

## [ VERZEKERINGEN ]

# HUREN EN BRANDVERZEKERING

Een huurder heeft er alle baat bij om het goed dat hij huurt voldoende te verzekeren. Een woordje uitleg.

**A**ssuralia schat dat 90 tot 95% van de Belgische gezinnen verzekerd is tegen brand (ook al is de verzekering niet wettelijk verplicht). Het betreft een elementaire maatregel om het eigen vermogen te beschermen. Ter informatie: gemiddeld keren brandverzekeraars 3307 EUR per schadegeval uit en dat bedrag stijgt sinds 2005 met 5 tot 6% per jaar. Toch kunnen we ons nog twee vragen stellen. Ten eerste: moet een huurder het goed dat hij huurt, verzekeren? Ja, want het huurcontract verplicht hem om een brandverzekering af te sluiten (een dergelijke verzekering dekt niet alleen brand, maar ook heel wat andere risico's: waterschade, natuurrampen waaronder overstromingen, elektrische risico's, diefstal, enzovoort). Ten tweede: overlapt de verzekering van de huurder niet met die van de eigenaar? Neen, zelfs al maakt het onroerend goed in kwestie het voorwerp uit van twee verzekeringen.

### Huurder aansprakelijk

Volgens de wet moet de huurder het goed op het einde van de huurovereenkomst teruggeven in de staat waarin hij het heeft ontvangen. Hij is dus aansprakelijk tegenover de verhuurder (de eigenaar) voor de schade die is aangebracht aan het gehuurde gebouw. De brandverzekering afgesloten door de huurder moet dus de verhuurder vergoeden voor schade die door de schuld van de huurder aan het gehuurde goed is berokkend. We mogen niet uit het oog verliezen dat



CORBIS

bij een schadegeval wordt uitgegaan van een fout van de huurder. Dat vermoeden van aansprakelijkheid start op de aanvangsdatum van het huurcontract. Er kan ook een schadegeval zijn zonder dat de huurder iets te verwijten valt. Maar tenzij in het geval van overmacht dient de schade door de huurder te worden vergoed. Artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek stelt overigens: „De verzekeringnemer is aansprakelijk voor de beschadigingen of verliezen die tijdens zijn huurperiode ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehadt”. Artikel 1733 past dat principe toe op schade veroorzaakt door brand: „De verzekeringnemer is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn

schuld is ontstaan”. Artikel 1735 bepaalt dat de huurder aansprakelijk is tegenover de eigenaar voor schade ontstaan door toedoen van zijn onderhuurders of zijn huisgenoten. De huurder wordt dus duidelijk aansprakelijk geacht voor schade aan de woning die hij huurt, behalve wanneer hij erin slaagt aan te tonen dat hij geen enkele fout heeft gemaakt (moeilijk te bewijzen wanneer de oorzaak – van bijvoorbeeld de brand – niet gekend is). Bij gebrek aan een dergelijk bewijs kunnen de verzekeraar en de eigenaar de schade op hem verhalen. De huurder heeft er dus alle belang bij zich te verzekeren, ook al is de eigenaar al verzekerd. Door een brandverzekering af te sluiten, verzekert de huurder zijn ►►►

## [ VERZEKERINGEN ] BRANDVERZEKERING VOOR DE HUURDER

aansprakelijkheid, terwijl de eigenaar met een verzekering vooral zijn vermogen beschermt. Opgelet: de rechten en plichten die bestaan tussen huurder en onderhuurder zijn identiek aan de rechten en plichten tussen eigenaar en huurder. Ook een onderhuurder moet zich dus verzekeren.

### Werkelijke waarde verzekeren

De eigenaar verzekert het goed tegen **nieuwwaarde**, hetzij het bedrag dat nodig is om het goed te kunnen heropbouwen, met inbegrip van het ereloon van de architect. Het doel daarvan is om bij een totaal verlies van het goed een bedrag van de verzekeraar te krijgen waarmee het goed in de oorspronkelijke staat kan worden hersteld.

In dat kader maakt de verzekeraar gebruik van een evaluatierooster. Dat vermeldt het aantal bewoonbare ruimten (woonkamer, slaapkamers, enzovoort), de totale oppervlakte, de gebruikte bouwmaterialen, de eventuele aanwezigheid van een garage of badkamer, enzovoort. Op basis van de antwoorden op die vragenlijst zal de premie worden berekend.

Het evaluatierooster maakt het in de meeste gevallen mogelijk om verzekerd te zijn voor de totale waarde van de woning en het risico op onderverzekering te beperken (daarom is het belangrijk om het rooster goed in te vullen, zodat u volledig verzekerd bent). Het fameuze evenredigheidsbeginsel is hier dus niet van toepassing (zie verder).

Hoewel het rooster geen absolute garantie biedt op een volledige schadeloosstelling, vermijdt het onderverzekering. De meeste verzekeraars verbinden zich immers tot het uitkeren van het bedrag dat nodig is om alle kosten van de heropbouw te dekken, ook al ligt het bedrag van het evaluatierooster lager. De verzekeraars nemen het verschil dus voor hun rekening.

Voor de huurder is de situatie heel anders. Hij verzekert zich voor de **werkelijke waarde** (de heropbouwwaarde verminderd met de slijtage). De slijtage is de waardevermindering die optreedt als gevolg

van de ouderdom en het gebruik van het goed en van de frequentie en de kwaliteit van het onderhoud ervan. In feite kunnen we hier een onderscheid maken tussen twee scenario's:

a) ofwel bewoont de huurder het volledige goed: in dat geval moet hij de verhuurder schadeloos stellen volgens de werkelijke waarde van het goed;

b) ofwel gebruikt de huurder slechts een deel van het gebouw (gedeeltelijke huurder): om onderverzekering en dus het evenredigheidsbeginsel te vermijden, hanteert de wet de volgende regel om de te verzekeren waarde te berekenen: de huurder moet 20 keer de jaarlijkse huurprijs plus kosten verzekeren.

Die regel wordt vooral gebruikt wan-



**Als huurder bent u aansprakelijk als er brand uitbreekt in de gehuurde woning. U kunt dat vermoeden alleen weerleggen door te bewijzen dat u geen enkele fout hebt aan de brand en dat is niet eenvoudig.**



neer er meerdere huurders zijn (bijvoorbeeld in een appartementsgebouw). Om het te verzekeren bedrag te bepalen, baseert de verzekeraar zich op een objectief criterium: de huur betaald aan de eigenaar. Het verzekerde kapitaal komt overeen met 20 keer de jaarlijkse huur inclusief kosten.

Die regel van 'jaarlijkse huur maal 20' vermijdt echter niet elk risico op onderverzekering. Het verzekerde kapitaal riskeert ontoereikend te zijn als gevolg van de soms lage huur gevraagd door de eigenaars. En in het geval dat er een 'voorkeursuurprijs' werd toegekend aan de huurder, is onderverzekering onvermijdelijk. In

dat geval kan de verzekeraar de huurder ook voorstellen om een evaluatierooster in te vullen.

Voor een studentenkot hoeft niet te worden voorzien in een specifieke verzekering: de meeste brandverzekeringen omvatten een extra waarborg die de aansprakelijkheid ten aanzien van derden en de huurdersaansprakelijkheid van de kotstudent dekt.

### Onderverzekering, vrijstelling...

Als de huurder een te lage waarde verzekerd heeft, wordt het evenredigheidsbeginsel toegepast. De verzekeraar zal in dat geval de vergoedbare schade verminderen in functie van de verhouding tussen de verzekerde waarde en de werkelijke waarde van het gebouw of de inboedel.

Een voorbeeld: de huur bedraagt 750 euro per maand en het goed is verzekerd voor 100.000 euro (zonder evaluatierooster van de verzekeringsmaatschappij). Na een schadegeval wordt de werkelijke waarde geschat op 200.000 euro en de schade op 50.000 euro. De verzekeraar zal in dat geval de schade vergoeden volgens het evenredigheidsbeginsel:  $50.000 \text{ EUR} \times \frac{1}{2}$  (=  $100.000 \text{ EUR} / 200.000 \text{ EUR}$ ), ofwel 25.000 euro.

Bij een schadegeval bepalen de deskundigen van de maatschappij wie aansprakelijk is:

als de huurder niet aansprakelijk is, zal de verzekering van de eigenaar tussenkomen;

als de huurder aansprakelijk is, zal zijn verzekeraar tussenkomen. In werkelijkheid zal de verzekeraar van de eigenaar zijn klant de nieuwwaarde vergoeden en zich vervolgens richten tot de verzekeringsmaatschappij van de huurder om de werkelijke waarde in te vorderen (nieuwwaarde verminderd met de slijtage). De huurder moet de vrijstelling rechtstreeks aan de eigenaar betalen.

De huurder is verplicht om de vrijstelling te betalen: de wettelijke vrijstelling bedraagt momenteel iets minder dan 220 EUR (geïndexeerd bedrag) en is van toepassing op schade veroorzaakt aan het gebouw en

de inboedel.

De verzekerde kan echter zijn premies verlagen door voor een hogere vrijstelling te kiezen: de basisvrijstelling vermenigvuldigd met 3 of 5, wat zal leiden tot bijvoorbeeld een premieverlaging van 4 en 8%.

Soms wordt ook de zogenaamde Engelse vrijstelling aangeboden: de verzekerde betaalt geen vrijstelling als de schadevergoeding hoger ligt dan de vrijstelling.

### Hoeveel bedraagt de premie?

De premie is afhankelijk van de verzekerde waarde en een coëfficiënt: de kostprijs bedraagt ongeveer 0,75% van het verzekerde kapitaal voor het gebouw.

Het concept 'afstand van verhaal' is eveneens zeer belangrijk: dat betekent dat de eigenaar en de verzekeringsmaatschappij de huurder niet aansprakelijk kunnen stellen en dat de eigenaar/verhuurder vergoed zal worden door zijn eigen verzekeringsmaatschappij zonder dat die laatste de aansprakelijkheid van de huurder kan invoeren. Die clausule wordt vaak opgenomen als er gemeenschappelijke belangen zijn tussen de eigenaar en de verhuurder (familie, vriend, bedrijf, enzovoort: bijvoorbeeld een vader die een goed verhuurt aan zijn zoon).

Afstand van verhaal leidt tot een bijpremie (tot bijvoorbeeld 40%) die de verhuurder kan doorrekenen aan de huurder. Als de huurder een naast familielid is van de eigenaar kan afstand van verhaal ook gratis zijn. Opgelet: afstand van verhaal moet opgenomen worden in het huurcontract en schriftelijk worden bevestigd door de verzekeraar van de eigenaar.

### Besluit

Wat kunnen we uit dat alles besluiten? De huurder heeft er alle belang bij om zich te verzekeren, zelfs als de eigenaar al verzekerd is. Want ook al hebben de twee verzekeringen betrekking op hetzelfde goed, toch zijn de verzekerde waarde, het type aansprakelijkheid en de situaties niet gelijk! Het is maar dat u het weet... ■

Laurent Feiner

## Inboedel: welke waarde verzekeren?

Op het vlak van de inboedel van een woning zijn de schadevergoedingsregels voor de eigenaar en de huurder identiek. De te verzekeren waarde is afhankelijk van het type inboedel.

Gewone inboedel wordt verzekerd tegen nieuwwaarde (het bedrag nodig om het voorwerp in kwestie opnieuw te kunnen kopen). Maar er zijn een aantal uitzonderingen.

a) Linnengoed en kleding worden verzekerd voor hun werkelijke waarde, ofwel de nieuwwaarde verminderd met een zekere slijtage. De slijtage is de waardevermindering die optreedt als gevolg van de ouderdom en het gebruik van het goed en van de frequentie en de kwaliteit van het onderhoud ervan.

b) Juwelen en kostbare voorwerpen (verzamelingen, kunstvoorwerpen, enzovoort) worden verzekerd voor hun venale waarde, of het bedrag dat de verzekerde ervan zou krijgen als hij ze onder normale omstandigheden zou verkopen. Heel vaak echter wordt er rekening gehouden met de vervangingswaarde voor kostbare voorwerpen, of de prijs die men moet betalen om een soortgelijk voorwerp aan te kopen.

c) Dieren worden verzekerd tegen de dagwaarde (beurswaarde, marktwaarde of vervangingswaarde op die bepaalde dag)... zonder rekening te houden met hun tentoonstellings- of wedstrijdwaarde.