

HOE BEN JE ALS KOPER BESCHERMD?

Als je een woning bouwt (of laat bouwen), zijn er een aantal risico's: fouten bij het bouwen, onvolledige informatie, insolvabiliteit van de aannemer...



Maar gelukkig bestaat er een speciale wet om je te beschermen:
DE WET BREYNE



Hoe beschermt de wet jou? Met **4** belangrijke regelingen!

1. Strengere aansprakelijkheidsregels

- de dubbele oplevering
- de tienjarige aansprakelijkheid
- specifieke verplichtingen voor de verkoper/aannemer/bouwpromotor

De dubbele oplevering :



Voorlopige oplevering:
vaststelling van de gebreken



Definitieve oplevering:
aanvaarding van de werken

2. Verplichte vermeldingen in de overeenkomst en bijlagen



De koper moet **volledige en correcte informatie** krijgen van de verkoper, promotor of aannemer. Deze informatie verplichting is **nog uitgebreider dan bij gewone koopovereenkomsten!**

3. Een bijkomende financiële waarborg



De verkoper/aannemer/promotor moet bepaalde **financiële waarborgen** voorzien voor als het misloopt!

4. Regels over de betalingen

- De aannemer, verkoper of promotor mag **geen enkele betaling eisen of aanvaarden voordat de overeenkomst is afgesloten.**
- Bij het sluiten van de overeenkomst mag het **voorschot maximaal 5% van de totale prijs bedragen.**
- **De betalingsschijven moeten overeenkomen met de waarde/prijs van de al uitgevoerde werken.** Bovendien is het saldo van de prijs van de werken slechts opeisbaar in delen die niet hoger mogen zijn dan de prijs van de al uitgevoerde werken.



De wet Breyne garandeert de koper een uitgebreide bescherming!



Een belangrijke bescherming voor bouwheren

Wat maakt deze wet zo speciaal?

1. De strenge aansprakelijkheidsregels

De aansprakelijkheidsregels die gelden naar aanleiding van een woningbouw gaan verder dan bij de “klassieke” verkoopovereenkomsten. Belangrijke regels zijn:

- De “**dubbele oplevering**”: Enerzijds geeft de “voorlopige oplevering” de kans aan de bouwheer om zelf gebreken vast te stellen, anderzijds zal de “definitieve oplevering” het moment zijn waar de bouwheer de werken aanvaardt. De termijn tussen de opleveringen bedraagt in principe één jaar en wordt de “waarborgtermijn” genoemd.
- De regels over de **verborgen en zichtbare gebreken** zijn van toepassing voor overeenkomsten die vallen onder het toepassingsgebied van de wet Breyne. Na de definitieve oplevering blijft de koper-bouwheer wel nog gedekt voor verborgen zware gebreken.
- Het regime van de **tienjarige aansprakelijkheid** is van toepassing. Deze aansprakelijkheid geldt ook ten aanzien van de opeenvolgende eigenaars van het gebouw, met dien verstande dat enkel de oorspronkelijke verkoper/aannemer/promotor kan worden aangesproken.

2. De verplichte vermeldingen in de overeenkomsten en bijlagen

De koper moet **volledige en correcte informatie** krijgen van de verkoper, promotor of aannemer. Deze informatieverplichting is nog uitgebreider dan bij gewone koopovereenkomsten. De overeenkomst (zowel het compromis als de authentieke akte) tussen de koper-bouwheer en de verkoper, aannemer of bouwpromotor moet verplicht een aantal zaken vermelden. Zowel aan de onderhandse overeenkomst als aan de authentieke akte, moeten verplicht **drie documenten** worden bijgevoegd: plannen en bestekken, de statuten van het gebouw én de basisvoorwaarden voor de gewestelijke overheidstegemoetkomingen.

Als een bijlage of een vermelding ontbreekt in de overeenkomst, kan de koper-bouwheer de **nietigheid** van het strijdig beding of van de hele overeenkomst vragen! Let wel, deze nietigheid moet bij een verkoopovereenkomst vóór het verlijden van de authentieke akte worden gevraagd. Bij een aannemingsovereenkomst moet het gevraagd worden vóór de voorlopige oplevering.

3. Financiële waarborg

De verkoper, aannemer of bouwpromotor moet een waarborg voorzien voor het geval het financieel zou mislopen, voor het geval de werken niet op een deugdelijke wijze zouden worden voltooid.

De situatie verschilt naargelang de bouwheer werkt met **erkende of niet erkende aannemers**. Je vindt meer informatie op www.notaris.be.

4. Betalen in schijven

Er gelden **specifieke regels over de betalingen door de koper aan de verkoper**. De belangrijkste regels met betrekking tot de verschuldigde betalingen in het kader van de Woningbouwwet zijn:

- De aannemer, verkoper of promotor mag geen enkele betaling eisen of aanvaarden vooraleer de overeenkomst is afgesloten.
- Bij het sluiten van de overeenkomst mag het voorschot maximaal **5%** van de totale prijs bedragen.
- Indien een bouwgrond verkocht wordt (of een aandeel daarin), mag de prijs ervan slechts gevraagd worden bij het verlijden van de akte. Er wordt in dit geval rekening gehouden met een (eventueel) betaald voorschot. Indien er al werken werden uitgevoerd op de bouwgrond, kan de prijs daarmee vermeerderd worden. Dit gebeurt met goedkeuring van de betrokken architect, in de vorm van een afschrift dat aan de akte wordt toegevoegd.
- De betalingsschijven moeten overeenkomen met de waarde/prijs van de reeds uitgevoerde werken. Bovendien is het saldo van prijs van de werken slechts opeisbaar in delen die niet hoger mogen zijn dan de prijs van de reeds uitgevoerde werken.



Meer informatie bij je notariskantoor.

