweerlegbaar wettelijk vermoeden, waarvoor geen tegenbewijs kan geleverd worden.

Er wordt opgemerkt dat personen die hun geld investeren in vastgoed niet noodzakelijk gelijkgesteld worden met voormelde professionelen. Hieruit volgt dat investeerders, die louter investeren om te kunnen verhuren, wél van de bescherming van de Wet Breyne zullen kunnen genieten.

3.2. Wanneer het gaat over zgn. 'studieopdrachten' die voldoen aan alle voorwaarden die omschreven werden in de Wet Breyne

De Wet Breyne is **niet van toepassing** op studieopdrachten die betrekking hebben op de transacties die reeds hierboven werden omschreven, mits zij eveneens voldoen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- De overeenkomst omvat een beschrijving van de werken waarop de studieopdracht betrekking heeft;
- De overeenkomst omvat een overzicht van de behoeften van de koper of de opdrachtgever;
- De kostprijs van de studieovereenkomst bedraagt niet meer dan 2% van de voorziene bouwkosten;
- In de overeenkomst moet uitdrukkelijk bepaald worden dat de koper of opdrachtgever een bedenktijd van minstens zeven dagen heeft, vooraleer de overeenkomst definitief van kracht is.

De vervulling van deze voorwaarden dient te worden beoordeeld op het moment dat de studieovereenkomst wordt aangegaan.

3.3. Wanneer de verkrijger geen stortingen dient te doen vóór de voltooiing van de werken

De Wet Breyne is niet van toepassing wanneer de verkrijger geen stortingen dient te doen voor de voltooiing van de werken. Dit betekent dat de koper enkel gehouden zal zijn tot de storting van de overeengekomen prijs **na de voltooiing van de werken**.

3.4. Wanneer de verkrijger afzonderlijke contracten heeft afgesloten met verschillende aannemers en/of het gebouw in kwestie niet tot een staat van normale bewoonbaarheid dient te worden afgewerkt (bv. ruwbouw water— en winddicht)

In de praktijk komt het wel eens voor dat de verkrijger zich enkel wenst te beperken tot de aankoop van een ruwbouw water— en winddicht, dewelke hij nadien zelf (of met behulp van een andere aannemer) volledig wenst af te werken. Deze beslissingen zijn vaak ingegeven vanuit een kostenbesparend oogpunt, waarbij de verkrijger zoveel mogelijk 'waar voor zijn geld' probeert te krijgen.

Dergelijke overeenkomsten vallen in principe buiten het toepassingsgebied van de Wet Breyne, tenzij uit de feitelijke omstandigheden zou blijken dat de werken die de verkrijger voor zijn rekening neemt slechts van 'secundair belang' zouden zijn. Hieronder dient men te verstaan dat de bouwprofessional die de opdracht uitvoert het gros van de afwerking uitvoert, terwijl de koper zich beperkt tot een aantal details. In dat laatste geval is de Wet Breyne wel van toepassing.

3.5. Wanneer het gaat over een gebouw waarvan de woonfunctie slechts bijkomstig is

De Wet Breyne strekt tot de bescherming van (voornamelijk particuliere) huisvesting. Dit betekent dat de verkoop van een nog op te richten gebouw, waarvan de woonfunctie slechts bijkomstig is, niet valt onder de bescherming van de Wet Breyne.

3.6. Wanneer de eigenaar werken laat uitvoeren aan een woning die hij al in eigendom heeft (de klassieke verbouwing of renovatie)

De Wet Breyne is niet van toepassing in het geval er louter en alleen sprake is van een (ingrijpende) renovatie of verbouwing van een woning die de verkrijger reeds in eigendom heeft.

3.7. Wanneer het gaat over de verkoop van een afgewerkte woongelegenheden in de staat waarin het zich bevindt

De verkoop van woongelegenheden die reeds voltooid of afgewerkt zijn op het moment van het sluiten van de overeenkomst vallen niet onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne en dit in zoverre zij verkocht worden in de staat waarin zij zich bevinden.

Vraag 4: Kunnen contractanten ervoor kiezen om de Wet Breyne toe te passen op hun onderlinge contractuele verhouding?

Jazeker. Over het algemeen wordt aanvaard dat contractspartijen kunnen overeenkomen om hun overeenkomst vrijwillig aan de bepalingen van de Wet Breyne en/of het daarmee gepaard gaande Uitvoeringsbesluit te onderwerpen. Zij kunnen er eveneens voor kiezen om slechts een aantal artikelen van de Wet Breyne en/of het Uitvoeringsbesluit toe te passen op hun contract, op voorwaarde dat zij deze specifiek duiden en benoemen.

Aangaande de conventionele toepassing van de Wet Breyne dienen nog twee cruciale opmerkingen te worden gemaakt:

- Eerst en vooral moet men er zich bewust van zijn dat men, bij de conventionele toepassing van de Wet Breyne en/of haar Uitvoeringsbesluit, gebonden is door de Wet of de artikelen die geldig waren op het moment van het sluiten van het contract. Dit betekent dat een (eventuele) latere wijziging van de wet of een specifiek artikel, tenzij anders overeengekomen, geen impact zal hebben op de lopende overeenkomst.
- Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat de (straf- en burgerrechtelijke) sancties van de Wet Breyne niet conventioneel van toepassing kunnen worden verklaard. Dit betekent dat het rechtstreeks of onrechtstreeks overtreden van de bepalingen van de overeenkomst geen aanleiding kan geven tot een strafsancie in de zin van artikel 14 van de Wet Breyne, noch de burgerlijke nietigheidssancie, zoals voorzien in artikel 13 van diezelfde Wet.

III. BESCHERMING VAN DE VERKRIJGER

Vraag 5: Op welke vlakken wordt de verkrijger door de Wet Breyne beschermd?

5.1. Informatieplichten, verplichte meldingen en bijlagen

De Wet Breyne schrijft voor dat de verkrijger volledig en correct geïnformeerd moet worden door de bouwprofessional.

Deze informatieverplichting is nog uitgebreider dan bij gewone koopovereenkomsten.

Omwille van deze redenen moeten de overeenkomsten tussen de verkrijger en de bouwprofessional **verplicht** volgende bepalingen vermelden (artikel 7 van de Wet Breyne):

- De **identiteit** van de eigenaar van de grond en van de bestaande opstallen;
- De **datum van uitgifte van de bouwvergunning** en de **voorwaarden van die vergunning** vermelden of de overeenkomst omtrent de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bouwvergunning; in dit laatste geval dient de aanvrager van de bouwvergunning zich ertoe te verbinden zijn medecontractant in het bezit te stellen van een voor eensluidend verklaard afschrift van deze vergunning en van de voorwaarden ervan, binnen de maand na de ontvangst van kennisgeving van de beslissing nopens de bouwaanvraag;
- Of de koper of opdrachtgever de overeenkomst al dan niet afhankelijk heeft gemaakt van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering voor een minimaal vastgesteld bedrag aan te bepalen voorwaarden; deze opschortende voorwaarde kan nooit langer gelden dan drie maanden, te rekenen vanaf de datum van afsluiting van de overeenkomst;
- Bij de bouw van een appartement:** een nauwkeurige beschrijving van de **privatieve en de gemeenschappelijke** delen die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst;
- Als bijlage, de **nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken** omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect (naam + vermelding dat hij belast is met de volledige opdracht) en, **indien het een appartement betreft**, dient een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van mede-eigendom toegevoegd te worden;
- De totale prijs van het huis of van het appartement** of, in het desbetreffende geval, de totale prijs van de verbouwing of de uitbreiding alsmede de wijze van betaling opgeven; vermelden dat de prijs kan worden herzien; Deze prijs omvat alle werken die nodig zijn voor de normale bewoonbaarheid;
- Het bestaan vermelden van de **gewestelijke overheidstegemoetkomingen** inzake huisvesting (zelfs als het duidelijk is dat de koper niet voor deze tegemoetkomingen in aanmerking komt); en als bijlage van de overeenkomst de desbetreffende basisvoorwaarden meedelen;
- De aanvangsdatum van de werken, de uitvoerings- of leveringstermijn** en de schadevergoedingen wegens vertraging in de uitvoering of levering vermelden; deze vergoedingen moeten minstens met een normale huurprijs (van het afgewerkte goed waarop de overeenkomst betrekking heeft) overeenstemmen;
- De **wijze waarop de oplevering** zal gebeuren;
- In geval een koper of bouwheer werkt met een **niet-erkende aannemer**: de authentieke akte met een vermelding van de overeenkomst waarbij de borgtocht werd verleend;
- Artikel 7 over de **verplichte vermeldingen** van de overeenkomst op straffe van nietigheid en artikel 12 over de **financiële waarborg** moeten integraal overgenomen worden in de overeenkomst;
- Afzonderlijk, en in andere en vette lettertekens, moet vermeld worden dat de koper (of een andere opdrachtgever) de mogelijkheid heeft om de **nietigheid** van de overeenkomst te vorderen indien een beding strijdig is met artikel 7 of artikel 12 van de Wet Breyne;
- De erkenning van de partijen dat zij sedert **vijftien dagen kennis hebben** van de bovenvermelde gegevens en stukken.

Gelet op het feit dat voormelde gegevens moeten worden meegedeeld is een **schriftelijke overeenkomst** noodzakelijk. Daarenboven moeten deze gegevens eveneens in zowel de contractbelofte, de onderhandse akte

als de authentieke akte (samen met de voorschriften van artikelen 7 en 12 van de Wet Breyne) worden opgenomen.

5.1.1. Welke bijlagen mogen zeker niet ontbreken?

Om de verkrijger te beschermen, moeten de hiernavolgende documenten aan de onderhandse overeenkomst de authentieke akte én de beloften worden toegevoegd:

- (1) De nauwkeurige plannen en gedetailleerde bestekken omvatten van de werken waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wijze waarop en de materialen waarmee deze werken zullen worden uitgevoerd moeten uitdrukkelijk vermeld worden en eventueel of en onder welke voorwaarden hiervan kan worden afgeweken. Deze plannen en bestekken dienen ondertekend te zijn door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect;
- (2) **De statuten of de basisakte** van het gebouw (indien het gaat om een woongelegenheden die deel uitmaakt van een regime van gedwongen mede-eigendom);
- (3) **De basisvoorwaarden inzake de gewestelijke overheidstegemoetkomingen.**

In sommige gevallen worden volgende documenten eveneens bijgevoegd aan de notariële akte:

- (1) Het **architectenattest**, indien bij de authentieke akte betaling wordt gevraagd voor de reeds uitgevoerde werken;
- (2) Een afschrift van de overeenkomst waarbij een **waarborg** wordt verleend (wanneer de koper of bouwheer werkt met een "niet-erkende" aannemer).

De afwezigheid van deze bijlagen in de authentieke akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris dat de documenten in het bezit van de betrokken partijen zijn.

5.1.2. Wat indien één of meerdere van de vermeldingen of bijlagen ontbreken?

Indien één of meerdere van de hiervoor aangehaalde bijlagen of vermeldingen ontbreken, dan **kan** de verkrijger de nietigheid inroepen (van een deel van) de overeenkomst. Het uiterste ogenblik waarop men zich op een dergelijke nietigheid kan beroepen is afhankelijk van de aard van de overeenkomst:

- In het geval van **een verkoopovereenkomst** moet de nietigheid vóór het verlijden van de authentieke akte worden ingeroepen;
- In het geval van **een aannemingsovereenkomst** moet de nietigheid ingeroepen worden vóór de voorlopige oplevering.

Wanneer de nietigheid niet tijdig werd ingeroepen, dan gaat men ervan uit dat de nietigheid werd 'gedekt', wat betekent dat men zich er in de toekomst niet langer op zal kunnen beroepen.

5.2. Verboden vermeldingen

Artikel 11 van de Wet Breyne schrijft voor dat de overeenkomst geen 'beding van wederinkoop' mag bevatten.

Het beding van wederinkoop is een clause in de overeenkomst die de verkoper het recht geeft om binnen en bepaalde termijn het door hem verkochte goed terug te nemen mits terugbetaling van de oorspronkelijke prijs en het toebehoren.

Indien er toch een beding van wederinkoop in de overeenkomst zou staan, dan is dit beding nietig.

5.3. De vaststelling, herziening en betaling van de koopprijs

5.3.1. Waarmee moet rekening worden gehouden bij de vaststelling van de koopprijs?

De Wet Breyne schrijft voor dat de **totale forfaitaire prijs** van het gebouw of van de verbouwingswerken in de overeenkomst moet zijn opgenomen. Het is derhalve niet toegelaten om de prijs te berekenen in de regie, of volgens eenheidsprijzen, omdat dergelijke berekeningsmethoden zich lenen tot misbruik.

De prijs van de grond moet afzonderlijk worden vermeld.

Volgens het Wetboek Economisch Recht dienen **alle belastingen en diensten (m.u.v. de aktekosten, de btw en de registratierechten)**, die door de consument moeten worden betaald, op een duidelijke en begrijpelijke wijze in deze prijs te zijn inbegrepen. De prijs dient eveneens alle werken te omvatten die nodig zijn om de **normale bewoonbaarheid** van het pand mogelijk te maken.

De contractspartijen doen er tot slot goed aan om de kosten van het aansluiten van de nutsvoorzieningen in de totale prijs op te nemen, zodat hieromtrent later geen discussie kan ontstaan.

5.3.2. Wanneer en hoe kan de koopprijs worden herzien?

De prijs van overeenkomsten waarop de Wet Breyne van toepassing is, kan niet zomaar worden gewijzigd of herzien. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om een dergelijk contract af te sluiten tegen een variabele prijs (ook niet met "open boek"), hetgeen bijvoorbeeld wel mogelijk is in andere aannemingscontracten.

Dit verbod vloeit voort uit het feit dat overeenkomsten, die vallen onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne, steeds de totale prijs van het huis, het appartement, de verbouwing of de uitbreiding moeten omvatten en dit samen met de betalingsvoorwaarden. Deze prijs moet bovendien alle werkzaamheden dekken die nodig zijn om het huis af te werken naar een staat van 'normale bewoonbaarheid'.

In de praktijk wordt de prijs van een overeenkomst 'Wet Breyne' meestal gewijzigd of herzien op basis van een zgn. 'prijsherzieningsclausule'. Dit is een clausule met een herzieningsformule waarin gewerkt wordt met een aantal objectieve en wettelijk bepaalde (zie verder) parameters. Op basis van deze formule kan de impact van wijzigende bouwmaterialenprijzen (en/of arbeidskosten) op de in het contract overeengekomen prijs berekend worden. De prijschommelingen van de materialen, grondstoffen, producten of arbeid moeten gebaseerd zijn op het door de wet bepaalde maandelijkse indexcijfer, hetwelk kan geraadpleegd worden op de website van de [Mercuriale Commissie](#).

Wordt een prijsherzieningsclausule toegepast, dan legt de Wet Breyne de grenzen vast waarmee rekening moet worden gehouden:

- Maximaal 80% van de prijs¹ (lees: de prijs opgenomen in de overeenkomst) van het gebouw kan onderworpen worden aan een herziening, hetgeen betekent dat de prijs van het gebouw voor minstens 20% onveranderlijk moeten blijven;
- De herziening moet per schijf berekend worden, waaruit volgt dat de herziening niet in één keer mag worden doorgerekend aan de verkrijger;
- Een herziening moet zowel in positieve als in negatieve zin mogelijk zijn. Dit betekent dat de prijs van het gebouw, naargelang de omstandigheden, zowel naar boven als naar beneden moet kunnen worden aangepast.

¹ Bij overeenkomsten met betrekking tot de eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning wordt als prijs van het gebouw beschouwd: de totale prijs, verminderd met de prijs van de grond. Bij overeenkomsten tot eigendomsoverdracht van een huis of een appartement met de verbintenis tot het uitvoeren van verbouwings- of uitbreidingswerken, wordt als prijs van het gebouw beschouwd: de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken (art. 1, § 1, tweede lid van het voormelde KB van 21 oktober 1971). Uit het voorgaande volgt dat de verkoopprijs van een gebouw dat wordt overgedragen niet in aanmerking komt voor herziening.

Herzieningsclausules die afwijken van de bepaling van de Wet Breyne zijn nietig en kunnen bijgevolg niet worden toegepast. Hieronder volgt een voorbeeld van een herzieningsclausule waarvan de vorm voldoet aan de eisen vooropgesteld door de Wet Breyne:

Artikel XXX. Herziening van de prijs

De in dit artikel vastgestelde prijs is voor herziening vatbaar.

De herziening geschiedt bij iedere betalingsschijf. De te betalen sommen worden bepaald door toepassing van de onderstaande formule op het bedrag van iedere betalingsschijf of staat van vordering van de werken, zoals die vastgesteld werden op basis van het contract:

$$p = P \times \left(a \times \frac{s}{S} + b \times \frac{i - 2021}{I - 2021} + c \right)$$

Waarin:

P = de prijs vastgesteld in de overeenkomst

p = De herziene prijs, zijnde het aangepaste bedrag dat rekening houdt met de schommelingen van de lonen en van de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lonen, alsook de schommelingen in de prijzen van materialen, grondstoffen of bij de bouw gebruikte of verbruikte producten.

S = het gemiddelde uurloon dat geldt op de datum van de ondertekening van het contract verhoogd met het door de FOD Economie op dezelfde datum aangenomen totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen

s = hetzelfde gemiddelde uurloon zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het door de FOD Economie op dezelfde datum aangenomen totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen.

I-2021 = het indexcijfer op de dag van de ondertekening van de overeenkomst

i-2021 = het indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling werd gevraagd.

c = het percentage van de bouwsom dat niet voor herziening vatbaar is (minstens 20% van de waarde van het gebouw)

In de herzieningsformule van onderhavige overeenkomst hebben de parameters a, b en c respectievelijk de hieronder opgegeven vaste waarden :

$a = \dots; b = \dots; \text{ en } c = 0,20$
--

De aan de parameters a, b en c toegekende waarden mogen tijdens de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze opgelost:

- *Ieder van de breukgetallen $\frac{s}{S}$ en $\frac{i}{I}$ wordt herleid tot een decimaal getal met ten hoogste vijf cijfers na de komma, waarvan het vijfde verhoogd wordt met 1, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.*
- *voor de vaststelling van de producten uit de vermenigvuldiging van de aldus bekomen quotiënten met de waarde van de overeenstemmende parameter wordt slechts rekening gehouden met het vijfde cijfer na de komma, waarbij dit eveneens verhoogd wordt met 1, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.*

De herziening is niet van toepassing op prestaties die worden uitgevoerd in een periode van laattijdigheid te wijten aan de aannemer.

5.3.3. Wanneer en op welke manier mag de verkrijger overgaan tot de betaling van de prijs?

Zoals reeds eerder besproken is de Wet Breyne slechts van toepassing wanneer de opdrachtgever of koper één of meerdere stortingen moet verrichten vooraleer het gebouw is voltooid. De manier en het tijdstip waarop deze betalingen geschieden worden strikt geregeld in artikel 10 van de Wet Breyne:

- Vóór het afsluiten van de overeenkomst (bijvoorbeeld de compromis) mag geen enkele betaling geschieden;
- Op het moment van het afsluiten van de overeenkomst mag een voorschot van maximaal 5% van de totale prijs worden betaald;
- Tussen het afsluiten van de compromis en de ondertekening van de authentieke akte mogen **geen bijkomende** betalingen plaatsvinden
- Bij het verlijden van de authentieke akte mag een betaling worden geëist ten belope van de prijs van de grond en de reeds uitgevoerde werken op basis van een architectenattest, uiteraard verminderd met het reeds betaalde voorschot;
- Na de ondertekening van de authentieke akte zullen enkel de uitgevoerde werken mogen worden betaald (d.i. de betaling in functie van de voortgang der werken, ofwel de betaling 'in schijven')

5.3.4. Wat indien de bepalingen inzake de vaststelling, herziening en/of betaling van de prijs niet worden gerespecteerd?

De (draagwijdte en de aard van de) op te leggen sanctie(s) worden bepaald door artikelen 13 en 14 van de Wet Breyne en zijn bijgevolg onlosmakelijk verbonden met de specifieke bepaling(en) die werd(en) overtreden.

De vaststelling, herziening en/of betaling van de prijs wordt geregeld door artikelen 7, 8 en 10 van de Wet Breyne, alsmede door artikel 1 van het uitvoeringsbesluit van de Wet Breyne.

- Indien er sprake is van een schending van artikel 7 van de Wet Breyne, dan is de sanctie de nietigheid van het strijdige beding of zelfs de gehele overeenkomst.
- Indien er sprake is van een schending van artikelen 8 en 10 van de Wet Breyne en/of artikel 1 van het Uitvoeringsbesluit, dan wordt het strijdige beding 'voor niet geschreven' gehouden;
- In het geval van een overtreding van artikel 10 van de Wet Breyne kan de overtreder door de rechter eveneens tot een strafrechtelijke sanctie worden veroordeeld en dit conform artikel 14 van de Wet Breyne.

Voor een uiteenzetting over de concrete gevolgen van deze sancties, verwijzen wij u graag naar [vraag 7](#) van deze FAQ.

5.4. Het principe van de dubbele oplevering: twee verplichte stappen

5.4.1. Algemeen

De Wet Breyne bepaalt dat de oplevering in twee stappen moet gebeuren. Deze opeenvolgende stappen zijn enerzijds de "voorlopige oplevering" en anderzijds de "definitieve oplevering". Hoewel de Wet geen definitie geeft van wat men juist onder een 'oplevering' dient te verstaan, gaat men er in de praktijk van uit dat deze betekenis niet verschilt van de gemeenrechtelijke definiëring, dewelke hieronder wordt meegegeven.

De voorlopige oplevering heeft tot doel **de voltooiing van de werken vast te stellen en te controleren**. Tijdens de voorlopige oplevering moet de verkrijger de kans krijgen om de werken te inspecteren, te onderzoeken én te bevestigen of de werken al dan niet overeenkomstig de plannen en de bestekken werden uitgevoerd. Eventuele gebreken die tijdens de voorlopige oplevering worden gesignaleerd worden neergeschreven of gedocumenteerd in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, waarna deze nog kunnen worden rechtgezet door de bouwprofessional.

In de praktijk wordt vaak overeengekomen dat de voorlopige oplevering eveneens **de goedkeuring of de aanvaarding van de werken impliceert**, wat uiteraard enkele gevolgen met zich meebrengt (zie [5.4.2.](#)).

Na de voorlopige oplevering gaat er een periode in van één jaar, dewelke in het vakjargon '**de waarborgtermijn**' wordt genoemd. Tijdens deze termijn van één jaar zal de bouwprofessional de gebreken die tijdens de voorlopige oplevering werden gesignaleerd herstellen, zodat de verkrijger het goed onbekommerd kan betrekken. Tenslotte dient de verkrijger gedurende de termijn van één jaar te verifiëren of het gekochte gebouw zonder al te veel problemen de seizoenen kan doorstaan.

De definitieve oplevering is de oplevering die ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering (dus aan het einde van de waarborgtermijn) moet plaatsvinden en waarbij, behoudens andersluidende overeenkomst (zie 5.4.2.), de verkrijger de werken **definitief** aanvaardt.

Gelet op het belang van de voorlopige en de definitieve oplevering, worden hieronder niet alleen de concrete gevolgen van deze handelingen meegegeven, maar eveneens een aantal tips die kunnen helpen om deze stappen vlot te laten verlopen. Telkens zal daarbij het onderscheid worden gemaakt tussen de voorlopige en definitieve oplevering van een woning enerzijds en een appartement anderzijds, aangezien in dit laatste geval een aantal belangrijke nuances moeten worden aangebracht.

Tenslotte dient nog te worden opgemerkt dat de oplevering van een woning of appartement, overeenkomstig de Wet Breyne, moet beantwoorden aan een aantal minimumvereisten, dewelke beschreven zijn in artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit, waarop hieronder eveneens dieper zal worden ingegaan. Één van de voornaamste voorwaarden is dat de voorlopige of definitieve oplevering in principe expliciet dient te gebeuren, wat betekent dat zij in principe moeten kunnen worden bewezen aan de hand van een tegensprekelijk **geschrift**, tenzij het zou gaan om één van de uitzonderingen vermeld in het artikel 2.

5.4.2. De voorlopige oplevering

5.4.2.1. De procedure

Zoals reeds eerder aangehaald, dient men een onderscheid te maken tussen de voorlopige oplevering van een **privatieve kavel** (lees: een woning of appartement) enerzijds en de voorlopige oplevering van de **gemeenschappelijke delen** van een appartementsgebouw (lees: de gangen, liften, trappen...) anderzijds.

5.4.2.1.1. Voorlopige oplevering van een privatieve kavel (woning of appartement)

De voorlopige oplevering van een woning of appartement kan in principe enkel op basis van een schriftelijk en tegensprekelijk (lees: door beide partijen ondertekend) bewijs worden aangetoond (bv. door middel van een proces-verbaal van voorlopige oplevering).

In het Uitvoeringsbesluit van de Wet Breyne zijn evenwel twee uitzonderingen voorzien op voormeld principe, nl.:

- De bewoning of ingebruikname van de woning of het appartement (of diens verbouwde of uitgebreide delen) kan ertoe leiden dat de voorlopige oplevering op **stilzwijgende of impliciete wijze plaatsvindt**. Het betreft hier een zgn. '**weerlegbaar vermoeden**', wat betekent dat de 'ingebriuknemer' (lees: de koper/opdrachtgever/verkrijger) de stilzwijgende oplevering kan weerleggen door aan te tonen dat hij niet de bedoeling had om het pand daadwerkelijk te betrekken of te bewonen.
 - o Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan de verkrijger die het pand wenst te betreden om zelf een aantal werken uit te voeren. In dit geval doet de verkrijger er goed aan om dit vooraf aan de bouwprofessional te melden en hem op het hart te drukken dat deze handelswijze in geen geval kan gelijkgesteld worden met een vorm van bewoning of ingebruikname

In ieder geval dient de bouwprofessional, die zich op een stilzwijgende voorlopige oplevering wenst te beroepen, aan te tonen dat het wel degelijk de intentie was van de verkrijger om het pand daadwerkelijk te bewonen of in gebruik te nemen, wat in de meeste gevallen niet eenvoudig zal zijn.

- De verkrijger wordt '**onweerlegbaar vermoed**' de werken voorlopig te hebben aanvaard wanneer aan twee voorwaarden is voldaan:
 - o Hij werd door de bouwprofessional verzocht om op een welbepaalde dag aanwezig te zijn voor de voorlopige oplevering en hij is hierop niet ingegaan;
 - o Wanneer hij – na daartoe schriftelijk te zijn aangemaand door een gerechtsdeurwaardersexploot - niet binnen de vijftien dagen van de in het exploit voorziene datum is verschenen.

Gelet op het feit dat het hier gaat over een onweerlegbaar vermoeden, worden de werken – indien aan voormelde voorwaarden werd voldaan – geacht voorlopig te zijn aanvaard, zonder mogelijkheid tot tegenbewijs.

In het geval van een appartement kan de voorlopige oplevering (i.t.t. de definitieve oplevering, zie [5.4.3.1.1.](#)) van de privatieve kavel (het appartement zelf) gerust plaatsvinden **vooraleer** de voorlopige oplevering van gemeenschappelijke delen heeft plaatsgevonden, uiteraard op voorwaarde dat de werken aan de gemeenschappelijke delen voldoende dermate gevorderd zijn dat de eigenaar van de privatieve kavel zich toegang kan verschaffen tot zijn appartement en het zodoende in gebruik kan nemen.

5.4.2.1.2. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen

In het geval van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, bestaat er slechts **één uitzondering** op de regel dat de oplevering schriftelijk en tegensprekelijk (te bewijzen a.d.h.v. een schriftelijke en tegensprekelijke akte) dient te gebeuren, nl. deze van **het weerlegbaar vermoeden** van stilzwijgende oplevering.

De stilzwijgende oplevering van de privatieve delen van het appartementsgebouw (dus het appartement zelf) impliceert ook, althans voor wat betreft de eigenaar van de privatieve kavel, **een weerlegbaar vermoeden** van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Let op: het weerlegbaar vermoeden van voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen betekent niet dat de oplevering ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Het Appartementsrecht schrijft immers voor dat een dergelijke oplevering enkel kan plaatsvinden ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars (zie hieronder).

De tweede uitzondering, m.n. het **onweerlegbaar** vermoeden van voorlopige oplevering ([zie 5.4.2.1.1.](#)), is niet van toepassing op de oplevering van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

Indien de bepalingen van het Appartementsrecht van toepassing zijn, dient men er rekening mee te houden dat de beslissing tot aanvaarding of weigering van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen één van de bevoegdheden is van de algemene vergadering van mede-eigenaars. Een dergelijke beslissing dient bij volstreekte meerderheid van de stemmen te worden genomen. De syndicus kan vervolgens overgaan tot de voorlopige oplevering overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering en tot ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

5.4.2.2. De gevolgen van de voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering van een gebouw is een cruciaal moment in het hele bouwproces en dit omdat er een aantal belangrijke gevolgen aan worden gekoppeld. Hieronder worden de voornaamste zaken overlopen:

- De waarborgtermijn (zie [5.4.1.](#)) ten belope van één jaar begint te lopen vanaf het moment van voorlopige oplevering;
- In het geval de woongelegenheden werd verkocht of gerealiseerd door een erkende verkoper of aannemer, dan komt het eerste gedeelte van de financiële waarborg (2,5%) vrij (zie [5.5.2.](#)). Indien de woongelegenheden werd verkocht of gerealiseerd door een niet-erkende aannemer of verkoper, dan komt de terugbetalings en/of voltooiingswaarborg volledig vrij (zie [5.5.3.](#));
- Het moment van voorlopige oplevering is het vroegst mogelijke moment waarop het risico contractueel kan worden overgedragen van de bouwprofessional naar de verkrijger;

- De termijn voor het signaleren van lichte verborgen gebreken begint te lopen, mits dit contractueel zo werd voorzien. In het geval van een koopovereenkomst gaat het hier over een 'korte' termijn, terwijl het bij een aannemingsovereenkomst gaat over een 'redelijke' termijn;
- Na de voorlopige oplevering kan de verkrijger de nietigheid van de overeenkomst wegens niet naleving van één van de bepalingen van artikel 7 (verplichte bijlagen en vermeldingen) niet langer invoeren.

Hoewel in de rechtspraak wordt aanvaard dat de voorlopige oplevering **geen principiële aanvaarding of goedkeuring van de werken** met zich meebrengt, betekent dit niet dat daaromtrent geen afwijkende contractuele afspraken kunnen worden gemaakt. In de praktijk nemen bouwprofessionals daarom heel vaak een beding op in hun contracten waarbij zij de **voorlopige oplevering gelijkstellen aan een aanvaarding of goedkeuring** van de werken. Een dergelijke regeling heeft twee belangrijke gevolgen:

- De werken worden geacht te zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst, de bouwplannen en het bestek, hetgeen tot gevolg heeft dat eventuele zichtbare gebreken (niet: de gebreken die de stabiliteit van het werk aantasten) niet meer ten laste van de bouwprofessional kunnen worden gelegd en dus door de verkrijger zullen moeten worden gedragen;
- De aanvaarding of goedkeuring van de werken is het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid, wat betekent dat de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid in een dergelijk geval reeds ingaat vanaf het moment van voorlopige (en niet: de definitieve) oplevering.

5.4.2.3. Tips en tricks: waar moet de verkrijger zeker rekening mee houden bij de voorlopige oplevering?

5.4.2.3.1. Besteed voldoende aandacht aan de rondgang en signaleer eventuele gebreken of bezorgdheden steeds in het proces-verbaal van voorlopige oplevering

Bij de voorlopige oplevering krijgt de bouwheer/koper de mogelijkheid om persoonlijk vast te stellen dat de werken beëindigd werden. In de praktijk wordt dan een rondgang gemaakt in de voltooide woning of het voltooide appartement, waarbij de verkrijger de kans krijgt om opmerkingen of voorbehouden te formuleren en eventuele gebreken te signaleren. Dit is eveneens het moment waarop normalerwijze de sleutels in ontvangst kunnen genomen worden.

5.4.2.3.2. Kijk het contract na en verifieer als verkrijger of de voorlopige oplevering werd gelijkgesteld met de 'goedkeuring' of 'aanvaarding' van de werken of niet.

In het contract kan immers bepaald zijn dat de voorlopige oplevering eveneens de goedkeuring inhoudt van de werken, wat een aantal belangrijke gevolgen heeft (zie [5.4.2.2.](#)).

5.4.2.3.3. Hou rekening met de regels (en de uitzonderingen) die de Wet Breyne oplegt voor de voorlopige oplevering

Volgens artikel 2 van het KB Uitvoering kan de voorlopige (en de definitieve) oplevering in het kader van de Wet Breyne enkel worden bewezen door een schriftelijke en tegensprekelijke tussen de partijen opgemaakte akte (lees: het proces-verbaal van voorlopige of definitieve oplevering).

Hieruit volgt dat de oplevering in principe **niet stilzwijgend** of **impliciet** kan gebeuren, behoudens in enkele uitzonderlijke gevallen (zie [5.4.2.1.1.](#) en [5.4.2.1.2.](#)).

5.4.2.3.4. Wees er als verkrijger van bewust dat eventuele verborgen gebreken (gebreken die niet zichtbaar waren bij voorlopige oplevering) best zo snel mogelijk gesignaleerd worden aan de bouwprofessional. Hierbij dient u een onderscheid te maken tussen de **meldingstermijn** enerzijds, en de **vorderingstermijn** anderzijds.

Verborgen gebreken dienen steeds binnen een welbepaalde termijn te worden gemeld aan de bouwprofessional (d.i. de zgn. '**meldingstermijn**'). Bij gebreke aan andersluidend beding, gaat men er in de rechtspraak en rechtsleer van uit dat het verborgen gebrek steeds **binnen een redelijke termijn** dient te worden gesignaleerd aan de bouwprofessional, zodat deze laatste de kans krijgt om de nodige vaststellingen te doen of reparaties uit te voeren.

Indien het gebrek niet wordt rechtgezet of indien de bouwprofessional zijn betrokkenheid ontkent, dan zal de verkrijger zich tot de rechtbank moeten richten, in welk geval de vordering eveneens binnen een welbepaalde termijn dient te worden ingesteld (de zgn. ‘**vorderingstermijn**’). Bij gebreke aan andersluidend beding, gaat het in het geval van een koopovereenkomst over een **korte termijn**, terwijl het in het geval van een aannemingsovereenkomst gaat over een **redelijke** termijn.

In de praktijk komt het voor dat de duur van de **vorderings – en meldingstermijnen** contractueel beperkt wordt. De mate waarin de termijnen kunnen worden ingeperkt is afhankelijk van de context (B2B vs. B2C) waarin zij worden afgesloten.

- In het geval van een overeenkomst B2B wordt meestal gewerkt met vorderingstermijnen tussen de **drie maanden en de twee jaar na de vaststelling van het verborgen gebrek**. De meldingstermijnen worden in deze context ook meestal beperkt tot een periode van tussen de drie en zes maanden na de vaststelling van het gebrek.
- In het geval van een overeenkomst B2C wordt aangeraden om met een vorderingstermijn van minimaal twee jaar na de vaststelling van het verborgen gebrek te werken. De meldingstermijn wordt in deze context vaak herleid naar zes maanden vanaf het moment van vaststelling.

5.4.3. De definitieve oplevering

5.4.3.1. Procedure

5.4.3.1.1. Definitieve oplevering van een privatieve kavel

Net zoals bij de voorlopige oplevering (zie [5.4.2.1.](#)), dient de definitieve oplevering van een privatieve kavel in principe expliciet, schriftelijk én tegensprekelijk (te bewijzen aan de hand van een schriftelijke, tegensprekelijke akte) te gebeuren. In tegenstelling tot wat het geval is bij de voorlopige oplevering, bestaat er slechts één uitzondering op voormeld principe, nl. dat bij de definitieve oplevering er geen sprake kan zijn van weerlegbare vermoedens van stilzwijgende definitieve oplevering ingevolge bewoning of ingebruikname. Er kan daarentegen wél nog sprake zijn van een **onweerlegbaar vermoeden van definitieve oplevering** indien de verkrijger **(1) niet gereageerd** heeft op een geschreven verzoek tot oplevering uitgaande van de bouwprofessional **en (2) niet** verschenen is binnen de vijftien dagen na de datum vermeld in het gerechtsdeurwaardersexploot.

Er zijn evenwel nog een aantal bijzonderheden waarmee bij de definitieve oplevering rekening zal moeten worden gehouden:

- De definitieve oplevering mag pas ten vroegste plaatsvinden na het verstrijken van één jaar sinds de voorlopige oplevering;
- De definitieve oplevering van een privatieve kavel in een appartementsgebouw (het appartement zelf) kan **slechts na de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw plaatsvinden**. Het spreekt immers voor zich dat een appartement slechts volwaardig kan worden bewoond indien ook de gemeenschappelijke delen voldoende werden afgewerkt om een dergelijke bewoning toe te laten.

5.4.3.1.2. Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen

Hierboven (zie [5.4.3.1.1.](#)) werd reeds aangehaald dat de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen moet plaatsvinden, alvorens tot de definitieve oplevering van de privatieve delen kan worden overgegaan. Ook hier geldt hetzelfde principe als bij de privatieve kavels, nl. dat een stilzwijgende definitieve oplevering in principe niet mogelijk is. Hieruit volgt dat de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen in de regel dus steeds schriftelijk en expliciet (te bewijzen a.d.h.v. een schriftelijke, tegensprekelijke akte) zal moeten gebeuren. Zoals reeds aangehaald (zie [5.4.2.1.2.](#)) kan de definitieve oplevering slechts plaatsvinden indien de algemene vergadering van Mede-eigenaars daartoe rechtsgeldig heeft beslist.

Tenslotte dient nog te worden benadrukt dat het 'vermoeden van definitieve oplevering', ingevolge de toepassing van artikel 2, §2, 2^e lid van het KB Uitvoering, niet van toepassing is op de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen.

5.4.3.2. Gevolgen van de definitieve oplevering

De definitieve oplevering van een gebouw is een cruciaal moment in het hele bouwproces omdat er een heel aantal belangrijke gevolgen aan worden gekoppeld. Wij overlopen hieronder de voornaamste zaken:

- De waarborgtermijn (zie [5.4.1.](#)) loopt op zijn einde;
- In het geval de woongelegenheden werd verkocht of gerealiseerd door een erkende bouwprofessional, komt het tweede gedeelte van de financiële waarborg (de laatste 2,5%) vrij (zie [5.5.2.](#));

Indien er **geen afwijkende contractuele afspraken** werden gemaakt waarin de voorlopige oplevering werd gelijkgesteld met de aanvaarding en goedkeuring van de werken (zie [5.4.2.2.](#)), dan brengt de definitieve oplevering nog een aantal bijkomende gevolgen met zich mee:

- De werken worden geacht te zijn uitgevoerd volgens de regels van de kunst, de bouwplannen en het bestek, hetgeen tot gevolg heeft dat eventuele zichtbare gebreken (niet: de gebreken die de stabiliteit van het werk aantasten) niet meer ten laste van de bouwprofessional kunnen worden gelegd en dus door de verkrijger zullen moeten worden gedragen;
- De aanvaarding of goedkeuring van de werken is het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid, wat betekent dat de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid in dit geval ingaat vanaf het moment van definitieve oplevering;
- De termijn voor het signaleren van lichte verborgen gebreken begint te lopen vanaf het moment dat deze zich manifesteren. Behoudens andersluidend beding, gaat het in het geval van een koopovereenkomst over een 'korte' termijn, terwijl het bij een aannemingsovereenkomst gaat over een 'redelijke' termijn (zie [5.4.2.3.4.](#)).

5.4.3.3. Tips en tricks: waar moet de verkrijger zeker rekening mee houden bij de definitieve oplevering?

5.4.3.3.1. Wees er als verkrijger van bewust dat **eventuele verborgen gebreken (gebreken die niet zichtbaar waren bij voorlopige oplevering) best zo snel mogelijk gesignaleerd worden aan de bouwprofessional. Hierbij dient u een onderscheid te maken tussen de meldingstermijn enerzijds, en de vorderingstermijn anderzijds**

Bij gebreke aan andersluidend beding, gaat men er in de rechtspraak en rechtsleer van uit dat het verborgen gebrek steeds **binnen een redelijke termijn** dient te worden gesignaleerd aan de bouwprofessional, zodat deze laatste de kans krijgt om de nodige vaststellingen te doen of reparaties te verrichten.

Indien het gebrek niet wordt rechtgezet of indien de bouwprofessional zijn betrokkenheid ontkent, dan zal de verkrijger zich tot de rechtbank moeten richten, in welk geval de vordering eveneens binnen een welbepaalde termijn dient te worden ingesteld (de zgn. '**vorderingstermijn**'). Bij gebreke aan andersluidend beding, gaat het in het geval van een koopovereenkomst over een **korte termijn**, terwijl het in het geval van een aannemingsovereenkomst gaat over een **redelijke** termijn.

In de praktijk komt het voor dat de duur van de **vorderings – en meldingstermijnen** contractueel beperkt wordt. De mate waarin de termijnen kunnen worden ingeperkt is afhankelijk van de context (B2B vs. B2C) waarin zij worden afgesloten.

- In het geval van een overeenkomst B2B wordt meestal gewerkt met vorderingstermijnen tussen de **drie maanden en de twee jaar na de vaststelling van het verborgen gebrek**. De meldingstermijnen worden in deze context ook meestal beperkt tot een periode van tussen de drie en zes maanden na de vaststelling van het gebrek.

- In het geval van een overeenkomst B2C wordt aangeraden om met een vorderingstermijn van minimaal twee jaar na de vaststelling van het verborgen gebrek te werken. De meldingstermijn wordt in deze context vaak herleid naar zes maanden vanaf het moment van vaststelling.

5.4.3.3.2. Kijk als verkrijger uw contract na en verifieer of de voorlopige oplevering werd gelijkgesteld met de 'goedkeuring' of 'aanvaarding' van de werken of niet.

Indien in het contract bepaald werd dat de voorlopige oplevering eveneens de goedkeuring of aanvaarding inhoudt van de werken, dan is de definitieve oplevering *de facto* enkel nog nuttig voor de vaststelling van het einde van de waarborgtermijn en de vrijgave van de tweede helft van de waarborg (indien werd samengewerkt met een erkende bouwprofessional, zie [5.4.2.2.](#)), mits de tijdens de voorlopige oplevering gemaakte opmerkingen werden rechtgezet.

5.4.4. Wat als de verkrijger weigert om op de voorlopige of definitieve oplevering te verschijnen?

Wanneer de verkrijger niet verschijnt op de oplevering, dan is het aangeraden dat de bouwprofessional, indien hij de voorlopige of definitieve oplevering alsnog wenst te laten plaatsvinden, de verkrijger daartoe eerst schriftelijk aanmaant. Indien de verkrijger nalaat om hierop te reageren en bijgevolg niet verschijnt op het in de aanmaning geduide moment, dan dient de bouwprofessional hem via gerechtsdeurwaardersexploot aan te manen om binnen de vijftien dagen te verschijnen. Indien aan dit exploot geen gevolg wordt gegeven en de koper niet binnen vijftien dagen vanaf de in het exploot vermelde datum is verschenen, dan zal de voorlopige of definitieve oplevering **op onweerlegbare wijze worden** vermoed te hebben plaatsgevonden (zie ook: Art. 2, 1§, derde lid van het KB Uitvoering).

5.4.5. Wat als de oplevering wordt geweigerd?

Als de bouwprofessional de werken op de dag van de voorlopige oplevering niet heeft voltooid of niet behoorlijk heeft uitgevoerd, dan kan de verkrijger de voorlopige oplevering weigeren. De verkrijger moet de weigering, samen met de redenen waarop hij zich steunt, ter kennis brengen aan de aannemer via een aangetekend schrijven (zie artikel art.2, §1 derde lid KB Uitvoering).

Het is aangewezen dat er in dit geval ook een proces-verbaal van weigering wordt opgemaakt.

De oplevering kan alleen om ernstige en belangrijke redenen worden geweigerd. Kleine gebreken, ook al zijn deze talrijk, kunnen en mogen de voorlopige oplevering niet in de weg staan. Om dit te beoordelen wordt onder meer gekeken naar de financiële waarde van de gebreken t.o.v. het totale werk. De oplevering kan in ieder geval worden geweigerd indien het gebouw niet normaal bewoonbaar is.

Als de bouwprofessional de werken niet in staat van oplevering brengt, dan dient de verkrijger de bouwprofessional aan te manen om de werken binnen een redelijke termijn volledig in staat van oplevering te brengen, dewelke best in onderling overleg wordt bepaald. Aan deze aanmaning voegt de verkrijger de niet-beperkende lijst van de niet-conform bevonden of van de nog te voltooien werken toe.

Nadat de nodige werken werden uitgevoerd, dient de bouwprofessional een nieuwe oplevering aan te vragen.

5.5. De financiële waarborgregeling

5.5.1. Hoe beschermt de Wet Breyne de verkrijger tegen de financiële problemen (zoals faillissement) van de bouwprofessional?

Naast de reeds hierboven besproken beschermingsmaatregelen, voorziet de Wet Breyne eveneens in een bescherming tegen de financiële problemen van de bouwprofessional. Deze bescherming staat beter gekend als de 'financiële waarborgregeling', waarop hieronder dieper zal worden ingegaan.

In essentie komt deze regeling erop neer dat de bouwprofessional een financiële zekerheid of borg stelt ten voordele van de verkrijger. De aard en de omvang van de borg is afhankelijk van het feit of de bouwprofessional voldoet aan de eisen van de Wet Erkenning Aannemers en haar Uitvoeringsbesluiten of niet.

Voldoet de bouwprofessional aan de eisen van de wet, dan spreken we van een 'erkende' bouwprofessional, voldoet hij niet, dan gaat het over een 'niet-erkende' bouwprofessional.

5.5.2. De erkende aannemer of verkoper

5.5.2.1. Aan welke voorwaarden dient een aannemer te voldoen om erkend te worden?

Een erkende aannemer dient te voldoen aan een uitgebreide reeks (strengere) voorwaarden, die hieronder kort worden hernoemd:

- Eerst en vooral komen enkel aannemers uit de Europese Unie in aanmerking;
- Vervolgens dient de aannemer aan te tonen dat hij over de nodige technische bekwaamheden beschikt om zijn werk uit te voeren*;
- Verder moet hij kunnen aantonen dat hij voldoende financiële en economische draagkracht heeft om woningbouwprojecten tot een goed einde te kunnen brengen*;
- Tot slot mag de aannemer zich niet in een staat van insolventie bevinden, mag hij niet veroordeeld zijn voor een bepaalde reeks misdrijven én moet hij voldoen aan de verplichtingen van zowel de sociale als de fiscale wetgeving.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat aannemers steeds erkend worden in bepaalde categorieën, subcategorieën en klassen. Een aannemer die woningbouwprojecten wenst te realiseren in het kader van de Wet Breyne, kan – indien hij zich wil onderscheiden van de concurrentie – zich laten erkennen in categorie 'D'. Binnen deze categorie bestaan er daarenboven nog acht 'klassen', die gerangschikt worden in volgorde van toenemende mate van belangrijkheid. Hoe hoger de klasse, hoe groter het totaalbedrag (excl. BTW) van de werken dat een aannemer (gelijktijdig) mag uitvoeren.

(*) Deze voorwaarden gelden niet voor een erkenning in de laagste klasse, zijnde klasse 1.

5.5.2.2. Hoe zit de waarborgregeling in elkaar bij een erkende aannemer of verkoper?

Een erkende aannemer of verkoper dient een financiële zekerheid ten belope van 5% van de 'prijs van het gebouw' te stellen bij een financiële instelling, verzekeringsonderneming of een door de minister van Financiën erkende vennootschap, dewelke op haar beurt de akte van borgtocht opmaakt en aan de Deposito – en Consignatiekas bezorgt. De Federale Overheidsdienst Financiën heeft dienaangaande een stappenplan uitgewerkt dat [hier](#) kan worden geraadpleegd.

Het bedrag van de waarborg wordt berekend op basis van de overeengekomen prijs, exclusief BTW. Eventuele meerwerken of prijsherzieningen hebben geen invloed op het bedrag van de borgsom, zodat de bouwprofessional er niet toe gehouden kan worden om het gedeponeerde bedrag te verhogen of te verlagen.

De gedeponeerde waarborg kan door de verkrijger worden aangewend indien laatstgenoemde wordt geconfronteerd met een (1) vertraging in de uitvoering van de overeenkomst enerzijds of (2) de volledige of (3) de gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst anderzijds:

- In het eerste geval slaagt de bouwprofessional er niet in om zijn verbintenissen na te leven tegen de in het contract vooropgestelde termijnen, waardoor hij – behoudens in het geval van overmacht – een vertragingsboete zal verschuldigd zijn aan de verkrijger;
- In het tweede geval zal er sprake zijn van een volledige niet-uitvoering van de overeenkomst wanneer de aannemer/verkoper failliet gaat of wanneer hij omwille van andere omstandigheden in de permanente onmogelijkheid bevindt om de werken verder te zetten. In dit geval zal de verkrijger zich eveneens op het bedrag van de waarborg kunnen beroepen om een deel van zijn financieel verlies te compenseren;
- Omtrent het laatste geval bestaat er in de rechtsleer nog discussie over de reikwijdte van het begrip 'gedeeltelijke niet-uitvoering'. Meer bepaald vragen rechtsgeleerden zich af of hieronder ook de 'gebrekkige uitvoering' dient te worden verstaan.

5.5.2.3. Wanneer moet de borgstelling gebeuren?

De bouwprofessional moet **binnen de dertig dagen** na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst (de zgn. 'compromis') het bewijs van neerlegging van de borg bij de Deposito – en Consignatiekas overmaken.

In het geval de overeenkomst werd aangegaan onder opschortende voorwaarde, dan begint de termijn van dertig dagen te lopen vanaf de dag dat de verkoper kennis heeft (of had moeten hebben) van de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Gaat het daarentegen over een koop of verkoopbelofte (de zgn. 'optieovereenkomst'), dan start de termijn van dertig dagen vanaf de dag dat de optie wordt gelicht (zie [2.5](#)).

5.5.2.4. De bouwprofessional heeft vertraging opgelopen of kan de opdracht in haar geheel of voor een gedeelte niet uitvoeren. Hoe kan de verkrijger uitbetaling van de borg bekomen? Welke stappen moet hij ondernemen?

De Wet Breyne heeft geen regeling voorzien op basis waarvan de koper of opdrachtgever, op eigen initiatief, de (gedeeltelijke) uitbetaling van de borg kan bekomen. In de rechtsleer gaat men er van uit dat de waarborg enkel kan worden vrijgegeven mits de koper of opdrachtgever zich tot de rechtbank wendt en daar de machtiging (de zgn. 'uitvoerbare titel') krijgt die hem toestaat om de vrijgave te eisen.

5.5.2.5. De bouwprofessional heeft zijn verbintenissen perfect nageleefd. Hoe maak ik de waarborg vrij in zijn voordeel?

De waarborg wordt met onderlinge toestemming vrijgegeven en dit in twee helften. De eerste helft wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering, terwijl de tweede helft wordt vrijgegeven bij de definitieve oplevering. In het geval van een appartementsgebouw geschiedt de vrijgave van de eerste en de tweede helft van de waarborg resp. op het moment van de voorlopige en de definitieve oplevering van de **gemene delen én de privatieve kavels**.

De onderlinge toestemming van de partijen aangaande de vrijgave van de borg **blijkt uit de ondertekening van de verkrijger van de daartoe bestemde documenten**. Deze worden bij de voorlopige en de definitieve oplevering aan de verkrijger overhandigd door de bouwprofessional.

Als de verkrijger meent dat daartoe gegronde redenen bestaan, dan kan hij weigeren om de borg de vrij te geven. Een dergelijke weigering kan, indien de bouwprofessional meent dat zij niet gegrond is, worden aangevochten voor de bevoegde rechtbank. Indien de rechter de redenering van de aannemer volgt, dan kan de verkrijger worden veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding (zie ook art. 3, laatste lid KB Uitvoering).

5.5.2.6. Kunnen de borgtochten die gevestigd werden in het kader van de Wet Breyne eveneens automatisch worden vrijgegeven?

Ingevolge een recente wetwijziging kunnen voormelde borgtochten, naast voormelde hypothesen, ook automatisch worden vrijgegeven, en dit binnen op één van de hiernavolgende tijdstippen:

- Tien jaar na de voorlopige oplevering of, bij gebrek daaraan,
- Vijftien jaar na het stellen van de borgtocht, tenzij de koper of bouwheer een rechtsvordering heeft ingesteld om de borgtocht te laten invorderen en de Deposito- en Consignatiekas daarvan op de hoogte heeft gebracht via de toepassing e-DEPO of per aangetekende brief.

Alle borgtochten die meer dan dertig jaar geblokkeerd waren, werden op 1 juli 2021 eveneens automatisch vrijgegeven.

5.5.3. De niet-erkende aannemer of verkoper

5.5.3.1. Hoe zit het met de waarborgregeling bij een niet-erkende bouwprofessional?

Een niet-erkende bouwprofessional voldoet, betreffende de aard en omvang van de hem opgedragen werken **niet** aan de eisen van de Wet Erkenning Aannemers of diens uitvoeringsbesluiten. Dit neemt evenwel niet weg dat ook

niet-erkende bouwprofessionals toegelaten zijn om woningbouwprojecten in het kader van de Wet Breyne te realiseren, mits zij een strengere waarborgregeling respecteren.

Daar waar de erkende bouwprofessional 'slechts' een waarborg ten belope van vijf procent van de totale prijs van het gebouw moeten deponeren bij een erkende financiële instelling (zie [5.5.2.2.](#)), is de niet-erkende bouwprofessional ertoe gehouden om hetzij de voltooiing (van het huis of van het appartement, of in het desbetreffende geval, van de verbouwing of de uitbreiding,) hetzij, bij ontbinding van het contract wegens niet-voltooiing, de terugbetaling van de gestorte bedragen te waarborgen.

In het geval van de **voltooiingswaarborg** zal de borgsteller (lees: een in België gevestigde bankinstelling, openbare kredietinstelling of een onderneming voor hypothecaire leningen) de sommen betalen die strekken tot de **afwerking** van de woning of het appartement of de verbouwings- en uitbreidingswerken, zoals overeengekomen in de plannen, bestekken en/of lastenboek. Dit impliceert dat de verkrijger zeker is van het feit dat het project zal worden opgeleverd zoals overeengekomen, indien de oorspronkelijke bouwprofessional niet (meer) in staat is om de werken zelf te voltooien.

In het geval van de **terugbetalingswaarborg** verbindt de borgsteller zich toe om de door de verkrijger betaalde bedragen terug te geven. Dit kan het geval zijn bij de ontbinding van de overeenkomst ingevolge de wanprestatie van de bouwprofessional.

Thans bestaat er in de rechtspraak of rechtsleer nog geen eensgezindheid aangaande het feit of beide waarborgen moeten worden gesteld en, zo ja, of de verkrijger mag kiezen op welke van de twee waarborgen hij zich wenst te beroepen.

5.5.3.2. Welke bedragen worden gedekt door de voltooiings – en terugbetalingswaarborg?

De **voltooiingswaarborg** dekt het bedrag dat noodzakelijk is voor de voltooiing van **alle overeengekomen werken**, zoals bepaald in de plannen, bestekken en/of in het lastenboek. In het geval van een appartementsmede-eigendom betekent dit dat de borgsteller de bedragen zal moeten betalen die noodzakelijk zijn voor de afwerking van zowel de gemene als de privatieve delen. Het bedrag van de waarborg kan niet worden aangewend ter vergoeding van schade ingevolge vertraging, gebreken en/of schade die voortvloeit uit de beëindiging of verbreking van de overeenkomst.

Daartegenover dekt de **terugbetalingswaarborg** enkel de bedragen die door de opdrachtgever of koper werden betaald lopende de uitvoering van de werken. Eventuele kosten, vertragingsboetes of schadevergoedingen worden niet terugbetaald.

5.5.3.3. Wie kan zich op de waarborgregeling beroepen?

De waarborg wordt in het voordeel van de verkrijger gevestigd, wat betekent dat enkel de verkrijger er zich op kan beroepen.

In het geval van appartementsmede-eigendom zal het gedeelte van de waarborg dat betrekking heeft op de **privatieve kavel** kunnen worden aangesproken door de eigenaar van de kavel.

Het gedeelte van de waarborg dat betrekking heeft op de **gemene delen**, kan worden aangesproken door de vereniging van mede-eigenaars.

5.5.3.4. Wat kan de verkrijger concreet doen om de waarborg(en) in te roepen?

Net zoals bij de 5%-waarborgregeling werd er door de wetgever geen concrete regeling uitgewerkt.

In de praktijk doen partijen er dan ook goed aan om een contractuele regeling te bedingen waarin duidelijk wordt omschreven hoe de verkrijger de waarborg van de borgsteller kan aanspreken. Dergelijke contracten bevatten meestal een omschrijving van de te volgen procedure, alsook de wijze waarop de werken zullen worden verdergezet door een bouwprofessional.

5.5.3.5. Wanneer loopt de waarborgregeling op haar einde?

In tegenstelling tot de situatie bij een erkende bouwprofessional waar de 5% waarborg bij helften wordt vrijgegeven (zie [5.5.2.](#)), zal de waarborg van rechtswege eindigen **bij de voorlopige oplevering** van de werken. Bij appartementsgebouwen eindigt de waarborg wanneer zowel de gemene als de privatieve delen voorlopig werden opgeleverd.

Indien tijdens de voorlopige oplevering geen opmerkingen werden geformuleerd, en de werken dus zonder enig voorbehoud werden aanvaard, dan wordt de waarborg automatisch vrijgegeven. In dit geval moeten geen bijkomende stappen worden gezet.

Vraag 6: Zijn er nog andere wettelijke beschermingen waarvan de verkrijger kan genieten?

Consumenten worden niet alleen beschermd door de Wet Breyne, maar ook door de bepalingen van Boek VI van het Wetboek Economisch Recht. Hieruit volgt dat men bij het opstellen van een overeenkomst niet enkel zal moeten nagaan of de bepalingen van de Wet Breyne werden gerespecteerd, maar ook of er al dan niet sprake is van een schending van één van de bepalingen van het Wetboek Economisch Recht.

Om na te gaan of Boek VI van het Wetboek Economisch Recht van toepassing is, dient men niet alleen na te gaan of opdrachtgever of koper een consument is in de zin van de wet, maar ook of de verkoper of aannemer kan worden aanzien als een onderneming. Ook de in de wet gehanteerde terminologie is van bijzonder belang, nu het een vaststaand feit is dat niet alle bepalingen van het Wetboek Economisch Recht van toepassing zijn op de onderhandse of notariële verkoopovereenkomst.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de bepalingen van Boek VI van het Wetboek Economisch Recht, net zoals de Wet Breyne van **dwingend recht** zijn, hetgeen betekent dat daarmee strijdige bepalingen of overeenkomst **nietig kunnen worden verklaard**.

IV. (MOGELIJKE) SANCTIES WEGENS MISKENNING VAN DE WET BREYNE

Vraag 7: Wat zijn de gevolgen van een overtreding van de Wet Breyne?

De Wet Breyne heeft verschillende sanctiemogelijkheden in het leven geroepen, dewelke *grosso modo* kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën: **de strafrechtelijke sancties** en **de burgerrechtelijke sancties**. Om te kunnen bepalen welke van deze sanctiemechanismen van toepassing is, moet men kijken naar de aard én de omschrijving van het geschonden wetsartikel.

Over het algemeen wordt aangenomen dat artikelen 6 en 10 van de Wet Breyne de openbare orde raken, hetgeen met zich meebrengt dat overtreding ervan gesanctioneerd wordt met **absolute nietigheid**. De overtreding van artikel 10 wordt daarenboven eveneens strafrechtelijk gesanctioneerd (artikel 14 van de Wet Breyne, zie hieronder).

Voorts wordt aangenomen dat bepalingen die in strijd zijn met artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11 van de Wet Breyne (en het aan artikel 8 gekoppelde koninklijk besluit) voor **niet geschreven worden gehouden**, zonder dat dit kan leiden tot de **(relatieve) nietigheid** van de gehele overeenkomst.

De overtreding van artikelen 7 en 12 van de Wet Breyne wordt dan weer gesanctioneerd met de **(relatieve) nietigheid** van het strijdige beding **of de gehele overeenkomst**, hetgeen in principe afhankelijk is van de keuze van de beschermde partij (de koper, de bouwheer...). De sanctie van de relatieve nietigheid valt onder het 'burgerrechtelijk sanctiemechanisme' (artikel 13 van de Wet Breyne), waarover u hieronder meer informatie kan terugvinden.

7.1. Het strafrechtelijk sanctiemechanisme

Enkel de overtreding van artikel 10 van de Wet Breyne wordt strafrechtelijk gesanctioneerd (zie artikel 14 van de Wet Breyne). Artikel 10 regelt de situatie waarbij van de verkrijger één of meerdere betalingen of stortingen worden geëist of aanvaard in strijd met het wettelijk betalingsschema.

Ook personen die hieraan hun directe of indirecte medewerking verlenen (de notaris, vastgoedmakelaar, de verkoper...) stellen zich bloot aan mogelijke strafrechtelijke sancties en dit zelfs als de betaling vrijwillig is geschied door de koper.

7.2. Het burgerrechtelijk sanctiemechanisme

7.2.1. Welke overtredingen van de Wet Breyne zijn onderworpen aan het burgerrechtelijk sanctiemechanisme?

Het burgerrechtelijk sanctiemechanisme wordt omschreven in artikel 13 van de Wet Breyne. Er wordt in de eerste twee leden van dit artikel een onderscheid gemaakt tussen de gevolgen van de schending van artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11 van de Wet Breyne enerzijds en de schending van artikelen 7 en 12 van de Wet Breyne anderzijds.

Hoewel sommige auteurs uit de (ongelukkige) formulering van artikel 13, lid 1 van de Wet Breyne een bijkomende sanctie afleiden (nl. de sanctie van de 'onbestaanbaarheid'), wordt over het algemeen aangenomen dat schendingen van deze artikelen (m.u.v. schendingen van artikelen 6 en 10) worden gesanctioneerd met **de relatieve nietigheid**.

Bedingen die in strijd zijn met artikelen 3 tot 6 en 8 tot 11 van de Wet Breyne zijn aldus nietig, maar leiden op zichzelf niet noodzakelijk tot de nietigheid van de gehele overeenkomst.

Overtredingen van artikelen 7 en 12 van de Wet Breyne kunnen, afhankelijk van de keuze van de beschermde partij (de koper, bouwheer, opdrachtgever...), daarentegen **wel** leiden tot denietigheid van de gehele overeenkomst of het strijdige beding

7.2.2. Wat is een 'relatieve nietigheid'?

Wanneer een artikel met een 'dwingend karakter' wordt overtreden (zie hierboven), dan wordt dit gesanctioneerd met een 'relatieve nietigheid'. In tegenstelling tot absolute nietigheden (die op geen enkele wijze kunnen worden bevestigd, zie hieromtrent: de gevolgen van de absolute nietigheid), kunnen relatieve nietigheden nog worden bevestigd of rechtgezet, indien zulks de wens zou zijn van de betrokken partijen.

7.2.3. Wat zijn de gevolgen van een relatieve nietigheid?

De gevolgen zijn afhankelijk van het feit of het gaat over een nietig beding (Artikel 13, lid 1 Wet Breyne), dan wel of de beschermde partij ervoor kiest om de gehele overeenkomst of slechts een deel ervan nietig te laten verklaren (Artikel 13, lid 2 Wet Breyne).

Wanneer **slechts één van de bedingen van de overeenkomst nietig is**, dan blijft de rest van de overeenkomst in beginsel ongemoeid voortbestaan. Het nietige artikel kan in dat geval **vervangen** worden door één van de bepalingen van de Wet Breyne, het daaraan verbonden Koninklijk Besluit of het gemeen recht. De inhoud kan ook vervangen worden door een interpretatie van de overige bepalingen van de overeenkomst.

Kiest de beschermde partij er evenwel voor om de gehele overeenkomst nietig te verklaren, dan kan de inhoud ervan **niet worden vervangen** door de bepalingen van de Wet Breyne, het daaraan verbonden Koninklijk Besluit, het gemeen recht of een interpretatie van de overige bepalingen van de overeenkomst. Bijgevolg zal de overeenkomst geacht worden 'nooit te hebben bestaan', waarmee bedoeld wordt dat de partijen dienen te worden hersteld in een toestand 'alsof zij nooit met elkaar een contract zouden hebben aangegaan' (de zgn. restitutie). Dit betekent dat iedere transactie die – in het kader van de uitvoering van de nietige overeenkomst heeft plaatsgevonden – dient te worden teruggedraaid. Hieruit volgt dat eventuele betalingen en goederen dienen te worden teruggegeven aan de partijen die ze hebben betaald of afgestaan. Indien één van beide partijen, ondanks de restitutie, nog steeds schade lijdt, dan kan hij aanspraak maken op een bijkomende schadevergoeding.

De gevolgen van de nietigheid kunnen door de bevoegde rechter worden afgestemd op de concrete situatie, zodat onbillijke of onredelijke toestanden kunnen worden vermeden. Zo is het perfect mogelijk dat de rechter oordeelt dat bepaalde werken, die werden uitgevoerd op grond van de nietige overeenkomst, toch nog in aanmerking komen voor vergoeding. Dergelijke vergoeding wordt dan meestal gerechtvaardigd op basis van de principes van de 'ongerechtvaardigde verrijking'.

7.2.4. Kunnen de gevolgen van een relatieve nietigheid nog worden rechtgezet?

Eigen aan de relatieve nietigheid is dat deze dient te worden gesignaleerd vóór het verlijden van de notariële akte of, in het geval van een aannemingsovereenkomst, vóór de voorlopige oplevering.

In beginsel betekent dit dat de ondertekening van de notariële akte of, in het geval van een aannemingsovereenkomst, de voorlopige oplevering, een relatieve nietigheid 'kunnen dekken' of 'rechtzetten'. Een 'dekking' betekent dat de verkrijger zich niet meer op de relatieve nietigheid kan beroepen om onder de overeenkomst of het strijdige beding onderuit te komen.

Vraag 8: Kunnen overtredingen van de Wet Breyne ook nog op een andere manier worden gesanctioneerd?

Hoewel daar in het kader van deze FAQ niet dieper op wordt ingegaan, kunnen overeenkomsten die vallen onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne eveneens nietig worden verklaard wegens overtreding van:

- De principes van het gemeen contractenrecht;
- De regionale bepalingen inzake administratief recht (Vlaanderen, Wallonië en Brussel)
 - o Stedenbouw
 - o Bodemreglementering
 - o ...
- De regeling inzake onrechtmatige bedingen vervat in het Wetboek Economisch Recht;

Bovendien wordt de overtreding van bepaalde regelgevingen (zoals artikel 5.2.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) ook strafrechtelijk gesanctioneerd, wat betekent dat de inhoud van de overeenkomsten die vallen onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne eveneens moeten voldoen aan de voorwaarden die door deze reglementeringen worden opgelegd.

V. AANSPRAKELIJKHEID

Vraag 9: Hoe kan de verkrijger zijn medecontractant aansprakelijk stellen?

Dit is afhankelijk van wat er concreet is fout gegaan. In het algemeen kan men verschillende vormen van aansprakelijkheid onderscheiden:

- **De precontractuele aansprakelijkheid**, dewelke de regels behelst van een fout die de totstandkoming van een contract voorafgaan;
- **De contractuele aansprakelijkheid**, dewelke de regels inzake koop en aanneming behelst;
 - o De aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken;
 - o De regels in verband met **de tienjarige aansprakelijkheid**, dewelke de openbare orde raken en derhalve van toepassing zijn ongeacht of daarvan in een contract wordt afgeweken of niet.
- De buitencontractuele aansprakelijkheid;

Voor meer informatie over deze thema's, verwijzen wij naar de documenten die hieromtrent reeds op onze website werden gepubliceerd.

VI. AANDACHTSPUNTEN

Vraag 10: Welke zaken mag de verkrijger dus zeker niet uit het oog verliezen?

Hierna worden een aantal belangrijke punten op een rijtje gezet:

- Valt de overeenkomst onder het [toepassingsgebied](#) van de Wet Breyne? In het bevestigend geval zal de overeenkomst onderworpen zijn aan tal van [voorwaarden aangaande diens vorm en inhoud](#). Vergeet daarbij eveneens niet na te gaan wat de hoedanigheid is van de verschillende betrokken partijen. Dit kan van belang zijn om na te gaan of er ook bescherming is door [andere wetgeving](#) (bijvoorbeeld het Wetboek Economisch Recht);
- Vraag of de bouwprofessional een erkenning heeft voor de werken die hij voor u uitvoert;
- Ga na of de inhoud van de overeenkomst overeenstemt met de wettelijke voorschriften en of de inhoud ervan werd gerespecteerd. Hou er rekening mee dat, ondanks het feit dat er verregaande [bescherming door de Wet Breyne is](#), er toch de nodige controle zal moeten uitgevoerd worden op het verloop van de werken en/of de wijze waarop de medecontractant de regels toepast.
- Werd de Wet Breyne (of een andere beschermingswet) overtreden, dan loont het dat moeite om de [mogelijke gevolgen van deze overtredingen](#) nader te bekijken. Dit voorkomt mogelijk onaangename verrassingen. Daarbij springen voornamelijk de verscheidene [sanctiemechanismen](#) in het oog.
- Heeft de aannemer/verkoper/promotor 'een fout' gemaakt in de uitvoering van de werken, dan is het van belang na te gaan in welke fase van de werken of het contract de fout plaatsvond. [Werden de werken reeds voorlopig of definitief opgeleverd](#)? Gaat het over een verborgen of een zichtbaar gebrek? Gaat het over een gebrek dat de stabiliteit van het bouwwerk aantast? De correcte afhandeling verschilt naargelang het antwoord op dergelijke vragen.
- Tot slot: complexe problemen kunnen niet worden opgelost aan de hand van de informatie op deze website. Bij een juridisch probleem, wordt best beroep gedaan op professionele juridische assistentie.