

## **VERPLICHT ASBESTATTEST**

Bent u van plan om uw woning of ander gebouw te verkopen?

En werd deze woning / het gebouw opgericht vóór 2001?

Houd er dan rekening mee dat een asbestattest vereist is bij de verkoopovereenkomst vanaf 23 november 2022.

Als eigenaar heeft u de verplichting om te zorgen voor een asbestattest bij verkoop of schenking indien dit gebouw :

1. is opgericht vóór 2001
2. een oppervlakte heeft van meer dan 20m<sup>2</sup>
3. toegankelijk is (d.w.z. een constructie gedragen door een dak waarin een mens normaal kan staan of lopen).

Voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen die vallen onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom (vb. appartementsmede-eigendom) en voldoen aan de hierboven vermelde voorwaarden, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025.

Vanaf 2032 moet iedere eigenaar beschikken over een asbestattest voor diens gebouw opgericht vóór 2001 (ook voor de gemene delen in een appartementsgebouw), dus ook los van een eigendomsoverdracht.

Hoe bekomt u zo'n attest?

U zal een gecertificeerd asbestdeskundige inventarisatie moeten aanstellen. De deskundige zal ter plaatse komen en het gebouw onderzoeken, waarna hij de gegevens in de databank van OVAM zal rapporteren.

Wanneer de gegevens door de deskundige correct en volledig zijn ingevoerd, levert OVAM het asbestattest af en wordt een kopie verzonden naar de eigenaar of opdrachtgever.

Eens u het attest heeft, kan u verder met de verkoop of schenking.

Zowel de onderhandse akte (nl. de overeenkomst die de modaliteiten van de overdracht vastlegt) als de notariële akte moet volgende elementen vermelden:

- (1) de inhoud van het attest en de overhandiging ervan
- (2) de datum van het attest
- (3) de samenvattende conclusie van het attest
- (4) de unieke code van het attest.

De wederzijdse aankoop-verkoopbelofte, die vaak de koopovereenkomst als onderhandse akte vervangt, moet eveneens een asbestattest vermelden.

De vraag rijst of de verkoopsvoorwaarden van Biddit al een asbestattest moeten vermelden, aangezien er technisch gezien geen onderhandse verkoopovereenkomst wordt ondertekend. In elk geval moet dan de verkoopakte, verleden vanaf 23 november 2022, deze informatie bevatten. Om problemen te

vermijden (bv. bij een voor de koper verrassend asbestattest na de toewijzing), kan er best op veilig gespeeld worden wanneer de akte na 23 november 2022 zal verleden worden.

Bij het verlijden van de authentieke akte moet de notaris de nieuwe eigenaar registreren in de databank asbestinventarisatie.

Verhuurt u een woning die onder de voorwaarden valt, moet u een kopie van dit attest overhandigen aan de huurder bij aanvang van de huurovereenkomst of binnen de maand na de datum vermeld op het attest indien het attest is afgeleverd tijdens de lopende huurperiode.

Dit is uiteraard in de veronderstelling dat u een dergelijk attest heeft, zoniet dan geldt deze verhuurdersverplichting pas vanaf 2032.

Wanneer het attest niet aanwezig is bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst of wanneer deze overeenkomst de hierboven vermelde gegevens niet bevat, kan dit aanleiding geven tot de relatieve nietigheid van de overdracht. Enkel wanneer de koper in de notariële akte afstand doet van zijn vordering tot vernietiging van de overeenkomst, zal de verkoop geldig kunnen plaatsvinden.

Indien de toestand van het gebouw ongewijzigd blijft, zal dit attest een standaard geldigheidsduur hebben van 10 jaar. Indien de toestand toch wijzigt, moet de eigenaar binnen het jaar een nieuw attest aanvragen.

De basisregelgeving over asbestinventarisatie is terug te vinden in artikel 33/14 e.v. van het Materialendecreet, verder zijn de bepalingen over eigendomsoverdracht opgenomen in de artikelen 33/14 en 33/15 van het VLAREMA (toekomstige versie).

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.