

[COVERVERHAAL] BATIBOUW

Preventie kan veel opleveren

Als een verzekerde zijn waarborgen niet wil verliezen, moet hij een aantal preventiemaatregelen nemen. Als hij dat nalaat, kan hem dat zuur opbreken.



THINKSTOCK

Een woningverzekering omvat een hele reeks waarborgen die dekking bieden voor schade aan verzekerde goederen. De waarborgen elektriciteitsrisico, waterschade, schade door natuurrampen, glasbreuk, diefstal, rechtsbijstand en bijstand zijn enkele van de belangrijkste. Steeds vaker dekt een woningverzekering alle risico's behalve de uitzonderingen die expliciet worden vermeld in het contract. Het doel van dergelijke formules is het grootste deel van de schade die kan worden veroorzaakt aan een gebouw en zijn inboedel te dekken. In tegenstelling tot wat velen denken, is de brandverzekering niet wettelijk verplicht. De wet legt ons niet op een dergelijke verzekering af te sluiten. De eventuele verplichting vloeit meestal voort uit een overeenkomst: bijvoorbeeld een reglement van mede-eigendom of een huurovereenkomst voor de huurder. De woningverzekering is minder standaard dan we denken: de waarborgen, het goed waarop de waarborgen betrekking hebben of de notie van Packs (opties op maat) zijn stuk voor stuk zaken die ons toelaten een duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende contracten.

Kenmerken

Er zijn enkele specifieke kenmerken waarmee de verzekerde rekening moet houden.

- Eigenaars en huurders verzekeren een goed niet voor dezelfde waarde.
 - a) De eigenaar wil zijn vastgoedpatrimonium beschermen. Daarom moet hij zijn goed verzekeren tegen de nieuwwaarde, met andere woorden het bedrag dat nodig is om de woning herop te bouwen, inclusief btw en het ereloon van de architect. De verzekeraar verbindt zich ertoe een schadevergoeding uit te keren waarmee de eigenaar de woning in de oorspronkelijke staat (vóór het schadegeval) kan herstellen, rekening houdend met de gebruikte materialen, de locatie, enzovoort.
 - b) Als bewoner van het goed moet de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid verzekeren: hij hoeft het gebouw niet herop te bouwen in geval van een schadegeval. Hij verzekert het goed tegen de werkelijke waarde, die overeenkomt met de nieuwwaarde min een bepaald percentage vanwege slijtage (omdat het goed elk jaar in waarde vermindert).
- De brandverzekering dekt niet alleen de gezinswoning. Het contract heeft ook betrekking op andere soorten goederen: het kot van studerende kinderen, een privégarage op een ander adres, een zaal gehuurd voor een familiefeest of een gehuurd vakantiehuis.
- De waarborgen diefstal en vandalisme zijn slechts verworven onder bepaalde voorwaarden. Zo moet het gebouw gedurende een bepaalde periode bewoond zijn (bijvoorbeeld minimaal 250 nachten per jaar: de lengte van periode is afhankelijk van de verze-

keraar).

• Diefstal met geweld op de persoon wordt eveneens gedekt door de brandverzekeraar, zelfs buiten het verzekerde goed.

Hiervoor moet de verzekerde persoon op zijn minst bedreigd zijn geweest en dient hij de waarborg diefstal te hebben onderschreven. Hij kan dan een beroep doen op de dekking bij bijvoorbeeld een overval op straat in het buitenland tijdens zijn vakantie waarbij zijn persoonlijke spullen worden gestolen. De verzekeraar zal hem vergoeden op voorwaarde dat er klacht werd ingediend bij de politie.

• Heel vaak is er ook een bijstand gekoppeld aan de woningverzekering.

Die kan het volgende omvatten: het ter plaatse sturen van een hersteller, de voorlopige huisvesting voor verzekerde personen als het gebouw onbewoonbaar is geworden, het voorschieten van geld in geval van schade, het zoeken van opvang voor de huisdieren van het gezin die niet meer in het gebouw kunnen blijven, enzovoort.

Preventie

De verzekerde kan het voordeel van de verzekering verliezen als hij verzuimt om bepaalde preventiemaatregelen te nemen. Sommige verzekeraars lassen bepalingen in die hen vrijstellen van het uitkeren van een schadevergoeding als de verzekerde bepaalde preventieverplichtingen niet nakomt. Ze maken verzekeringnemers trouwens attent op het feit dat nalatigheid of niet-naleving van de reglementen kan leiden tot een toename van het risico. Die notie vinden we trouwens terug in de wet op de landverzekeringsovereenkomst, die bepaalt dat de verzekerde alle redelijke maatregelen moet nemen om de gevolgen van het schadegeval te voorkomen en te beperken.

Om recht te hebben op een schadevergoeding, moet de verzekerde bepaalde verplichtingen nakomen.

Vóór het schadegeval moet hij moet bepaalde preventiemaatregelen nemen. Verzekeraars worden alsmat gevoeliger voor preventiebeleid.

Na het schadegeval moet hij bepaalde bewijsstukken voorleggen om het bedrag van de schadevergoeding te rechtvaardigen.

Een voorbeeld van een preventieverplichting die vaak in de algemene voorwaarden van polissen wordt opgenomen, zijn de maatregelen die de verzekeringnemer moet treffen wanneer de winter voor de deur staat, want het koude winterweer kan heel wat schade veroorzaken aan woningen. Schade aan waterleidingen komt heel vaak voor wanneer de temperatuur plotseling onder de vijf graden zakt of bij aanhoudende lichte vorst. Bewoners en eigenaars van een buitenverblijf of een tweede woning wordt daarom aangeraden om in de winter het water af te sluiten en de leidingen leeg te maken.

▶▶▶

[COVERVERHAAL] BATIBOUW

Verzekeringscontracten eisen ook dat u gebouwen voldoende verwarmt om de temperatuur op een bepaald niveau te houden. Verlaat nooit een gebouw zonder het te verwarmen of laat nooit de ramen openstaan. En tot slot: na een periode van sterke vorst dient u uw installatie tijdens de dooi te controleren op mogelijke lekken. Gebouwen die niet tegen vorst beschermd zijn, worden vaak niet gedekt door de verzekering. De eigenaars van een tweede woning zijn dus gewaarschuwd: de verzekeraar dekt schade aan onbewoonde gebouwen alleen als de eigenaar de leidingen heeft leeggemaakt of als hij het gebouw tijdens zijn afwezigheid voldoende heeft verwarmd. De afwezigheidsperiode vanaf wanneer die regel wordt toegepast, is afhankelijk van de verzekeraar.

Waarborg kwijt?

Kan de verzekeraar weigeren om uit te betalen als de eigenaar niet de nodige preventiemaatregelen heeft genomen om een schadegeval te voorkomen (brand, waterschade, enzovoort)? Denk aan het regelmatig onderhoud van een schouw of het voorzien van officieel erkende brandblusapparaten. Wel, het gebeurt zelden of nooit dat er in de brandpolis bepalingen zijn opge-



Als de verzekeraar zijn waarborg wil weigeren wanneer bepaalde preventiemaatregelen niet zijn genomen, dan moet hij dat expliciet en duidelijk vermelden in het verzekeringscontract.

nomen die de verzekeraar toestaan om uitbetaling te weigeren als de verzekerde zijn schouw niet regelmatig heeft laten schoonmaken of als hij niet over geschikte brandblusapparaten beschikt.

In andere waarborgen komen dergelijke bepalingen soms wel voor. Bij de waarborg waterschade is bijvoorbeeld vaak voorzien dat de verzekeraar niet tussenkomt als het gebouw tijdens de winter niet verwarmd wordt (vaak wordt de periode heel gedetailleerd aangegeven: bijvoorbeeld tussen 1 november en 31 maart) en als de verzekerde de leidingen niet heeft leeggemaakt, in zoverre die nalatigheid de schade heeft veroorzaakt. Dergelijke bepalingen komen ook vaak voor bij de waarborg diefstal. Het contract kan de tussenkomst van de verzekeraar onderwerpen aan de installatie van een alarmsysteem en de inschakeling ervan wanneer het gebouw onbeheerd is. Ook kan de dekking geweigerd worden wanneer het gebouw lange tijd niet wordt gebruikt. Als de verzekeraar zijn waarborg wil weigeren wanneer bepaalde preventiemaatregelen niet zijn genomen, dan moet hij dat expliciet vermelden in het verzekeringscontract. Het gedrag dat de verzekeraar verwacht van de verzekerde, moet duidelijk worden omschreven. Anders kan de verzekeraar zijn waarborg niet weigeren. Om een weigering te rechtvaardigen, moet de verzeke-

raar bovendien kunnen aantonen dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen het schadegeval en het niet respecteren van de door het contract opgelegde maatregelen. Bovendien stelt de wet heel duidelijk dat er in de verzekeringsovereenkomst geen ander geheel of gedeeltelijk verval van het recht op verzekeringsprestatie bedongen mag worden dan wegens niet-nakoming van een bepaalde, in de overeenkomst opgelegde verplichting, en mits er een oorzakelijk verband bestaat tussen de tekortkoming en het schadegeval.

Packs

Een tendens die alsmaar duidelijker wordt op de markt, is het groeiende aanbod van contracten op maat. De specialist op dat vlak is de maatschappij AG Insurance, die talrijke Packs aanbiedt die heel ver gaan in het 'op maat'-concept. De Packs bieden in talrijke verzekeringsdomeinen bijkomende waarborgen mits betaling van een bijpremie: Pack Familiale+, Pack Auto+, Pack Moto+, Pack Motorhome+, Pack Woning+, Pack Building, Pack Home & Assist+, Pack Tuin, Pack Zwembad, Pack Ik bouw, ik verbouw, Pack Veiligheid.

Voor de woning zijn onder meer de volgende Packs beschikbaar:

■ **Pack Woning+:** hogere schadevergoeding voor elektrische en elektronische apparaten, inclusief bij diefstal; ook vergoeding in geval van hospitalisatie of overlijden.

■ **Pack Tuin:** vergoeding voor de heraanleg van uw tuin na schade door bliksem, hagel, wild; vergoeding voor uw tuinmeubelen, tuingereedschap, barbecue, decoratie-elementen bij stormschade of diefstal; vergoeding van schade veroorzaakt door verplaatsbare zwembaden; vergoeding van de saneringskosten van een door stookolie vervuilde bodem, enzovoort.

■ **Pack Zwembad:** dit pack biedt de volgende waarborgen:

- vergoeding van schade aan de luiken van het zwembad, aan de liner en aan de technische installaties;
- vergoeding voor zwembadmeubilair of schoonmaakapparaten in geval van stormschade of diefstal;
- dekking van schade aan het filtersysteem en de pompen;
- vergoeding in geval van een plotselinge en onverwachte vervuiling van het zwembadwater waardoor het onbruikbaar wordt;
- vergoeding indien een van de gezinsleden of gasten het slachtoffer wordt van een ongeval in of rond het zwembad, enzovoort.

■ **Pack Home & Assist+:** 24 uur op 24 hulp in geval van nood (er wordt een technicus naar uw woning gestuurd); juwelen vergoed tegen nieuwwaarde; bij diefstal worden de vergoedingsbedragen in sommige gevallen verdubbeld ten opzichte van de basisverzekering; 24 uur op 24 bijstand, zelfs als er geen schadegeval is. Wie zei dat de woningverzekering gestandaardiseerd was? In België is dat alleszins steeds minder het geval!■

Laurent Feiner