

Veelgestelde vragen ABR

1. Ik wens een polis ABR af te sluiten om alle ongevallen tijdens de werken te verzekeren.

Een polis ABR dekt niet zomaar alle ongevallen.

Het eerste luik van een polis ABR houdt een dekking in van **materiële schade aan de werken zelf**.

Lichamelijke letsels ten gevolge van een activiteit op de werf zelf worden niet gedekt door de polis ABR. Werknemers van de aannemers zijn gedekt in de arbeidsongevallenpolis.

Werken die door de bouwheer zelf worden uitgevoerd, worden steeds uitgesloten in de polis ABR (zie ook vraag 7).

Vergeet niet dat er steeds vrijstellingen zijn vastgelegd in de polis ABR (afhankelijk van de aard van de werken, de omvang van de werken, ligging van de werf, technische gegevens,...).

Het tweede luik van een polis ABR houdt een **waarborg in voor alle lichamelijke en stoffelijke schade die aan derden wordt veroorzaakt door de uitvoering van de werken**.

Deze afdeling komt tussen in tweede rang, wat betekent dat men eerst de eigen polis burgerlijke aansprakelijkheid van de betrokken partijen moet aanspreken (zie ook vraag 9).

2. Hoeveel kost een polis ABR ?

De prijs van een polis ABR hangt volledig af van een aantal criteria zoals bijvoorbeeld de waarde van de werken van het bouwproject en de technische kenmerken. De verzekeringsmaatschappij zal rekening houden met alle technische kenmerken zoals bijvoorbeeld of het gaat over een nieuwbouw of een verbouwing, of het gebouw alleenstaand is of tussenbouw, welke fundering wordt toegepast, enz. Daarom is het belangrijk het voorstelformulier zo volledig mogelijk in te vullen.

3. Is het afsluiten van een polis ABR verplicht ?

Het afsluiten van een polis ABR is niet verplicht. Het kan wel contractueel worden opgelegd tussen de opdrachtgever en de aannemer of de opdrachtgever en de architect.

4. Wat is het verschil tussen een polis ABR en een polis tienjarige aansprakelijkheid voor woningbouw (wet Peeters-Borsus) ?

Een ABR polis dekt de beschadiging van de verzekerde werken (materiële schade aan het op te richten gebouw) en de aansprakelijkheid voor schade aan derden ten gevolge van de uitvoering van de werken (in tweede rang) **tijdens de voorziene bouwperiode**.

De dekking in de polis ABR loopt gedurende de werkzaamheden tot de voorlopige oplevering/ingebruikname van het gebouw. Daarna start de onderhoudsperiode.

De bouwheer, architect, ingenieur, studiebureaus, aannemers en onderaannemers, veiligheidscoördinator, m.a.w. alle betrokkenen op de verzekerde werf, worden als verzekerden opgenomen in de polis ABR.

De tienjarige aansprakelijkheid start pas vanaf de oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid gaat enkel over gebreken die de stevigheid of stabiliteit van een bouwwerk aantasten.

Sinds 01/07/2018 zijn architecten, ingenieurs én aannemers ruwbouwwerken verplicht zich bij woningbouwprojecten te verzekeren voor hun tienjarige aansprakelijkheid.

Elke betrokken bouwprofessional kan zijn eigen tienjarige aansprakelijkheid verzekeren in zijn polis. Iedere betrokkene dient in dit geval afzonderlijk zijn verzekeringsattest voor te leggen.

Er kan ook gekozen worden om de aansprakelijkheid van verschillende bouwprofessionals in één polis te verzekeren. Dergelijke 'globale polis tienjarige aansprakelijkheid per project' kan worden afgesloten door de bouwheer of eventueel een bouwpromotor.

5. *Mag er worden van uitgegaan dat er dekking is tot aan de vermelde einddatum in de polis ABR ?*

De einddatum die is vermeld in de polis ABR zal vermoedelijk zowel de bouwperiode als de overeengekomen onderhoudsperiode inhouden.

De polis ABR moet aanvangen bij de start van de werken. Dit kan zijn vanaf het ogenblik dat materialen bestemd om in de aanneming te verwerken op de werfplaats worden geleverd, of vanaf het ogenblik dat de eerste werkzaamheden op de bouwplaats worden uitgevoerd (bijvoorbeeld voorafgaande afbraakwerken).

De bouwperiode zou moeten lopen tot de voorlopige oplevering of de ingebruikname. Let dus op de **einddatum van de bouwperiode** in de polis. Indien de werken nog niet beëindigd zijn op de aanvankelijk voorziene einddatum van de werken, moet tijdig een verlenging van dekking aangevraagd worden.

Na beëindiging van de bouwperiode, is een periode van 'uitgebreid onderhoud' voorzien in de polis ABR (meestal 12 maanden). Dit is een soort uitlooperperiode voor schade die plaatsvindt tijdens de onderhoudsperiode maar waarvan kan worden aangetoond dat de schade werd veroorzaakt **op de bouwplaats en tijdens de bouwperiode**. Daarnaast wordt nog dekking verleend voor schades veroorzaakt door werken die contractueel nog moeten uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering.

6. *Er wordt in het voorstelformulier gevraagd de erelonen van architecten en ingenieurs mee op te geven. Waarom is dit nodig ?*

Verschillende verzekeraars stellen als voorwaarde dat de erelonen van de architecten en ingenieurs moeten opgenomen zijn in de totale waarde van de werken opdat zij als verzekerde partij beschouwd worden in de polis ABR.

Dit kan dus wel probleem zijn wanneer de aannemer de polis ABR afsluit gezien deze de erelonen van de architecten en ingenieurs meestal niet kent.

Kijk dus zeker na bij opgave van de totale waarde van de werken of de erelonen mee zijn opgegeven.

Dit kan ook belangrijk zijn in het kader van de waarborg **conceptiefout/faulty part** die in de polis ABR kan worden bedongen om dekking te bekomen voor de rechtstreekse schade ingevolge van een concept-, reken- of tekenfout. Hiervoor wordt gevraagd dat het aandeel van de prestatie van elk deelnemer aan het werk is opgenomen in de verzekerde waarde.

Voorbeeld : Er is een rekenfout gemaakt waardoor een steunbalk het begeeft met gevolg dat een muur instort.

De gevolgschade van de instorting is standaard verzekerd in een ABR. Het element behept met de rekenfout is niet gedekt, dus de vervanging van de steunbalk en alle kosten daarmee gepaard gaand zullen niet vergoed worden.

Als de waarborg conceptiefout/faulty part is voorzien en de erelonen van de ontwerpers zijn opgenomen in het verzekerde bedrag, dan zullen ook de erelonen vergoed worden nodig voor herberekening van de balk.

7. Ik wens een polis ABR af te sluiten voor de verbouwing van mijn woning. Ik zal zelf heel wat werken doen, en ook familieleden en vrienden zullen mij helpen.

Zelfbouw wordt in praktisch alle algemene voorwaarden van een polis ABR door de verzekeringsmaatschappijen **uitgesloten**. Dit geldt dus ook voor vrienden en familie die helpen met de werken. De werken moeten worden uitgevoerd door **professionele aannemers**.

Een volledige uitsluiting van schade ten gevolge van werken uitgevoerd door niet-officiële erkende aannemers is een beslissing vanuit de verzekeringsmaatschappijen omdat zij willen voorkomen dat veel bouwheren zelf werken zouden uitvoeren zonder enige ervaring.

Bespreek dit met ons kantoor wanneer u een offerte ABR aanvraagt. Afhankelijk van welke soort werken u zelf zou uitvoeren, bijvoorbeeld of dit structurele werken zullen zijn of het eventueel gaat over kleinere afwerkingszaken, kunnen wij hierover overleggen met de verzekeringsmaatschappij.

Wanneer u als bouwheer eventueel zou kunnen aantonen dat u beroepsmatig dezelfde soort werken uitvoert of u zou een al dan niet bevriend aannemer helpen enkele werken uit te voeren beschreven in de aannemingsovereenkomst van deze aannemer, kunnen wij hierover proberen te onderhandelen met de maatschappij.

8. Wat houdt art. 3.101 BW (oud art. 544 BW) in ?

Het oud artikel 544 BW is sinds 1 september 2021 vervangen door de **artikels 3.101** en **3.102** van het Burgerlijk Wetboek. Waar men zich dus vroeger steunde op art. 544 BW, zijn er met de laatste wetgeving twee artikels in de plaats gekomen.

Als bouwheer kunt u op basis van art. 3.101 BW (oud art. 544 BW) worden aangesproken door uw buurman, zelfs al heeft u geen 'fout' begaan. Het betreft een foutloze aansprakelijkheid.

Het principe is gebaseerd op een verbreking van het evenwicht tussen naburen door bovenmatige hinder, en wat dus ook maatregelen rechtvaardigt ten voordele van de benadeelde, om het evenwicht te herstellen.

Het volstaat dus dat de buur die schade lijdt, aantoont dat deze schade veroorzaakt is door uitvoering van de werken. Bij schade door werken wordt de bouwheer daarom vaak mee aangesproken omdat het niet altijd gemakkelijk is om de fout van één bouwpartner te bewijzen. Indien er geen fout kan aangetoond worden in hoofde van één of meerdere betrokken partijen, dan zal de bouwheer gehouden zijn deze schade te vergoeden. Dit kan soms voorkomen bij zettingschade bij de burens.

In een polis ABR kan deze aansprakelijkheid (burenhinder) verzekerd worden.

9. Waarom is de vrijstelling in afdeling 2 (schade aan derden), behalve voor de bouwheer en voor art. 3.101 B.W. (oud art. 544 B.W.), zoveel hoger ?

Dit komt omdat afdeling 2 in principe tussenkomt in **tweede rang**, m.a.w. zullen eerst de polissen burgerlijke aansprakelijkheid van de betrokken partijen in de werken worden aangesproken. Hiermee wordt bedoeld bijvoorbeeld de polis BA uitbating van de aannemer en de polis beroepsaansprakelijkheid van de ontwerper. Het is maar wanneer er geen waarborg is in deze polissen of bij uitputting van de verzekerde kapitalen in deze laatstgenoemde polissen, dat de ABR-polis zal tussenkomen of aanvullen.

De aansprakelijkheid die berust op art. 3.101 B.W. (544 B.W.) is een vorm van objectieve aansprakelijkheid waarbij de fout niet moet aangetoond worden (foutloze aansprakelijkheid). Deze laatste dekking geldt in eerste rang in hoofde van de bouwheer waarvoor een lagere vrijstelling is voorzien.

10. Moet een plaatsbeschrijving worden gemaakt van onze eigen woning voor de start van de verbouwingswerken ?

Wanneer de dekking ‘bestaand goed’ in Afdeling 1 (=schade aan de werken) is voorzien, wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving gevraagd voorafgaand aan de werken.

Bij verbouwingswerken of bij werken in nabijheid van een andere eigendom van de bouwheer, wordt best een uitbreiding voor dit bestaand goed voorzien. Gezien de bestaande goederen van de bouwheer geen deel uitmaken van de aanneming, maken zij standaard geen deel uit van de verzekerde waarborg in de polis. Het bestaande goed kan ook zeer beperkt zijn, bijvoorbeeld indien voor nieuwbouw gebruik wordt gemaakt van een gemene muur (helpt van deze gemene muur is eigendom van de bouwheer).

Brand en ontploffing blijven steeds uitgesloten in deze waarborg. Hiervoor moet de bouwheer een uitbreiding onderhandelen met zijn brandverzekeraar.

Sommige polissen ABR voorzien in de waarborg bestaand goed enkel dekking voor geheel of gedeeltelijke instorting.

Let er ook op dat bij sommige verzekeringsmaatschappijen de waarborg bestaand goed in tweede rang geldt.

Voor de plaatsbeschrijving van *het bestaande goed* kan u beroep doen op een architect, landmeter of eventueel een aannemer. Dit kan eventueel zelf gedaan worden met voldoende informatie en recente foto's van de huidige situatie. Dit wordt best zo gedetailleerd mogelijk opgesteld.

11. Er wordt gevraagd naar een plaatsbeschrijving van de naburige panden m.b.t. de bijkomende waarborg voor burenhinder (art. 3.101 B.W. – oud 544 B.W.). Wat houdt deze waarborg in ? En wat als blijkt dat een plaatsbeschrijving niet mogelijk is met de burens ?

Indien er schade voorvalt bij een buur en er kan geen fout kan aangetoond worden in hoofde van één of meerdere betrokken partijen, zal de bouwheer gehouden zijn om deze schade te vergoeden. Hij kan zich hiervoor enkel verzekeren door deze waarborg mee te voorzien in de polis ABR (zie ook vraag 8).

De verzekeringsmaatschappij ABR legt het opmaken van een plaatsbeschrijving op als een voorwaarde om dekking te verlenen wanneer de waarborg burenhinder voor naburige gebouwen is voorzien art. 3.101 B.W. (544 B.W.).

Vooreerst is het in het belang van de bouwheer dat een tegensprekelijke (door beide partijen ondertekende) plaatsbeschrijving wordt opgesteld. Doch is het zeker ook in het belang van de buur gezien hij op die manier een zekerheid heeft hoe de situatie er op heden uitziet en achteraf zonder discussie precies kan aantonen welke schade net door de bouwwerken is ontstaan.

In gevallen waar er grote(re) kans is op schade aan een naburig pand en de buur blijft weigeren om een plaatsbeschrijving op te stellen, is de laatste optie het aanstellen van een gerechtsdeurwaarder tot het opmaken van een plaatsbeschrijving. Het is immers zo dat éézijdige (niet-tegensprekelijke)

plaatsbeschrijvingen of andere eenzijdige documenten weinig waarde hebben als achteraf discussie ontstaat bij schade.

12. Hoe ver in afstand dient te worden gegaan in het opmaken van een plaatsbeschrijving van de naburige panden ?

Bij sommige grotere projecten waar er discussie zou kunnen ontstaan, kan dit best op voorhand worden besproken met de verzekeringsmaatschappij om af te spreken voor welke verderop gelegen panden er plaatsbeschrijvingen moeten gebeuren zodat ook deze panden eventueel kunnen worden gedekt. Normaal gezien volstaat het dat een plaatsbeschrijving wordt gemaakt bij de aanpalende gebouwen. Bespreek dit met ons bij de aanvraag van uw polis ABR.

13. Wat als de werken langer duren dan oorspronkelijk was gepland en de bouwkosten ook hoger zullen zijn ?

Indien de werken langer zouden duren dan aanvankelijk was gedacht, laat ons dit zeker weten vóór het einde van de voorziene bouwperiode zodat wij dit tijdig kunnen aanmelden bij de verzekeringsmaatschappij. De bouwperiode in de polis ABR kan worden verlengd. In de polis is normaal gezien bepaald welke bijpremie wordt gevraagd voor deze verlenging.

Als er bij aanvang of tijdens de werken een belangrijke wijziging zou beslist worden inzake de technische gegevens van de werf (bijvoorbeeld er moet alsnog onderschoeid worden wat oorspronkelijk niet was voorzien), dient u hiervan ook melding te maken aan ons kantoor zodat wij dit kunnen voorleggen aan de maatschappij.

14. Vanaf wanneer moet ik een brandverzekering afsluiten bij een nieuwbouwproject ?

Tijdens de bouwperiode is schade en verlies te wijten aan brand en ontploffing (al dan niet op de bouwplaats begonnen) verzekerd via uw polis ABR. Denk er wel aan om een brandverzekering af te sluiten vanaf de datum van de voorlopige oplevering of de ingebruikname of indienststelling van het gebouw. Zoals reeds aangeven dient u te letten op de einddatum van de werken die bepaald is in uw polis ABR.

15. Wat met mijn bestaande brandverzekering bij renovatiewerken ?

Uw polis ABR dekt de schade aan de *bestaande* onroerende goederen waaraan of waartegen rechtstreeks gewerkt wordt, met uitzondering van schade als gevolg van brand en ontploffing. Het is wel van belang dat u aanmeldt aan uw brandverzekeraar dat er verbouwwerken zullen worden uitgevoerd. Er zullen misschien zaken veranderen in de woning en dit dient best te worden doorgegeven.

Vanaf de oplevering (of het einde bouwperiode) dient voor de vernieuwde zaken (bijvoorbeeld een stuk aanbouw aan de woning) een dekking in de brandpolis te worden voorzien.