

BETERE BESCHERMING VOOR CONSUMENTEN DIE (VER)BOUWEN !

OIVO

Onderzoeks- en Informatiecentrum
van de Verbruikers Organisaties



Stichting van openbaar nut

Paapsemlaan 20 – 1070 Brussel

www.oivo.be

Lombardstraat 76 - 1000 Brussel

www.snp-aes.be

I. Context

De wet van 9 juli 1971, beter gekend als de “Wet Breyne”, reglementeert de woningbouw en de verkoop van woningen die nog gebouwd moeten worden of in aanbouw zijn. Ze werd doorgevoerd om de consumenten, die vaak verplicht worden om grote sommen vooraf te betalen, op een efficiënte manier te beschermen tegen financiële drama's ten gevolge van bijvoorbeeld het verlaten van de werf door de aannemer, het faillissement van aannemers, enzovoort.

De wet Breyne werd in 1993 voor het eerst gewijzigd.

Vandaag, 15 jaar later, lijkt het erop dat deze wet de beoogde bescherming van de consumenten met bouw- en verbouwplannen niet of niet meer voldoende waarmaakt. Dat is een zeer verontrustende vaststelling wanneer men weet dat mensen niet zelden hun hele levensspaargeld in hun woning investeren. Een jaar geleden hebben vijf volksvertegenwoordigers van PS, SPA-spirit en Ecolo een wetsvoorstel ingediend met het oog op een grondige hervorming van de wet op de woningbouw¹. Hoewel veel raadpleging van de betrokken partijen noodzakelijk blijft, wil dit voorstel heel wat typische problemen van die sector aanpakken en stelt het oplossingen voor die aandacht verdienen.

Op de vooravond van de opening van het salon Batibouw 2008 willen het Algemeen Eigenaars- en Mede-Eigenaars Syndicaat (AES) en het Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties (OIVO) de aandacht van de kandidaat-bouwers trekken en hun waakzaamheid voor meerdere problematische of zelfs gevoelige aspecten van de bouw aanwakkeren.

In eerste instantie willen ze een lijst van de meest terugkerende problemen voorleggen.

Aansluitend formuleren ze enkele basisadviezen gericht tot de consumenten/kandidaat-bouwers en ronden ze die oefening af met 10 voorstellen voor wetverbeteringen gericht tot de overheid.

II. Problemen die worden vastgesteld

Het OIVO en het AES maken een lijst op van een reeks aanmatigende of zelfs onwettige praktijken die bepaalde professionals in de bouwsector courant aanwenden.

DE WET BREYNE OMZEILEN

Veel aannemers/promotoren trachten de Wet Breyne te omzeilen door middel van allerlei juridische constructies, zoals het opsplitsen van contracten. Deze juridische constructies worden in de rechtspraak vaak wel ontmanteld en weer onder het toepassingsgebied van de wet gebracht, maar dan dient de gedupeerde bouwheer wel een procedure te starten om zijn gelijk te halen: een peperdure procedure die tot gevolg heeft dat de werken worden stilgelegd en die jaren kan aanslepen voordat er een definitieve beslissing is.

In andere gevallen is de wet dan weer niet van toepassing omdat het toepassingsgebied van de Wet Breyne beperkt is:

¹ Wetsvoorstel ter bescherming van de consument in de sector van de woningbouw, 27 februari 2007, Doc. Parl. 51K2942, <http://www.lachambre.be/kvvcr/showpage.cfm?section=/flwb&language=nl&rightmenu=right&cfm=/site/wwwcfm/flwb/flwb.n.cfm?lang=F&legislat=51&dossierID=2942>

- Via het verkopen van een gebouw in de toestand "ruwbouw-winddicht" of "casco", waarbij de koper zelf verder zal afwerken, omzeilt men de voorwaarde "tot huisvesting bestemd" (art. 1 §1) in het contract, wat de verkoper en/of bouwpromotor "toelaat" om niet volgens de wet te handelen.
- De verkoper stipuleert vaak in de koopovereenkomst dat de koper slechts zal moeten betalen als alles volledig afgewerkt is. Ook hier laat die clause het omzeilen van de toepassing van de Wet Breyne toe, waarvan artikel 1 §1 een verplichte betaling voor de beëindiging van de werken voorziet. Maar in de praktijk eist de verkoper bij de ondertekening een contante betaling "in het zwart" en verplicht hij zo de koper om met hem verder te werken op gevaar van verlies van die betaalde som.
- De verkopers die, in tegenstelling tot de doelstellingen van de Wet Breyne, de koper een eenzijdige aankoopbelofte doen ondertekenen, d.w.z. die enkel de koper verbindt. Als de verkoper failliet gaat of de werken niet op tijd en/of niet correct afwerkt, staat de koper met de rug tegen de muur en is er voor laatstgenoemde geen nooduitgang!
- Koppelverkoop is een andere techniek die bepaalde verkopers gebruiken om de potentiële koper aan zich te binden. De koper is dan verplicht om te bouwen en heeft geen keuze voor wat betreft de aannemer, de architect e.a.

In alle genoemde gevallen, die in de praktijk toch frequent voorkomen, geniet de consument / kandidaat-bouwer niet van de bescherming van de Wet Breyne.

DE WAARBORG

De in de wet voorziene waarborg is niet alleen onvoldoende, maar wordt ook te snel vrijgegeven, althans voor de niet-geregistreerde aannemers (waaronder de promotoren). De wet maakt inderdaad een onderscheid tussen geregistreerde en niet-geregistreerde aannemers. Laatstgenoemden moeten wel een grotere waarborg voorzien, maar die wordt al volledig vrijgegeven op het moment van de voorlopige oplevering van de privative delen (flats), en dat terwijl in de meeste gevallen, de gemeenschappelijke delen op dat moment nog niet afgewerkt zijn.

BETAALTERMIJNEN VOOR DE FACTUREN

Het komt ook geregeld voor dat de bouwheer contractueel verplicht wordt om het saldo van de factuur te betalen op het ogenblik van de voorlopige oplevering, zodat hij daarna geen enkel pressiemiddel meer heeft om de afwerking van de gemeenschappelijke delen (zoals gangen, trappen, buiteninrichtingen) af te dwingen, die dan uiteindelijk vaak onafgewerkt blijven.

MINIMALISTISCHE LASTENBOEKEN

Niet alle details (bijv.: het aantal stopcontacten) komen aan bod bij het sluiten van de overeenkomst. In het beste geval vermeldt het lastenboek een standaard of zelfs minder, maar er worden wel tal van meerprijzen gerekend als de bouwheer "extra's" wil, soms zelfs zonder dat hij zich bewust is van het feit dat die niet onder de oorspronkelijke aanbieding vallen.

VOORBEELDEN

- Zwart geld bouwt niet goed: <http://www.consumentenbedrog.be/page.php?ID=3148&crioc=0&page=>
- Een sleutel-op-de-deurwoning zonder garantie: <http://www.consumentenbedrog.be/page.php?ID=3147&crioc=0&page=>

III. Raadgevingen aan de consumenten

1. Nooit een handtekening plaatsen voordat u het voorgestelde contract helemaal gelezen hebt.
2. Let erop dat de lastenboeken zo gedetailleerd mogelijk zijn.
3. Let erop dat de toepassing van de Wet Breyne nadrukkelijk in het contract vermeld wordt.
4. Aanvaard nooit om een contante betaling in het zwart te doen.
5. Bij twijfel moet u niet aarzelen om advies te vragen aan een architect die niet bij het contract betrokken is.
6. Conform met de Wet Breyne en ongeacht wat in het contract staat, mag u nooit sommen betalen die de waarde overschrijden van de werken die op het moment van de betaling al uitgevoerd zijn.
7. Betaal nooit het nog openstaande saldo zolang de definitieve oplevering van de werken niet gebeurd is.

IV. Aanbevelingen naar de overheid toe

Zelfs de best geïnformeerde consument zal de zwakke contracterende partij blijven in elke overeenkomst die wordt gesloten met een professional van de bouwsector.

Daarom pleiten het OIVO en het AES voor een fundamentele herziening van de Wet Breyne en stellen ze aan de overheid 10 concrete wetwijzigingen voor:

1. Een duidelijker en breder toepassingsgebied van de Wet Breyne vastleggen om zoveel mogelijk de juridische constructies te vermijden waarmee betrokkenen uit de sector de toepassing van de Wet proberen te omzeilen.
2. Een strengere controle op de naleving van de Wet zou moeten worden verzekerd door de notaris. Die zou bij elke verkoop van een onafgewerkt goed door een aannemer of een bouwpromotor de consument beter moeten informeren over het bestaan en de inhoud van de Wet Breyne.
3. Het verplicht inschakelen van een onafhankelijke raadgevende architect die werkt voor rekening van de bouwheer.
4. Verbod op koppelverkoop.
5. Een bankgarantie die uniform is voor alle aannemers, geregistreerd of niet, voor een voldoende hoog bedrag en die niet te vroeg (d.i. nooit voor de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van een flatgebouw) wordt vrijgegeven.

6. Een duidelijke uitvoeringstermijn vastleggen en het recht op een verdragingsvergoeding toekennen aan de consument-bouwer, zonder noodzakelijke voorafgaande aangetekende ingebrekestelling.
7. Een globale prijs "all-in" invoeren.
8. De voorlopige oplevering van de private gedeelten na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.
9. De toepassing van administratieve boetes of uitbreiding van de strafrechtelijke sancties ten laste van de professionals die omzeiling van de Wet Breyne organiseren of eraan meedoen.
10. Snellere en minder dure buitengerechtelijke regelingen met betrekking tot bouwgeschillen bevorderen.

Verantwoordelijke uitgever:

Marc Vandercammen

OIVO

Stichting van openbaar nut

Paapsem laan 20 - 1070 BRUSSEL

Tel. 02/547.06.11 - Fax. 02/547.06.01

www.oivo-crioc.org

ON 417541646

Uitgave 2008

Catalogusref.: 895-08

D-2008-2492-23

© OIVO - Reproductie toegelaten mits duidelijke bronvermelding en voorafgaandelijke toestemming van de uitgever