

Guidelines

Algemene voorwaarden en onrechtmatige bedingen in de
renovatiesector

Inhoud

Inleiding	3
1. Welke informatie moet ik aan de consument geven over mijn algemene voorwaarden?	3
2. Wat is een onrechtmatig beding?	4
3. Welke bedingen kunnen onrechtmatig zijn in de renovatiesector?	5
3.1. Schadevergoedingen in geval van betalingsachterstand van de consument	5
3.2. Opschorting of ontbinding van de overeenkomst in geval van niet-tijdige betaling door de consument	6
3.3. Schadevergoedingen in geval van ontbinding van de overeenkomst door de consument	7
3.4. Risico-overdracht op de consument (in geval van brand, diefstal ..).....	7
3.5. Eigendomsoverdracht van de goederen op de koper bij volledige betaling.....	8
3.6. Overmacht en gevolgen voor de overeenkomst.....	8
3.7. Prijsherziening	8
3.8. Wijziging van de overeenkomst: extra werken	9
3.9. Korte termijnen opgelegd aan de consument om klachten in te dienen.....	9
3.10. Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken	10
3.11. “Louter indicatieve” termijnen voor levering en uitvoering van de werken.....	11
3.12. Vermoeden van aanvaarding van de algemene voorwaarden door de consument	12
3.13. Bevoegdheid van de rechtbanken in geval van geschil	12
4. Wat zijn de sancties in geval van inbreuk?	13

Inleiding

Ondernemingen voor renovatiewerken (tegelwerken, sanitair, dakwerken, elektriciteit, keukens ...) beschikken vaak over algemene voorwaarden. Daarin vinden we een hele reeks clausules die anticiperen op bepaalde problemen of onvoorziene omstandigheden: wat als de consument te laat betaalt of de overeenkomst beëindigt? Hoelang is de onderneming aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die aan het licht zouden komen? Welke impact heeft een geval van overmacht op de verplichtingen van de onderneming?

Uiteraard is het gebruik van algemene voorwaarden toegelaten, maar het Wetboek van economisch recht legt daaromtrent meerdere verplichtingen op. Algemeen geldt dat elke onderneming met algemene voorwaarden enerzijds bepaalde informatie aan de consument moet geven, en er anderzijds geen onrechtmatige bedingen in mag opnemen.

Het doel van deze guidelines is de ondernemingen te herinneren aan de principes die op dat vlak moeten worden gerespecteerd en hun aandacht te vestigen op de gevolgen van het gebruik van onrechtmatige bedingen. Daarnaast is het de bedoeling voorbeelden te onderzoeken van bedingen die in de praktijk vaak voorkomen en te wijzen op de elementen die die bedingen onrechtmatig kunnen maken. Het kan evenwel nuttig zijn de algemene voorwaarden te laten bekijken door een juridische adviseur.

De wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van woningen, beter bekend onder de naam "wet-Breyne", komt niet aan bod. Die wet biedt een uitgebreide bescherming aan kopers van bouwgrond of van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning, maar is niet van toepassing op renovatiewerkzaamheden, waaraan deze guidelines zijn gewijd. Meer informatie over die wet is te vinden op de [site van de FOD Economie](#).

De hoven en rechtbanken behouden steeds hun soevereine beoordelingsbevoegdheid over de aanbevelingen, standpunten en andere informatie in deze guidelines. Dit betekent dat hoven en rechtbanken in een juridisch geschil kunnen afwijken van de inhoud van deze guidelines.

Deze guidelines hebben een evolutief karakter en kunnen dus op elk moment worden bijgewerkt.

1. Welke informatie moet ik aan de consument geven over mijn algemene voorwaarden?

Meerdere bepalingen uit het Wetboek van economisch recht leggen de ondernemingen informatieverplichtingen op in verband met hun algemene voorwaarden, als ze er hebben:

- alvorens een overeenkomst te sluiten in haar verkooppunten, moet elke onderneming die over algemene voorwaarden beschikt, de consument daar duidelijk over informeren "rekening houdend met de door de consument uitgedrukte behoefte aan informatie en met het door de consument meegedeelde of redelijkerwijze voorzienbare gebruik";¹
- alvorens een overeenkomst op afstand of buiten haar verkooppunten te sluiten (vb. bij de consument aan huis), moet elke onderneming ook bepaalde informatie verstrekken aan de consument, onder meer over het eventuele beleid inzake klachtenbehandeling (element dat soms wordt opgenomen in de algemene voorwaarden);²
- in elk geval, ongeacht het soort overeenkomst, bepaalt de wet dat een onderneming die gebruikmaakt van algemene voorwaarden, die "ter beschikking moet stellen" van de consumenten.³

Het is dus raadzaam de consument duidelijk te informeren over de algemene voorwaarden en hem een papieren versie te overhandigen vóór het sluiten van de overeenkomst. Dat is des te belangrijker, aangezien ondernemingen zich alleen op hun algemene voorwaarden kunnen beroepen als de consument:

¹ Art. VI.2, 7° van het Wetboek van economisch recht (WER).

² Art. VI.2, 4°, VI.45, 7° en VI.64, 6° WER.

³ Art. III.74, § 1, 9° en III.75 WER.

- een “reële” mogelijkheid heeft gehad om kennis te nemen van de algemene voorwaarden en van de inhoud ervan vóór het sluiten van de overeenkomst of ten laatste bij het sluiten van de overeenkomst. Enkel een verwijzing naar de algemene voorwaarden volstaat dus niet: de aandacht van de consument moet erop gevestigd geweest zijn en hij moet van die bedingen kennis hebben kunnen nemen vóór hij door de overeenkomst gebonden was;
- “welbewust” de algemene voorwaarden heeft aanvaard (vb. met zijn handtekening op de overeenkomst die de voorwaarden bevat, waarnaast de vermelding staat dat hij de voorwaarden heeft gelezen en goedgekeurd).

Merk ook op dat elke praktijk die erin bestaat essentiële informatie weg te laten die de consument nodig heeft om een besluit te nemen over een transactie, kan worden beschouwd als een misleidende omissie.⁴ Wanneer een overeenkomst wordt gesloten als gevolg van dergelijke praktijken, kan de rechter bevelen dat de consument de door hem betaalde sommen terugbetaald krijgt, zonder dat hij het geleverde product aan de onderneming moet teruggeven.⁵

2. Wat is een onrechtmatig beding?

Met “onrechtmatig beding” wordt elk beding in een overeenkomst tussen een onderneming en een consument bedoeld dat, alleen of in samenhang met andere bedingen, een **kennelijk onevenwicht** schept **tussen de rechten en plichten van de partijen ten nadele van de consument**.⁶ Het kan gaan om een beding in de algemene voorwaarden, maar ook om een vermelding op een bestelbon, bijvoorbeeld.

Onrechtmatige bedingen gaan niet over de vraag of de door de onderneming gevraagde prijs redelijk is in verhouding tot het geleverde werk of niet.

Het is geen kwestie van economische gelijkheid, maar van juridische gelijkheid in de bepalingen van de overeenkomst.⁷ Zo is een beding dat stelt dat de consument een vergoeding verschuldigd is in geval van laattijdige betaling onrechtmatig, indien de algemene voorwaarden van de betrokken onderneming niet voorzien in een soortgelijke schadevergoeding ten laste van de onderneming wanneer zij vertraging heeft bij het nakomen van haar verplichtingen.

Een onbegrijpelijk of onduidelijk beding wordt ook in aanmerking genomen bij de beoordeling van het onrechtmatige karakter van een beding of een combinatie van bedingen.⁸ In geval van twijfel over de betekenis van een beding, prevaleert de voor de consument gunstigste interpretatie.⁹

Het Wetboek van economisch recht bevat ook een lijst met bedingen die in elk geval als onrechtmatig moeten worden beschouwd.¹⁰

Elk onrechtmatig beding is verboden¹¹ en nietig. Daarover heeft het Hof van Justitie van de EU verduidelijkt dat een onrechtmatig boetebeding niet door een rechter mag worden “gematigd” of “herzien”. Wanneer een rechter vaststelt dat een beding dat tot doel heeft de consument een schadevergoeding op te leggen, onrechtmatig is, mag die rechter het bedrag daarvan dus niet verminderen, maar mag dat beding zonder meer niet toegepast worden.¹² Het is daarom des te belangrijker evenwichtige bedingen te hebben.

⁴ Art. VI.99 WER.

⁵ Art VI.38, tweede lid WER.

⁶ Art. I.8, 22° WER.

⁷ Art. VI.82, derde lid WER.

⁸ Art. VI.82, tweede lid WER.

⁹ Art. VI.37, § 2 WER.

¹⁰ Art. VI.83 WER.

¹¹ Art. VI.84, § 1, eerste lid WER.

¹² HvJ EU, 30 mei 2013, *Asbeek Brusse en de Man Garabito*, C-488/11, pt 60. Rechteren kunnen het oneerlijke beding vervangen door de toepassing van nationale voorschriften van aanvullend recht (regels waarvan contractueel kan worden afgeweken), maar enkel in beperkte gevallen waarin het buiten toepassing laten van het onrechtmatige beding zou leiden tot een nietigverklaring van de overeenkomst in haar geheel die de

De overeenkomst blijft bindend indien ze zonder de onrechtmatige bedingen kan voortbestaan.

3. Welke bedingen kunnen onrechtmatig zijn in de renovatiesector?

Er komen heel wat onderwerpen aan bod in de algemene voorwaarden van renovatieondernemingen (betalingsachterstand, beperking van aansprakelijkheid, enz.), die elk aanleiding kunnen geven tot ontelbare varianten van bedingen. Om te beoordelen of die al dan niet onrechtmatig zijn, moet in beginsel rekening worden gehouden met verschillende elementen, zoals de inhoud, maar ook de duidelijkheid ervan, de omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst en de andere bedingen van de overeenkomst.¹³

Het doel van dit onderdeel is aandacht te schenken aan bepaalde bedingen die in de praktijk vaak voorkomen en te wijzen op de belangrijkste elementen die ze onrechtmatig kunnen maken.

3.1. Schadevergoedingen in geval van betalingsachterstand van de consument

Bedingen die schadevergoedingen opleggen aan de consument die zijn facturen niet op tijd betaalt, zijn gebruikelijk. Over het algemeen worden verwijlinteressen aangerekend en een forfaitaire vergoeding, die een percentage bedraagt van de door de consument verschuldigde bedragen.

Dergelijke “boetebedingen” zijn geldig onder bepaalde voorwaarden:

- **ze moeten “wederkerig en gelijkwaardig” zijn:** indien een beding een schadevergoeding oplegt aan de consument voor laattijdige betaling, moet er ook een schadebeding zijn dat een vergoeding van dezelfde orde vastlegt voor de onderneming (zonder dat de bedragen identiek moeten zijn) wanneer zij aansprakelijk is voor een soortgelijke tekortkoming, nl. wanneer zij niet binnen de vooropgestelde termijnen haar hoofdverbintenis van het uitvoeren van de werken nakomt.

Dat kan door te voorzien in een redelijke schadevergoeding per dag vertraging van de werkzaamheden.¹⁴ Het volstaat daarentegen niet simpelweg te bepalen dat de “sancties van het gemeen recht” van toepassing zullen zijn in geval van tekortkoming van de onderneming, of om slechts een schadevergoeding aan de onderneming op te leggen in het geval van eventuele laattijdige terugbetalingen van haar kant.¹⁵

Wederkerigheid is ook op andere vlakken vereist. Wanneer een onderneming bepaalt dat de consument schadevergoedingen verschuldigd is in geval van laattijdige betaling, zonder voorafgaande ingebrekestelling, dan moet er ook een beding zijn dat bepaalt dat zij de consument schadevergoedingen verschuldigd is in geval van vertraging bij de werken, zonder dat het nodig is haar in gebreke te stellen. Op dezelfde manier geldt ook dat als de onderneming zich het recht voorbehoudt meer te eisen dan de voorziene schadevergoedingen in geval van groter nadeel, er ook uitdrukkelijk in die mogelijkheid moet worden voorzien voor de consument.

- **de schadevergoedingen die aan de consument worden opgelegd, mogen niet duidelijk hoger zijn dan de schade die aan de onderneming kan worden toegebracht.**¹⁶

consument zou benadelen (HvJ EU, 30 april 2014, *Kásler*, C-26/13, punt 80 en volgende; HvJ EU, 21 januari 2015, *Unicaja Banco s.a.*, C-482/13, C-484/13, C-485/13 en C-487/13, pt 33 en HvJ EU, 11 juni 2015, *Banco Bilbao Vizcaya Argentaria*, C-602/13, pt 38). Zie hierover N. Vandenberghe, “Les clauses abusives et leurs sanctions”, in *Contrats et protection des consommateurs*, C. Verdure (dir.), Limal, Anthemis, 2016, pp. 82-85.

¹³ Art. VI.82, eerste lid van het Wetboek van economisch recht (WER).

¹⁴ Art. VI.83, 17° WER; Advies 39 van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen (COB) inzake schadebedingen en minnelijke invordering, p. 11; Advies 37 van de COB over de contracten huishoudelijke hulp van dienstencheque-ondernemingen, p. 36.

¹⁵ Advies 4 van de COB – Aanbeveling betreffende strafbedingen, p. 2; Advies 37 van de COB over de contracten huishoudelijke hulp van dienstencheque-ondernemingen, p. 36.

¹⁶ Art. VI.83, 24° van het Wetboek van economisch recht (WER).

Verwijlinteresten: moeten de schade vergoeden die werd geleden doordat er niet op tijd werd betaald; ze moeten vastgesteld worden rekening houdend met de huidige rentevoeten. De verwijlinteresten zouden dus moeten overeenstemmen met de wettelijke rentevoet (1,5% in 2022)¹⁷, eventueel verhoogd met enkele percenten.¹⁸

Forfaitaire vergoedingen: worden vaak uitgedrukt als een percentage van de door de consument verschuldigde bedragen en moeten de buitengerechtelijke incassokosten van de onderneming vergoeden (vb.: administratiekosten i.v.m. wanbetalers, kosten van ingebrekestelling, enz.). Het bedrag ervan moet evenredig zijn met het nadeel dat kan worden geleden, wat geval per geval moet worden beoordeeld, in het licht van de overeenkomst en van de betrokken goederen en diensten.¹⁹ Als een beding bepaalt dat in elk geval een minimumbedrag van X euro moet worden betaald bij betalingsachterstand, moet dat ook een redelijk bedrag zijn.

Merk ook op dat in de praktijk ondernemingen zich blootstellen aan rechtsmisbruik als ze de voorziene schadevergoeding volledig eisen bij de minste overschrijding van de termijn voor de betaling (daarover oordeelt de rechter).²⁰

3.2. Opschorting of ontbinding van de overeenkomst in geval van niet-tijdige betaling door de consument

In geval van niet-tijdige betaling door de consument behouden sommige ondernemingen zich het recht voor de werken op te schorten of de overeenkomst te ontbinden ("uitdrukkelijk ontbindend beding"), waarbij soms een schadevergoeding wordt opgelegd aan de consument.

Dergelijke bedingen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- bepalen dat een **voorafgaande ingebrekestelling** naar de consument wordt gestuurd²¹ (tenzij de omstandigheden onmiddellijke actie rechtvaardigen, bijvoorbeeld wanneer er **sterke** aanwijzingen zijn dat de consument geen enkele intentie heeft te betalen);
- de eventuele schadevergoeding die de consument kan worden opgelegd, **mag niet hoger zijn dan de schade die kan worden geleden door de onderneming** (in de praktijk stellen de onderneming zich ook bloot aan rechtsmisbruik als ze de schadevergoeding volledig eisen om een onevenredig voordeel te verkrijgen ten opzichte van de werkelijk geleden schade);
- de **wederkerigheid** moet worden gerespecteerd, wat impliceert dat het beding gelijkaardige mogelijkheden moet vermelden voor de consument in geval van tekortkoming door de onderneming (opschorting van betaling en/of mogelijkheid tot ontbinding van de overeenkomst). Wanneer een schadevergoeding wordt opgelegd aan de consument, moet in een gelijkaardige schadevergoeding ten laste van de onderneming worden voorzien;²²
- de overeenkomst kan alleen maar worden beëindigd voor **voldoende ernstige contractuele tekortkomingen die worden gespecificeerd** in het betrokken beding.²³ Het zou bijvoorbeeld onrechtmatig zijn om te voorzien in de mogelijkheid om de overeenkomst te beëindigen bij een betalingsachterstand van 8 dagen. Een dergelijke maatregel lijkt daarentegen redelijk als de consument de eerste vervalddag niet respecteert en nog steeds niet betaalt nadat hij via een ingebrekestelling een redelijke bijkomende termijn heeft gekregen om de betaling uit te voeren.

¹⁷ De wettelijke rentevoet kan worden geraadpleegd op de [site van de FOD Financiën](#).

¹⁸ Advies 37 van de COB over de contracten huishoudelijke hulp van dienstencheque-ondernemingen, p. 40.

¹⁹ Advies 37 van de COB over de contracten huishoudelijke hulp van dienstencheque-ondernemingen, p. 38.

²⁰ Advies 19 van de COB over de algemene voorwaarden van de exploitanten van vaste telefoondiensten, p. 26.

²¹ Advies 9 van de COB over de algemene voorwaarden voor abonnementen voor mobiele telefonie, p. 7.

²² Advies 4 van de COB – Aanbeveling betreffende strafbedingen, p. 2; Advies 37 van de COB over de contracten huishoudelijke hulp van dienstencheque-ondernemingen, p. 42.

²³ Advies 37 van de COB over de contracten huishoudelijke hulp van dienstencheque-ondernemingen, pp. 42 en 51.

3.3. Schadevergoedingen in geval van ontbinding van de overeenkomst door de consument

Sommige bedingen bepalen dat de consument de mogelijkheid heeft de overeenkomst op te zeggen op voorwaarde dat hij de onderneming vergoedt voor haar kosten en winstderving, die forfaitair worden vastgesteld in verhouding tot de waarde van de overeenkomst of van de werken die niet werden uitgevoerd.

Dergelijke “opzeggingsbedingen” bieden de consument dus het recht de overeenkomst te beëindigen zonder rechtvaardiging en zonder dat er sprake is van enige fout, tegen betaling van een opzeggingsvergoeding.²⁴ Ze zijn in principe geldig, conform artikel 1794 van het oud Burgerlijk Wetboek, maar ze kunnen als onrechtmatig worden aangemerkt als de voorziene opzeggingsvergoeding overdreven is in verhouding tot de schade die door de onderneming kan worden geleden (winstderving inbegrepen).

Pas op: sommige bedingen moeten worden bestempeld als “boetebeding”, en niet als opzeggingsbeding.

Dat is het geval wanneer het beding niet alleen voorziet in een schadevergoeding in geval van opzegging door de consument, maar eraan toevoegt dat de onderneming zich ook het recht voorbehoudt de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te eisen via de rechtbank (wat erop wijst dat de opzegging door de consument door de onderneming wordt gezien als de niet-naleving van een verplichting, en niet als een recht).²⁵ De controle op het schadevergoedingsbedrag waarin een dergelijk boetebeding voorziet, is dan strenger, aangezien dat bedrag enkel betrekking moet hebben op de schade die de onderneming kan lijden als gevolg van de niet-uitvoering van de overeenkomst. Bovendien moeten dergelijke bedingen voldoen aan de “wederkerigheidsvereiste”, door soortgelijke mogelijkheden te bieden voor de consument in het geval dat de onderneming de overeenkomst beëindigt.

Of het nu gaat om opzeggingsbedingen of boetebedingen, de ondernemingen stellen zich bloot aan rechtsmisbruik als ze de voorziene schadevergoedingen volledig eisen om een onevenredig voordeel te verkrijgen ten opzichte van de werkelijk geleden schade (daarover oordeelt de rechter).²⁶

3.4. Risico-overdracht op de consument (in geval van brand, diefstal ...)

Sommige bedingen bepalen vanaf welk moment de consument het risico draagt voor het verlies van materialen (vb. brand) of schade die zou kunnen worden veroorzaakt door een derde partij (diefstal, vandalisme, enz.).

Voor louter de levering van goederen bepaalt het Wetboek van economisch recht dat het risico overgaat op de consument zodra hij de goederen fysiek in bezit heeft gekregen, doorgaans bij de levering. In principe is het dus onrechtmatig te stellen dat het risico overgaat op de consument vóór de levering.²⁷

²⁴ Advies 26 van de COB inzake de contractuele bedingen in overeenkomsten tussen een architect en zijn cliënt, pp. 33-34.

²⁵ P. WÉRY, « Le contrôle judiciaire relatif aux clauses applicables à un manquement contractuel : un contrôle aux multiples facettes », in *Théorie générale des obligations et contrats spéciaux. Questions choisies*, onder de leiding van P. WÉRY, Brussel, Larcier, 2016, pp. 182-184.

²⁶ Zie onder meer Hof van Beroep van Luik, 29 januari 2015, Fanny D. vs. SA Willems; Advies 26 van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen (COB) inzake de contractuele bedingen in overeenkomsten tussen een architect en zijn cliënt, p. 34.

²⁷ Art. VI.44 van het Wetboek van economisch recht (WER).

Wanneer het gaat om een overeenkomst die werken inhoudt, zou het risico moeten worden overgedragen bij de voltooiing van de werken of, ten vroegste, naarmate de materialen worden verwerkt. Bedingen die een vroegere risico-overdracht vastleggen, kunnen onrechtmatig zijn.²⁸

3.5. Eigendomsoverdracht van de goederen op de koper bij volledige betaling

Volgens sommige bedingen blijven de materialen eigendom van de onderneming tot volledige betaling van de betreffende facturen door de consument (in afwijking van artikel 1583 van het oud Burgerlijk Wetboek).

Die bedingen van “eigendomsvoorbehoud” zijn op zich niet onrechtmatig, maar voorzien soms in de mogelijkheid voor de onderneming om de materialen af te breken en te recupereren. De bedingen moeten dan uitdrukkelijk vermelden dat dat enkel kan gebeuren als de consument werd aangemaand om te betalen binnen een redelijke termijn, en hij zijn verplichting nog steeds niet nakomt.

Dergelijke bedingen kunnen ook onrechtmatig zijn als ze bepalen dat de onderneming in geval van wanbetaling door de consument niet enkel de materialen kan terughalen, maar ook alle bedragen kan houden die als voorschot werden betaald.

3.6. Overmacht en gevolgen voor de overeenkomst

Bepaalde bedingen hebben tot doel de onderneming in geval van overmacht vrij te stellen van elke aansprakelijkheid of van bepaalde aansprakelijkheden. Het Wetboek van economisch recht zegt daarover meerdere dingen:

- in geval van overmacht kan een onderneming alleen worden vrijgesteld van haar aansprakelijkheid voor elke niet-uitvoering van een van haar voornaamste verbintenissen. Het is immers begrijpelijk dat een geval van overmacht de onderneming ertoe kan dwingen de werken op te schorten of de overeenkomst te ontbinden.
- daarentegen kan een onderneming in geen geval worden ontheven van haar aansprakelijkheid voor haar listige kunstgrepen die bedoeld zijn om de andere partij te misleiden (“opzet”) of voor haar grove schuld of voor die van haar aangestelden of lasthebbers. Er mag daaromtrent geen onduidelijkheid bestaan, met name door algemene bedingen van het type “In geval van overmacht zijn wij bevrijd van elke aansprakelijkheid” te vermijden.

Het gebeurt ook dat bedingen onjuiste voorbeelden van gevallen van overmacht opsommen (vb.: slechte weersomstandigheden, ziekte, bevoorradingsproblemen, ...) en daarom als onrechtmatig kunnen worden bestempeld. Om van “overmacht” te kunnen spreken, moet immers aan verschillende voorwaarden zijn voldaan: overmacht veronderstelt een plotse, onvoorspelbare en onvermijdelijke gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de partijen. Er moet dan ook aan worden toegevoegd dat een staking of een toevallige omstandigheid niet noodzakelijk een geval van overmacht is.

Rekening houdend met het voorgaande wordt aanbevolen geen voorbeelden van gevallen van overmacht op te sommen en het aan de rechter over te laten om, zo nodig, te oordelen op basis van de feitelijke omstandigheden.

3.7. Prijsherziening

Bepaalde bedingen voorzien in de mogelijkheid de prijs te herzien in geval van wijziging van componenten zoals de lonen, de sociale lasten of de prijs van de grondstoffen.

Prijsherzieningsbedingen zijn toegestaan door het Wetboek van economisch recht, maar onder bepaalde voorwaarden.

²⁸ Merk op dat voor overeenkomsten waarop de “wet-Breyne” van toepassing is (wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen) de risico-overdracht niet mag plaatsvinden vóór de voorlopige oplevering, die de voltooiing van de werken aangeeft.

Ze moeten:

- geoorloofd zijn;²⁹
- gebaseerd zijn op elementen die niet enkel afhangen van de wil van de onderneming;³⁰
- **de berekeningsmethode** expliciet beschrijven in de overeenkomst.³¹

Net als elk beding moeten de bepalingen die de mogelijkheid bieden de prijs te herzien ook duidelijk en begrijpelijk zijn voor de consument.

3.8. Wijziging van de overeenkomst: extra werken

Soms worden er in de loop van de werken wijzigingen in de overeenkomst aangebracht, onder meer wanneer er bijkomende werken worden gevraagd. Sommige bedingen bepalen dan dat het verzoek van de consument om extra werken uit te voeren kan worden aangetoond aan de hand van alle mogelijke rechtsmiddelen.

Om geschillen en problemen bij de bewijsvoering voor de onderneming te vermijden, wordt aanbevolen om van de consument een **schriftelijk akkoord** te verkrijgen over die bijkomende werken en de kostprijs ervan.

3.9. Korte termijnen opgelegd aan de consument om klachten in te dienen

Sommige bedingen bepalen dat eventuele klachten of betwistingen van de consument over de materialen of de werken op korte termijn moeten worden gemeld om in aanmerking te worden genomen (vb.: 8 dagen na het einde van de werken of vanaf de datum van de factuur in kwestie).

Dergelijke bedingen, die erop neerkomen dat de onderneming na het verstrijken van een korte termijn wordt vrijgesteld van elke aansprakelijkheid, zijn niet aanvaardbaar. Bedingen zijn inderdaad onrechtmatig als ze:

- de consument een onredelijk korte termijn geven om aan de onderneming gebreken aan de betrokken materialen of diensten te melden;³²
- de onderneming ontslaan van haar aansprakelijkheid voor haar listige kunstgrepen die bedoeld zijn om de andere partij te misleiden ("opzet"), voor haar grove schuld of voor die van haar aangestelden of lasthebbers, of, behoudens overmacht, voor het niet-uitvoeren van een van haar voornaamste verbintenissen;³³
- de onderneming vrijstellen van haar tienjarige aansprakelijkheid.³⁴

Bovendien is de wettelijke conformiteitsgarantie voor goederen³⁵ van toepassing op renovatieovereenkomsten waarvoor de "levering van het goed" overheersend is ten opzichte van de verrichting van diensten (vb. de verkoop en plaatsing van vloertegels, van ramen, van een

²⁹ Zie daarover art. 57 van de wet van 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen.

³⁰ Art. VI.83, 3° van het Wetboek van economisch recht (WER).

³¹ Art. VI.83,3°, tweede lid WER juncto art. VI.83, 2°, tweede lid, a) WER.

³² Art. VI.83, 15° van het Wetboek van economisch recht (WER).

³³ Art. VI.83, 13° WER.

³⁴ Aansprakelijkheid van openbare orde van 10 jaar vanaf de officiële goedkeuring van de werken, vastgesteld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek. De tienjarige aansprakelijkheid kan alleen worden ingeroepen in geval van ernstig gebrek (zichtbaar of verborgen) dat de stabiliteit of de sterkte van een groot werk aantast.

³⁵ Art. 1649bis en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek. Merk op dat bepaalde regels met betrekking tot de wettelijke garantie gewijzigd zijn sinds 1 juni 2022. Verkopen die voor 1 juni 2022 plaatsvonden blijven onderworpen aan de oude regels. Voor meer informatie over de wettelijke garantie kunt u [onze website](#) bezoeken.

verwarmingsketel, van een badkuip, enz.).³⁶ Deze wettelijke garantie dekt conformiteitsgebreken die bestaan op het moment van de levering van het goed, zichtbaar of verborgen, die het goed aantasten of die het gevolg zijn van een verkeerde installatie.³⁷ De garantie loopt gedurende 2 jaar vanaf de levering van het goed (maar kan contractueel teruggebracht worden tot minstens 1 jaar voor tweedehandsgoederen). Als een conformiteitsgebrek opduikt tijdens de garantieperiode, wordt verondersteld dat het gebrek bestond op het moment van de levering van het goed. Bij onenigheid is het aan de onderneming om het tegendeel te bewijzen. Als deze garantie van toepassing is, moet de consument de onderneming op de hoogte brengen van het bestaan van het conformiteitsgebrek binnen de 2 maanden vanaf de dag waarop de consument het gebrek heeft vastgesteld.³⁸ Elk beding dat hiermee in tegenspraak is, is onrechtmatig.³⁹

Wanneer in een oplevering-goedkeuring van de werken is voorzien,⁴⁰ houdt die in dat de zichtbare gebreken in aanmerking werden genomen en dat die gedekt zijn (met uitzondering van die waarvoor de tienjarige aansprakelijkheid van de onderneming kan worden ingeroepen). Een dergelijke oplevering staat de onderneming echter in geen geval toe zich van elke aansprakelijkheid te ontheffen. Het is dus ook te algemeen en onrechtmatig om te stellen dat de consument geen "klacht" meer kan indienen na die oplevering.

Uiteraard mag een beding de aandacht van de consument vestigen op het feit dat het in het belang van beide partijen is om klachten zo snel mogelijk kenbaar te maken.

3.10. Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken

Voor verborgen gebreken kan een onderneming in geen geval haar aansprakelijkheid beperken voor gebreken waarvoor haar tienjarige aansprakelijkheid⁴¹ kan worden ingeroepen.

Blijft nog de kwestie van de bedingen die ertoe strekken de aansprakelijkheid van ondernemingen te beperken voor "**lichte**" verborgen gebreken, d.w.z. deze die niet gedekt zijn door de tienjarige aansprakelijkheid (vb.: kleine barstjes in tegels, foutjes in de pleisterwerken, waterinsijpeling langs ramen en deuren, lekken in de leidingen, enz.).⁴² Die bedingen beperken over het algemeen de aansprakelijkheid van de onderneming voor een van de volgende elementen:

- de duur van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken;
- de termijn waarbinnen de consument het lichte verborgen gebrek moet melden aan de onderneming nadat hij het heeft vastgesteld;
- de termijn waarbinnen de consument gerechtelijke stappen moet ondernemen vanaf het moment dat hij het lichte verborgen gebrek heeft vastgesteld.

Dergelijke bedingen zijn op zich niet verboden, maar er gelden heel wat beperkingen, met name:

³⁶ C. Biquet-Mathieu, "La garantie des biens de consommation – Présentation générale", in *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Brussel, La Charte, 2005, pp. 59 en 66. Zie voor de kwestie van de toepassing van de wettelijke garantie op renovatiewerken ook volgende arresten van het Hof van Justitie van de EU: HvJ EU, 16 juni 2011, C-65/09 en C-87/09, *Gebr. Weber GmbH tegen Jürgen Wittmer en Ingrid Putz tegen Medianess Electronics GmbH*; HvJ EU, 7 september 2017, C-247/16, *Heike Schottelius tegen Falk Seifert*.

³⁷ Art. 1649ter van het oud Burgerlijk Wetboek. Er is echter geen sprake van een conformiteitsgebrek als de consument bij het sluiten van de overeenkomst er uitdrukkelijk van in kennis werd gesteld dat een specifiek kenmerk van het goed afwijkt "van de norm", en dat de consument die afwijking uitdrukkelijk en afzonderlijk heeft aanvaard bij het sluiten van de overeenkomst.

³⁸ Art. 1649quater, § 2 van het oud Burgerlijk Wetboek. De onderneming en de consument kunnen evenwel een langere termijn afspreken in de overeenkomst.

³⁹ Art. VI.83, 14° WER.

⁴⁰ Wanneer slechts in één enkele oplevering is voorzien, geldt die als goedkeuring van de werken. Is er in twee opleveringen voorzien (een voorlopige en een definitieve oplevering), dan vindt de goedkeuring plaats bij de definitieve oplevering, tenzij een contractueel beding die rol toekent aan de voorlopige oplevering.

⁴¹ Aansprakelijkheid van openbare orde van 10 jaar vanaf de officiële goedkeuring van de werken, vastgesteld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek. De tienjarige aansprakelijkheid kan alleen worden ingeroepen in geval van ernstig gebrek dat de stabiliteit of de sterkte van een groot werk aantast.

⁴² C. Burette en B. Kohl, "Responsabilité des intervenants à l'acte de construire postérieurement à la réception", in *Les obligations et les moyens d'action en droit de la construction*, Brussel, Larcier, 2012, p. 248.

- de onderneming mag niet worden ontheven van haar aansprakelijkheid voor haar listige kunstgrepen die bedoeld zijn om de andere partij te misleiden (“opzet”) of voor haar grove schuld of voor die van haar aangestelden of lasthebbers, of, behoudens overmacht, voor het niet-uitvoeren van een van haar voornaamste verbintenissen;
- zijn onrechtmatig, bedingen die een onredelijk korte termijn vastleggen om aan de onderneming gebreken aan het geleverde product te melden;⁴³
- zijn onrechtmatig, bedingen die op ongepaste wijze de wettelijke rechten van de consument ten aanzien van de onderneming uitsluiten of beperken in geval van volledige of gedeeltelijke wanprestatie of van gebrekkige uitvoering door de onderneming van een van haar contractuele verplichtingen;⁴⁴
- zijn onrechtmatig, bedingen die de wettelijke conformiteitsgarantie voor goederen schrappen of verminderen. Deze garantie is echter van toepassing op renovatieovereenkomsten waarvoor de “levering van het goed” overheersend is ten opzichte van de verrichting van diensten (vb. verkoop en plaatsing van vloertegels, van ramen, van een verwarmingsketel, van een badkuip, enz.).⁴⁵ Deze garantie dekt conformiteitsgebreken die bestaan op het moment van de levering van het goed en die het goed aantasten of die het gevolg zijn van de verkeerde installatie ervan.⁴⁶ De garantie loopt gedurende 2 jaar vanaf de levering van het goed (maar kan contractueel teruggebracht worden tot minimaal 1 jaar voor tweedehandsgoederen). Als een conformiteitsgebrek opduikt tijdens de garantieperiode, wordt verondersteld dat het gebrek bestond op het moment van de levering. Bij onenigheid is het aan de onderneming om het tegendeel te bewijzen. Als die garantie van toepassing is, moet de consument de onderneming op de hoogte brengen van het bestaan van het conformiteitsgebrek binnen de 2 maanden vanaf de dag waarop de consument het gebrek heeft vastgesteld⁴⁷;
- een beding mag geen overduidelijk onevenwicht creëren tussen de rechten en plichten van de partijen in het nadeel van de consument.

Rekening houdend met die beperkingen moet geval per geval worden beoordeeld of een beding tot beperking van de aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken al dan niet onrechtmatig is. Het wordt daarom aanbevolen om juridisch advies in te winnen of om geen dergelijk beding op te nemen – om elk risico op inbreuk te vermijden – en de gemeenrechtelijke contractuele aansprakelijkheidsregels van toepassing te laten zijn.⁴⁸

3.11. “Louter indicatieve” termijnen voor levering en uitvoering van de werken

Sommige bedingen bepalen dat de leveringstermijnen opgegeven aan de consument en/of de termijnen voor uitvoering van de werken “louter indicatief” zijn.

⁴³ Art. VI.83, 15° van het Wetboek van economisch recht (WER).

⁴⁴ Art. VI.83, 30° WER.

⁴⁵ C. Biquet-Mathieu, “La garantie des biens de consommation – Présentation générale”, in *La nouvelle garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Brussel, La Charte, 2005, pp. 59 en 66. Zie voor de kwestie van de toepassing van de wettelijke garantie op renovatiewerken ook volgende arresten van het Hof van Justitie van de EU: HvJ EU, 16 juni 2011, C-65/09 en C-87/09, *Gebr. Weber GmbH tegen Jürgen Wittmer en Ingrid Putz tegen Medianess Electronics GmbH*; HvJ EU, 7 september 2017, C-247/16, *Heike Schottelius tegen Falk Seifert*.

⁴⁶ Art. 1649ter van het oud Burgerlijk Wetboek.

⁴⁷ Art. 1649quater, § 2 van het oud Burgerlijk Wetboek. De onderneming en de consument kunnen evenwel een langere termijn afspreken in de overeenkomst.

⁴⁸ Aansprakelijkheid op basis van artikel 1147 van het oud Burgerlijk Wetboek. Deze aansprakelijkheid bedraagt in principe 10 jaar vanaf de officiële goedkeuring van de werken, conform artikel 2262bis van het oud Burgerlijk Wetboek, maar volgt enkel indien de consument aantoont dat het gebrek verborgen was op het moment van de goedkeuring van de werken en dat het een gevolg is van een fout van de aannemer. De consument is ook verplicht zijn vordering “tijdig” in te stellen vanaf het moment waarop het gebrek wordt ontdekt (daarover oordeelt de rechter).

Dergelijke bedingen komen erop neer de onderneming vrij te stellen van aansprakelijkheid bij het niet-uitvoeren van een van haar voornaamste verbintenissen en zijn bijgevolg onrechtmatig.⁴⁹

3.12. Vermoeden van aanvaarding van de algemene voorwaarden door de consument

Volgens sommige bedingen wordt de consument verondersteld de algemene voorwaarden “op onweerlegbare wijze” (geen betwisting mogelijk) te hebben aanvaard, terwijl de consument geen echte mogelijkheid heeft gehad er kennis van te nemen. Dergelijke bedingen zijn in elk geval onrechtmatig.⁵⁰

Andere bedingen gaan ervan uit dat de consument de algemene voorwaarden heeft aanvaard, zonder te vermelden dat dit vermoeden onweerlegbaar is (vb.: “de consument erkent deze algemene voorwaarden te hebben gelezen en aanvaard”). Dergelijke bedingen blijven echter moeilijk te betwisten voor de consument en kunnen bijgevolg onrechtmatig zijn.⁵¹

Er wordt de ondernemingen dan ook aangeraden dit soort bedingen te vermijden en hun verplichting van duidelijke informatieverstrekking aan de consument na te komen, vóór het sluiten van de overeenkomst, over de toepasselijke algemene voorwaarden, en er tegelijkertijd voor te zorgen dat ze over een bewijs beschikken dat de consument een reële mogelijkheid heeft gehad er kennis van te nemen en dat hij ze welbewust heeft aanvaard (vb.: met zijn handtekening op de overeenkomst die de voorwaarden bevat, waarnaast de vermelding staat dat hij de voorwaarden heeft gelezen en goedgekeurd).

3.13. Bevoegdheid van de rechtbanken in geval van geschil

Sommige renovatieondernemingen voorzien in een “bevoegdheidsbeding” dat stelt dat de bevoegde rechter, in geval van geschil dat niet in der minne kan worden bijgelegd, de rechter is van de plaats waar hun maatschappelijke zetel is gevestigd.

In de eerste plaats zijn dergelijke bedingen in principe onrechtmatig, omdat zij ertoe kunnen leiden dat er een andere rechter wordt aangewezen dan welke wordt bedoeld door artikel 624, 1°, 2° en 4°, van het Gerechtelijk Wetboek.⁵² Die bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek voorzien immers in de bevoegdheid van:

- de rechter van de woonplaats van de verweerder of van een van de verweerders; of
- de rechter van de plaats waar de verbintenissen (of een ervan) waarover het geschil loopt, zijn ontstaan of waar zij worden, zijn of moeten worden uitgevoerd; of
- de rechter van de plaats waar de gerechtsdeurwaarder heeft gesproken tot de verweerder in persoon, indien noch de verweerder noch, in voorkomend geval, een van de verweerders een woonplaats heeft in België of in het buitenland (bijzonder geval).

Bovendien heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie benadrukt dat effectieve toegang tot de rechter een essentieel punt is voor de consumentenbescherming. Het Hof pleit er dan ook voor dat de wettelijkheid van de bevoegdheidsbedingen wordt beoordeeld op basis van de omstandigheden van elk geschil. Er wordt dus rekening gehouden met de vraag of het voor de consument moeilijk is om zijn rechten te komen verdedigen voor de rechter die door het betrokken

⁴⁹ Art. VI.83, 13° WER.

⁵⁰ Art. VI.83, 26° WER.

⁵¹ Op basis van de artikelen I.8, 22° en VI.84, § 1, eerste lid WER juncto art. VI.2, 7° WER of in combinatie met art. VI.83, 21° WER. Zie advies 32 van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen (COB) inzake bedingen, in overeenkomsten tot aankoop van een bouwterrein, m.b.t. het bouwen door een bepaalde onderneming, p. 11 en advies 23 van de COB inzake de contractuele voorwaarden in de overeenkomsten tussen videotheken en consumenten, pp. 6-7.

⁵² Art. VI.83, 23° WER.

beding aangewezen is (afstand tussen de aangewezen rechter en de consument, vervoermogelijkheden, inzet (bedrag) van het geding, enz.).⁵³

Bijgevolg wordt aangeraden aan elke renovatieonderneming die een bevoegdheidsbeding wil opnemen, om ervoor te zorgen dat de rechter van de woonplaats van de verweerder bevoegd kan zijn en/of die van de plaats waar de verbintenissen (of een ervan) waarover het geschil loopt, zijn ontstaan of waar zij worden, zijn, of moeten worden uitgevoerd.

Merk hierbij op dat als een door een beding aangewezen rechter zich onbevoegd verklaart, bijvoorbeeld omdat hij vindt dat hij niet erg toegankelijk is voor de betrokken consument, dat kosten kan meebrengen voor de onderneming die heeft gedagvaard op de plaats in kwestie (vb. kosten voor een nutteloze verplaatsing van de advocaat).⁵⁴

4. Wat zijn de sancties in geval van inbreuk?

Elk onrechtmatig beding is nietig, wat betekent dat die bedingen niet kunnen worden toegepast en dat er geen enkel gevolg aan kan worden gegeven.

Onrechtmatige bedingen zijn ook verboden en inbreuken kunnen strafrechtelijk gesanctioneerd worden met een geldboete die kan oplopen tot 80.000 euro (of tot 4% van de jaaromzet als dat een hoger bedrag is), en zelfs tot 200.000 euro (of tot 6% van de jaaromzet als dat een hoger bedrag is) bij kwade trouw (bijvoorbeeld wanneer de onderneming al over de rechtsregel werd geïnformeerd, maar deze nog steeds niet toepast).⁵⁵

De Economische Inspectie kan onderzoeken instellen naar aanleiding van een melding die zij via het [Meldpunt](#) ontvangt. Ze kan ook op eigen initiatief een onderzoek opstarten of het kaderen in een grootschalig algemeen onderzoek in de sector. Onderzoeken kunnen ook op vraag van de minister of het parket plaatsvinden.

Als een inbreuk wordt vastgesteld, heeft de Economische Inspectie voornamelijk de volgende mogelijkheden:

- een waarschuwing geven met de aanmaning de situatie te regulariseren;
- haar bevindingen doorgeven aan de procureur des Konings;
- gebruikmaken van een transactie (voorstel van een geldsom waarvan de vrijwillige betaling en de staking van de inbreuk de strafvordering doen vervallen);
- een administratieve geldboete opleggen.⁵⁶

⁵³ Advies 40 van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen (COB) over de nieuwe modelovereenkomst inzake consumentenverhuis van de Belgische kamer der verhuizers, pp. 54-55 en advies 31 van de COB op wetsvoorstel nr. 53/0831 tot regeling van de territoriale bevoegdheid bij geschillen met betrekking tot overeenkomsten met consumenten, pp. 9-10.

⁵⁴ Advies 31 van de COB op wetsvoorstel nr. 53/0831 tot regeling van de territoriale bevoegdheid bij geschillen met betrekking tot overeenkomsten met consumenten, p. 10.

⁵⁵ De strafbepalingen zijn opgenomen onder de artikelen XV.70, XV.83, XV.84 en XV.125/5 WER.

Jaaromzet: de totale jaaromzet in het laatst afgesloten boekjaar voorafgaand aan het opleggen van de geldboete waarover gegevens beschikbaar zijn die toelaten om de jaaromzet vast te stellen.

Sanctie van niveau 2: geldboete van 26 tot 10.000 euro, wat na vermenigvuldiging met de opdecimen neerkomt op een geldboete van 208 euro tot 80.000 euro, of tot 4% van de totale jaaromzet als dit een hoger bedrag is.

Sanctie van niveau 3: geldboete van 26 tot 25.000 euro, d.w.z. met opdecimen: een geldboete van 208 euro tot 200.000 euro, of tot 6% van de totale jaaromzet als dit een hoger bedrag is.

⁵⁶ De minimale en maximale bedragen van de administratieve geldboete stemmen overeen met de respectieve minimale en maximale bedragen van de strafrechtelijke geldboete die hetzelfde feit sanctioneert. De opdecimen zijn eveneens van toepassing op deze administratieve geldboeten (art. XV.60/20 WER).