

Biedt de wet-Breyne voldoende bescherming aan de kandidaat-bouwer?

PRO

Bernard Grutman,
voorzitter van de Federatie van Algemene Bouwaannemers

"De wet-Breyne van 9 juli 1971 beschermt de bouwer van een huis en de koper van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning. Deze wet is dwingend, wat betekent dat er niet bij overeenkomst kan van worden afgeweken.

De wet-Breyne biedt de beste garanties

De wet biedt de kandidaat-bouwer een uitgebreide bescherming op meerdere vlakken. Op straffe van nietigheid moet de overeenkomst een aantal vermeldingen bevatten: de uitvoeringsdatum, de verwijlvergoedingen, de totale prijs van de werken, enz. Bij het sluiten van de overeenkomst bedraagt het voorschot maximaal 5% van de totale prijs; het saldo is opeisbaar in gedeelten die niet hoger mogen liggen dan de prijs van de al uitgevoerde werken. De eigendomsoverdracht gebeurt naarmate de werken vorderen, het risico wordt pas overgedragen bij de voorlopige oplevering. Om zijn verplichtingen tegenover zijn medecontractant te waarborgen moet de aannemer een borgtocht van 5% stellen bij de Deposito- en Consignatiekas, of indien hij niet of niet voldoende erkend is, moet een financiële instelling zich hoofdelijk borg stellen voor de voltooiing. De oplevering gebeurt in twee fasen: een voorlopige en een definitieve, waar minimum één jaar tussen moet liggen.

De wet-Breyne biedt dus de beste garanties voor een excellente relatie tussen aannemer en klant. Indien de wet gerespecteerd wordt, tonen de klanten zich bijna altijd tevreden over de uitgevoerde werken. Dat blijkt uit een recente Faba-enquête bij de Deposito- en Consignatiekas, banken en Kassen van Gemeenschappelijke Borgstellingen, bij wie de financiële waarborgen worden gesteld in het kader van de wet-Breyne. Alle stellen ze vast dat opdrachtgevers slechts zelden een beroep doen op deze waarborgen bij de oplevering van de werken.

Het toepassen van de wet-Breyne is een bewijs van de beroeps-ernst van de aannemer. In dat verband verwijs ik naar het binnen de Faba opgerichte 'Charter van de Bouwers van Individuele Woningen'. Zijn leden verbinden zich ertoe om de bepalingen van de wet-Breyne strikt na te leven."

CONTRA

Meester Pierre Van den Eynde,
notaris te Sint-Joost-Ten-Node en voorzitter van de Interprofessionele Commissie 'Wet-Breyne', in samenwerking met
Meester Pierre-Yves Erneux, notaris te Namen.

"De wet-Breyne draagt bij tot de bescherming van de verbruiker. In de loop van ruim dertig jaar toepassing is gebleken dat deze ondertussen geamendeerde tekst vele moeilijkheden heeft kunnen oplossen.

Maar ook kwamen talrijke lacunes aan het licht, te beginnen bij een relatieve onzekerheid omtrent het toepassingsgebied van de wet, die trouwens niet populair is bij alle vastgoedprofessionals.

Denk maar aan de overvloed aan juridische constructies om de toepassing ervan en dus de bescherming van de kopers te omzeilen.

Bovendien gaat de toepassing van de beschermingsmechanismen van de wet gepaard met talrijke technische problemen, bijvoorbeeld inzake waarborg, en nochtans is deze waarborg nu precies een pijler van de wet. Hoe kan men controleren of de soepele regeling van de borgtocht moet worden toegepast, of integendeel het strenge stelsel van de voltooiings- en terugbetalingswaarborg, wanneer een aannemer tegelijk op verschillende bouwplaatsen werkt?

Daarenboven zijn bepaalde beschermingsmaatregelen zelf verre van perfect. Wij denken bijvoorbeeld aan het gebrek aan controle, na onderhandse akte, voor het deblokken van de verschillende schijven die overeenstemmen met de al uitgevoerde werken.

Kortom, deze wet gaat ontegensprekelijk in de goede richting, maar er is werk aan de winkel indien men wil dat hij efficiënter wordt, en voor meer billijkheid en veiligheid zorgt, zowel voor de aannemers als voor de consumenten."

Maar er kwamen ook talrijke lacunes aan het licht