



Handboek Verzekeringsdistributie

Module 2 - Verzekeringen Niet-leven

2.3 - Zaakverzekeringen

Deel 1

BEPALINGEN VAN DE WET VAN 4 APRIL 2014 TOEPASSELIJK OP DE ZAAKVERZEKERINGEN

Eindtermen

	Toepasselijke wetgeving op de zaakverzekeringen (Art.107-114 van de wet van 4 april 2014)
1	Bepalen op welke wijze en door wie de waarde van de goederen kan worden begroot voor de verzekering (wet van 4 april 2014, art. 107).
2	Bepalen in het kader van een zaakverzekering onder wiens verantwoordelijkheid de verzekerde som wordt vastgesteld en de gevolgen van de vaststelling ervan door een gemandateerde van de verzekeraar (wet van 4 april 2014, art. 108)
3	Begrijpen wat een voorafgaande taxatie (aangenomen waarde) inhoudt (wet van 4 april 2014, art. 109).
4	De verplichtingen van de verzekerde herkennen betreffende de 'gesteldheid van de plaats' (wet van 4 april 2014, art. 110).
5	De toepasselijke regels herkennen bij de overdracht onder leven van een verzekerde zaak, roerend en onroerend (wet van 4 april 2014, art. 111).

1.1 Wijze van waardebepaling

De partijen kunnen bepalen op welke wijze de waarde wordt begroot voor de verzekering (art. 107 van de wet betreffende de verzekeringen).

Zo kan worden verzekerd: de nieuwwaarde, de werkelijke waarde of allerlei andere referentiewaarden, zoals dagwaarde, verkoopwaarde ...

Gezien de modaliteiten van de begroting vrij zijn, kan de te verzekeren waarde ook forfaitair worden bepaald.

Voorbeeld: in een brandverzekering kan de waarde van de verzekerde woning worden bepaald op basis van een forfaitair bedrag per vierkante meter of per woonvertrek.

De waardevermindering wegens ouderdom (de slijtage) moet niet worden afgetrokken.

Dit is een afwijking van artikel 93 van de wet betreffende de verzekeringen dat bepaalt dat de prestatie van de verzekeraar de door de verzekerde geleden schade niet te boven mag gaan.

De verzekerde waarde kan dus hoger zijn dan de geleden schade.

De partijen kunnen zo een herstelwaarde, een herbouwwaarde of een vervangingswaarde bedingen, zelfs zonder aftrek van de waardevermindering wegens ouderdom, wat neerkomt op een vergoeding in nieuwwaarde.

Voorbeelden:

- cataloguswaarde voor de eigenaar van een motorrijtuig, bijvoorbeeld tot 48 maanden na eerste ingebruikname;
- herbouwwaarde voor de eigenaar van een gebouw, onafhankelijk van de slijtage op het gebouw.

1.2 Vaststelling van de verzekerde som

Het is de verzekeringnemer die de verzekerde som vaststelt.

Het is dus zijn verantwoordelijkheid en niet die van de verzekeringstussenpersoon of van de verzekeraar.

De verzekeringnemer moet de gevolgen dragen van een verkeerde evaluatie, zoals bij onder- of oververzekering, tenzij het verzekerd bedrag bepaald is door de verzekeraar of zijn mandataris.

Als de verzekerde som vastgelegd is in akkoord met de gemandateerde van de verzekeraar, wordt de verzekerde som geacht gelijk te zijn aan het verzekerd belang.

De mandataris kan een expert zijn, of zelfs een verzekeringstussenpersoon, aangesteld door de verzekeraar.

De vaststelling van de verzekerde som door een mandataris van de verzekeraar heeft tot gevolg dat bij onderverzekering, de verzekeraar:

- *de evenredigheidsregel niet mag toepassen;*
- *het tekort (het excedent) aan verzekerde som zelf zal moeten verzekeren.*

Voorbeeld: expert aangesteld door brandverzekeraar bepaalt de nieuwwaarde (heropbouwwaarde) van een gebouw op 250.000 EUR. Na een totaalschade wordt de heropbouwwaarde geschat op 350.000 EUR. De verzekerde som wordt gelijkgesteld aan 350.000 EUR (waarde van het verzekerd belang).

Dezelfde principes zijn van toepassing als de verzekeraar het verzekerd bedrag zelf bepaalt.

1.3 Voorafgaande taxatie

De voorafgaande taxatie (of aangenomen waarde) is de door de partijen uitdrukkelijk bedongen waarde voor bepaalde goederen.

Gevolgen:

- *die waarde is bindend voor de partijen, behalve bij bedrog.*
- *er is geen toepassing van de evenredigheidsregel.*

Doorgaans wordt de getaxeerde waarde vooraf bepaald door een expert, maar dit is niet verplicht.

De getaxeerde of aangenomen waarde wordt voornamelijk overeengekomen voor de verzekering van waardevolle voorwerpen om betwistingen bij

schadegeval te voorkomen (zoals in verzekeringen alle risico's, brand en diefstal).

In geval van aanzienlijke waardevermindering van het verzekerd goed, kan elke partij de waarde verminderen of het contract opzeggen.

1.4 De gesteldheid van de plaats

De verzekerde mag zonder noodzaak op eigen gezag geen veranderingen aanbrengen aan het beschadigd goed waardoor het bepalen van de oorzaak van de schade of de taxatie van de schade onmogelijk of moeilijker wordt.

De verzekeraar moet dus de mogelijkheid hebben om:

- de schade vast te stellen;
- de oorzaak ervan te bepalen;
- het schadebedrag te evalueren.

Hij mag immers nooit meer dan de schade vergoeden!

Als de verzekerde zijn verplichting niet nakomt en de verzekeraar hierdoor nadeel heeft opgelopen mag hij de prestatie verminderen tot beloop van het door hem geleden nadeel of een schadevergoeding vorderen.

De verzekeraar kan geen sanctie treffen als de veranderingen aan het beschadigd goed 'noodzakelijk' zijn.

Bijvoorbeeld als de opruiming van het geteisterd goed bevolen wordt door de overheid uit veiligheidsoverwegingen.

Als de verzekerde zijn verplichting met bedrieglijk opzet niet is nagekomen, dan mag de verzekeraar de dekking weigeren.

1.5 Overdracht onder levenden van de verzekerde zaak

Bij overdracht onder levenden van een zaak, zoals bij verkoop of schenking, verdwijnt in principe én het risico én het verzekerd belang van de verzekerde tot behoud van de zaak.

De verdwijning van die wezenlijke bestanddelen van de verzekeringsovereenkomst zouden tot gevolg moeten hebben dat de verzekering automatisch wordt beëindigd op het moment van de overdracht (buitenbezitstelling).

De wet betreffende de verzekeringen voorziet echter een bijzondere regeling betreffende de beëindiging van de zaakverzekeringen.

De regeling is anders voor de overdracht van roerende en van onroerende goederen.

1.5.1 Overdracht onder levenden van roerende goederen

Bij overdracht onder levenden van roerende goederen, eindigt de verzekering van rechtswege bij de overdracht, tenzij anders is bedongen.

De verzekering eindigt dus in principe van rechtswege zodra de verzekerde het verzekerd goed niet meer in zijn bezit heeft (bezit geldt als titel ...), maar de partijen kunnen anders overeenkomen.

1.5.2 Overdracht onder levenden van onroerende goederen

Bij overdracht onder levenden van onroerende goederen eindigt de verzekering pas van rechtswege 3 maanden na het verlijden van de authentieke akte.

Intussen blijft de dekking van de overdrager ook gelden voor de overnemer, tenzij hij gedekt is door een andere overeenkomst.

Het is mogelijk dat de overdrager het contract vroeger beëindigt.

De overnemer kan dus niet zeker zijn dat zijn belangen verzekerd zijn door de verzekeringsovereenkomst van de overdrager als de overdrager niet contractueel verplicht is om zijn verzekering te behouden.

Het compromis (onderhandse akte) voorziet doorgaans dat de verkoper zijn brandverzekering moet behouden tot het verlijden van de notariële akte.

Ondanks de overdracht, kan de overdrager nog belang hebben tot het behoud van de verzekering na het verlijden van de authentieke akte, bijvoorbeeld indien hij het pand verder betreft als bewoner of huurder.

Deel 2

DE BRANDVERZEKERING

Eindtermen

Toepasselijke wetgeving op de brandverzekeringen (Wet van 4 april 2014, KB Brand eenvoudige risico's van 24 december 1992, KB 24 december 1992 tot uitvoering van de wet van 25 juni 1992, huurwetdecreten)	
6	Herkennen voor wie de verzekering brand verplicht is en niet verplicht is (cf. Vlaams en Waals huurwetdecreet en artikel 3.100 -Boek 3 'Goederen' van het nieuw Burgerlijk Wetboek.
7	De eenvoudige risico's onderscheiden van de niet-eenvoudige risico's op grond van de wettelijke definitie (KB 24 december 1992 tot uitvoering van de wet van 25 juni 1992, art. 5).
8	Zich herinneren dat in een brandverzekering de reddingskosten moeten worden verzekerd alsook de schade aan de verzekerde goederen veroorzaakt door hulpverlening, afbraak bevolen om uitbreiding van de schade te voorkomen, instorting als gevolg van een schadegeval en gisting of zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing (wet van 04 april 2014, art. 106 en 116).
9	De verplichte waarborgen en minimumgarantievoorwaarden herkennen wat de eenvoudige risico's betreft (KB van 24 december 1992 betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's en wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, art. 123 wat de natuurrampen betreft).
10	Bepalen wie minimaal als verzekerde moet worden beschouwd in een verzekering Brand Eenvoudige risico's (KB Brand van 24 december 1992, art. 2).
11	Zich herinneren dat de brandverzekering in principe enkel goederen dekt (gebouw of inhoud) en de samenhangende aansprakelijkheden (wet 04 april 2014, art. 115 en 118).
12	Uitleggen wat in eenvoudige risico's bedoeld wordt met storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk (bijlage van KB Brand van 24 december 1992).
13	Uitleggen wat bedoeld wordt met natuurrampen (wet van 4 april 2014, art. 123 en 124).
14	Bepalen wat de rol van het Tarifieringsbureau is voor natuurrampen (wet van 04 april 2014, art. 131).
15	Zich herinneren dat het Rampenfonds niet tussenkomt voor wettelijk verzekerbare risico's.

Specificiteiten inzake schadeafhandeling in een brandverzekering	
16	De gevallen herkennen waarbij de evenredigheidsregel niet mag worden toegepast wat de eenvoudige risico's betreft, met inbegrip van het stelsel tot afschaffing van de evenredigheidsregel voor woonhuizen (KB 24 december 1992 tot uitvoering van de wet van 25 juni 1992, art. 3, § 2 en 3).
17	Het principe van de overdraagbaarheid van de te veel verzekerde bedragen bij schadegeval herkennen (KB 24 december ter uitvoering van de wet van 25 juni 1992, art. 2).
18	Wat de eenvoudige risico's betreft, zich herinneren dat er wettelijke minimumtermijnen zijn vastgelegd voor de betaling van de kosten van huisvesting en andere eerste hulp, dat het gedeelte van de vergoeding vastgelegd zonder betwisting binnen 30 dagen na het akkoord tussen de partijen moet worden betaald en dat bij niet-eerbiediging van deze termijn de verzekeraar 2 X de wettelijke interestvoet verschuldigd is (wet van 04 april 2014, art. 121, §2, 1° en 2° en § 7).
19	Zich herinneren dat in een brandverzekering eenvoudige risico's voor goederen verzekerd in nieuwwaarde, de slijtage enkel in mindering kan worden gebracht indien de slijtage meer dan 30% bedraagt (30%-regel) (KB Brand van 24 december 1992, art. 9, § 3 en wet van 04 april 2014, art. 121).
20	Wat de eenvoudige risico's betreft, de minimumvergoeding bepalen van de goederen verzekerd in nieuwwaarde wanneer de verzekerde het goed al dan niet wederopbouwt, wedersamenstelt of vervangt (80%-regel) (KB Brand van 24 december 1992, art. 9, § 2, a en b en wet 04 april 2014 art. 121, § 4 a en b).
21	Zich herinneren dat de brandverzekeraars vrij zijn om een vrijstelling te voorzien.
22	Zich herinneren dat voor goederen verzekerd voor een andere waarde dan de nieuwwaarde, de vergoeding niet minder mag zijn dan 100 % van deze waarde (KB Brand van 24 december 1992, art. 9, § 2, c en wet 04 april 2014 art. 121, § 4, 1°, c).
De voorwaarden en bepalingen betreffende de brandverzekering (takken 08 en 09)	
23	Aanduiden welke de waarde is van het verzekeraar belang van de eigenaar, eigenaar-verhuurder, naakte eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, gebruiker, erfpachthouder, opstalhouder.
24	De juridische draagwijdte bepalen van de dekking van het verhaal van derden (art. 1382 tot 1386 B.W.) en van de aansprakelijkheid van de huurder (art. 1731, 1732, 1735 B.W.), van de gebruiker/bewoner (art. 1302 B.W.) en van de verhuurder (art. 1721 B.W.) met inbegrip van de afstand van verhaal tussen de huurder en de verhuurder.
25	Herkennen wat onder het begrip gebouw en inhoud kan worden verzekerd.
26	Bepalen in welke waarde de verzekerde goederen kunnen worden verzekerd (nieuwwaarde, herbouwwaarde, werkelijke waarde, aangenomen waarde, dagwaarde, verkoopwaarde).
27	De principes van de indexatie van de verzekerde waarde (en de premie) op basis van de index van de consumptieprijzen en van de ABEX-index uitleggen en toepassen.
28	Uitleggen wat verzekering in eerste risico inhoudt.

29	De kenmerken van het begrip brand bepalen (vlammen, buiten vuurhaard, kans op uitbreiding).
30	De gevaren die samen met het gevaar brand kunnen worden verzekerd bepalen en uitleggen: gevaren die deel uitmaken van de 'normale dekking' (wet van 04 april 2014, art. 115), onroerende inbraakschade en vandalisme, rook en roet, elektrocutie van dieren en inwerking van elektriciteit.
31	Herkennen wat minimaal onder waterschade in een brandverzekering eenvoudige risico's kan worden verzekerd: schade door water van een hydraulische installatie en insijpelen via het dak.
32	De volgende mogelijke waarborguitbreidingen voor de waarborg waterschade in een brandverzekering eenvoudige risico's herkennen: herstellen van leidingen, opsporingskosten, openbreken van vloeren en wanden.
33	Herkennen wat minimaal onder glasbreuk kan worden verzekerd: breken en barsten van ruiten.
34	Herkennen welke vormen van diefstal kunnen worden verzekerd (diefstal met inbraak, inklimming, geweld, gebruik van valse of gestolen sleutels).
35	Uitleggen wat men verstaat onder onrechtstreekse verliezen in een brandverzekering eenvoudige risico's. (= tak 16)
36	De volgende verzekerbare bijkomende waarborgen opsommen en uitleggen: verhaal van derden, verhaal van huurders/gebruikers, bewarings-, behouds-, expertise-, afbraak- en opruimingskosten, tijdelijke huisvesting, kosten van herstel van beplantingen en tuinen, onbruikbaarheid van onroerende goederen.

Hoofdstuk 1

Voorwerp van de brandverzekering en soort verzekering

1.1 Goederen

De brandverzekering dekt hoofdzakelijk 'goederen' (= zaken).

Om die reden wordt de brandverzekering behandeld als een zaakverzekering in deel 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Volgende goederen kunnen doorgaans worden verzekerd:

- *gebouw (onroerend goed);*
- *inhoud (roerend goed)* of een deel ervan, zoals de inboedel.

De verzekerde goederen worden omschreven in de verzekeringsovereenkomst. De omschrijving is belangrijk omdat niet alle goederen worden gedekt.

De verzekerde goederen zijn verzekerd voor hun stoffelijke schade als gevolg van een aantal gevaren waarvan de oorzaak kan liggen bij de verzekerde zelf, een derde of een natuurevenement.

De wet van 4 april 2014 bepaalt dat, tenzij anders is bedongen, de brandverzekering de verzekerde 'goederen' dekt tegen schade veroorzaakt door brand en een reeks andere gevaren door de wet bepaald (cf. art. 115 van de wet).

De opgesomde gevaren gelden dus enkel als voorbeeld.

Naast de stoffelijke schade aan de verzekerde goederen, kan de brandverzekering dekking geven voor:

- *contractuele en/of extracontractuele aansprakelijkheden* (cf. hieronder).
- *immateriële schade als gevolg van een stoffelijke schade* zoals de bedrijfsschade en de onrechtstreekse verliezen (zie deel 2).

Morele schade bij verlies van de verzekerde zaak wordt niet verzekerd.

1.2 Aansprakelijkheid

Omzeggens alle brandverzekeringen dekken ook de aansprakelijkheid voor de schade aan goederen.

De gedekte aansprakelijkheid kan betrekking hebben op de:

- *extracontractuele aansprakelijkheid.*
De extracontractuele aansprakelijkheid is doorgaans verzekerd in de brandverzekering *door de:*
 - *waarborguitbreiding 'verhaal van derden'*, in principe enkel voor de schade aan goederen (materiële schade);

- **basiswaarborg BA Gebouw**, indien verzekerd, zowel voor de schade aan goederen als de lichamelijke schade.
- **contractuele aansprakelijkheid voor de schade aan goederen**, zoals de aansprakelijkheden **van de**:
 - **verhuurder tegenover de huurder**, meestal verzekerd onder de waarborguitbreiding 'verhaal van de huurder';
 - **huurder/bewoner tegenover de eigenaar/verhuurder**. Deze aansprakelijkheid maakt het voorwerp uit van de verzekering van de aansprakelijkheid als huurder of bewoner.
- Een brandverzekering kan soms enkel de aansprakelijkheid dekken! Voorbeeld: de brandverzekering gesloten door een huurder of gebruiker die enkel zijn contractuele aansprakelijkheid wenst te dekken, zonder zijn inhoud.

De waarborguitbreidingen 'verhaal van derden' en het 'verhaal van de huurders' dekken:

- **steeds de schade aan goederen van derden (= stoffelijke schade);**
- **soms de** immateriële gevolgschade, vaak beperkt tot de **bedrijfsschade**;
- **(in principe) nooit de lichamelijke schade.**
De aansprakelijkheid voor de lichamelijke schade aan derden kan worden gedekt door:
 - de waarborg 'BA Gebouw';
 - een andere aansprakelijkheidsverzekering, zoals de verzekering BA Privéleven en BA Uitbating (afdeling van de verzekering BA Onderneming).

Hoofdstuk 2

Toepasselijke wetgeving en gevolgen

2.1 Wetgeving

De verzekering Brand eenvoudige risico's wordt voornamelijk geregeld door drie wetteksten:

- Deel 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, in het bijzonder de artikelen 115 tot 132;
- KB van 24 december 1992 tot uitvoering van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (kortweg: 'uitvoeringsbesluit');
- KB van 24 december 1992 betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's betreft (kortweg: 'KB Brand').

Het burgerlijk wetboek heeft ook een belangrijke weerslag op de brandverzekering, in het bijzonder de bepalingen met betrekking tot de zakelijke rechten, de extracontractuele aansprakelijkheid, de contractuele aansprakelijkheid van de verhuurder, de huurder en de gebruiker.

De bevoegdheden over de huur van voor bewoning bestemde goederen werden overgeheveld aan de gewesten.

Door de reglementering van de huurovereenkomsten hebben het Vlaams Gewest en het Waals Gewest voorzien in verplichte brandverzekeringen voor de huurders.

2.2 Deel 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen

Deel 4 van de wet van 4 april 2014 bepaalt wat de 'normale dekking' is van een brandverzekering (cf. art. 115).

Tenzij anders is bedongen, dekt de brandverzekering de verzekerde goederen tegen schade veroorzaakt door:

- brand;
- blikseminslag;
- ontploffing;
- implosie;
- neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen,
- het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren.

In de praktijk worden deze door de wet opgesomde risico's standaard verzekerd, zeker in de eenvoudige risico's.

Sommige bepalingen van deel 4 van de wet zijn enkel van toepassing op de eenvoudige risico's, in bijzonder:

- artikel 121 § 2 betreffende de schaderegeling bij brand en aanverwante gevaren (o.a. regel van 30 % en 80 %);
- artikels 124 tot 132 betreffende de verzekering van de natuurrampen.

2.3 *Het KB van 24 december 1992 ter uitvoering van de wet van 25 juni 1992*

Wat de verzekeringen brand eenvoudige risico's betreft, voorziet dit uitvoeringsbesluit in een:

- omschrijving van de 'eenvoudige risico's' en, a contrario, de risico's die geen eenvoudige risico's zijn (= de zogenoemde speciale risico's);
- verplichting voor de verzekeraar om voor de verzekering van woonhuizen een systeem voor te stellen om de evenredigheidsregel af te schaffen;
- verbod voor de verzekeraar om in een aantal gevallen de evenredigheidsregel toe te passen.

2.3.1 Definitie van een eenvoudig risico

2.3.1.1 Criteria

Om het verschil te maken tussen eenvoudige risico's en de andere risico's (de zogenoemde speciale risico's) dient men rekening te houden met volgende criteria:

- *het gebruik van het risico.*
Voorbeelden: woning, kantoor, vrij beroep, landbouwuutbating, handel;
- *de totale waarde van de verzekerde goederen (gebouw + inhoud)*
 - *voor eenzelfde verzekeringnemer;*
 - *op hetzelfde adres.*
- *de bedragen vermeld in het uitvoeringsbesluit.*

De zogenoemde 'speciale risico's' kunnen worden gedefinieerd in tegenstelling tot de wettelijke definitie van de eenvoudige risico's. Speciale risico's zijn dus de risico's die niet beantwoorden aan de definitie van de eenvoudige risico's.

2.3.1.2 In aanmerking te nemen maximumbedragen aan ABEX 375

Concreet: ieder goed, of geheel van goederen moet worden beschouwd als:

- eenvoudig risico tot 743.680,57 EUR (benedengrens) ongeacht het gebruik (woonhuizen, landbouw, handel, kmo ...);
- speciaal risico boven dit bedrag, tenzij voor 9 uitzonderingen (cf. hieronder) die eenvoudige risico's zijn en blijven tot 23.921.725,14 EUR (= bovengrens);
- boven deze bovengrens worden de risico's steeds als speciale risico's beschouwd.

Deze bedragen worden gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index.

Basisindex = 375 (= van de 2e helft van 1987).

Zij moeten dus constant worden aangepast.

Lijst van de 9 uitzonderingen, als eenvoudige risico's te beschouwen tot 23.921.725,14 EUR (bovengrens), aan ABEX 375:

1. bureaus en woningen met inbegrip van appartements- of kantoorgebouwen voor zover niet meer dan 20% van de totale oppervlakte van de benedenverdieping en de andere verdiepingen samen als handelsruimte wordt gebruikt;
2. landbouw-, tuinbouw-, wijnbouw- en fruitteeltbedrijven en fokkerijen;
3. lokalen bestemd voor de uitoefening van vrije beroepen (behalve apothekers > benedengrens!);
4. lokalen gebruikt door religieuze instellingen zoals cultusplaatsen, kerken, abdijen en kloosters, alsook parochiezen;
5. lokalen bestemd voor culturele, sociale en filosofische activiteiten;
6. gebouwen bestemd voor het verstrekken van onderwijs, tenzij voor hoger onderwijs;
7. muziekconservatoria, musea en bibliotheken;
8. inrichtingen die uitsluitend voor sportactiviteiten worden aangewend;
9. medische verzorgingsinrichtingen, sanatoria, klinieken, hospitalen, kindertehuizen en rusthuizen voor bejaarden.

2.3.1.3 Belang van het onderscheid tussen de eenvoudige en de andere risico's (speciale risico's)

Enkel voor de eenvoudige risico's:

- moet de verzekeraar rekening houden met de:

- minimale waarborgen voorzien door het KB Brand van 24-12-1992 (cf. 2.4);
- verplichte waarborgen opgelegd door andere wetgevingen (zoals de verplichte dekking van de storm en van de natuurrampen);
- mag de verzekeraar de evenredigheidsregels niet toepassen in bepaalde gevallen (cf. 2.3.2);
- is de duur van de overeenkomst beperkt tot één jaar (met stilzwijgende verlenging);
- zijn arbitrageclausules verboden;
- moet de verzekeraar die zich het recht voorbehoudt om de verzekeringsovereenkomst op te zeggen bij schadegeval hetzelfde recht toekennen aan de verzekeringnemer

Deze regels die de bescherming van de consumenten beogen gelden dus niet voor andere risico's dan de eenvoudige risico's.

In speciale risico's beschikt de verzekeraar dus over een grotere contractuele vrijheid.

2.3.2 Afschaffing van de evenredigheidsregel

2.3.2.1 Principes

De evenredigheidsregel kan worden toegepast bij onderverzekering tenzij in de gevallen voorzien door het KB wat betreft de eenvoudige risico's, waar specifieke regels gelden.

2.3.2.2 'SAER' voor woonhuizen

Om een woonhuis te verzekeren moet de verzekeraar voor de eenvoudige risico's aan de eigenaar of de huurder een stelsel tot afschaffing van de evenredigheidsregel aanbieden (SAER).

In de praktijk gaat het doorgaans over 'evaluatieroosters' onder de vorm van vragenlijsten die gesteund zijn op:

- het aantal plaatsen, of
- de oppervlakte (minder gebruikelijk), of
- beide: aantal plaatsen en (gedeeltelijk) de oppervlakte.

Dit stelsel heeft de afschaffing van de evenredigheidsregel tot gevolg, als het:

- *correct wordt toegepast (de verzekeraar kan wel een marge voorzien);*
- *contract geïndexeerd is.*

Het voorgestelde stelsel mag in geen geval bijkomende kosten met zich brengen voor het afsluiten van een contract voor een gewoon woonhuis.

Als de voorwaarden zijn nagekomen verbinden de verzekeraars zich contractueel om dekking te geven tot de waarde van het verzekerd belang (de herbouwwaarde van het gebouw voor een eigenaar).

In dit geval is het dan ook van minder belang om de juiste verzekerde waarde te kennen. Om die reden wordt de verzekerde waarde door sommige verzekeraars niet meer bepaald.

2.3.2.3 Afstand van de evenredigheidsregel m.b.t. de eenvoudige risico's

Het uitvoeringsbesluit voorziet voor de eenvoudige risico's een aantal gevallen waarin de evenredigheidsregel niet mag worden toegepast;

- als de onderverzekering niet meer bedraagt dan 10%;
- in de aansprakelijkheidsverzekering van een gedeeltelijke huurder of gebruiker (= van deel van een gebouw, zoals een appartement), als het verzekerde bedrag minstens gelijk is aan:
 - hetzij de werkelijke waarde;
 - hetzij 20 x de jaarlijkse huur (+ lasten);
- bij verzekeringen betreffende de extracontractuele aansprakelijkheid (= verhaal van derden en BA Gebouw);
- op de diverse kosten die verzekerd zijn als aanvullende waarborgen zoals de reddingskosten, de bewaringskosten, opruimingskosten, de voorlopige huisvesting ...;
- bij vaststelling van de verzekerde waarde door een mandataris van de verzekeraar.
Als de verzekerde waarde door de verzekerde zelf of door een door hem aangeduid expert werd bepaald, dan kan de verzekeraar de verzekeringsregel bij onderverzekering wel toepassen;
- in verzekeringen in aangenomen (getaxeerde) waarde.
De waarde wordt dan vastgelegd in samenspraak met de verzekeraar, doorgaans na expertise;
- in verzekeringen in (absoluut) 'eerste risico'.

2.3.2.4 Verzekering in eerste risico

In een verzekering in 'eerste risico':

- worden de verzekerde goederen tot een bepaald (maximum) bedrag gedekt ongeacht de waarde van het verzekerd goed (waarde van het verzekerd belang);
- wordt afstand gedaan van de evenredigheidsregel.

Het schadebedrag wordt dus integraal vergoed tot het verzekerd maximumbedrag, zonder toepassing van de evenredigheidsregel.

Als echter de schade groter is dan dit bedrag, dan zal de verzekeraar maximaal dit eerste-risicobedrag uitkeren.

Voorbeeld.

Verzekerd bedrag in eerste risico: 5.000 EUR. Nieuwwaarde 10.000 EUR.

Schade van 4.000 EUR = integraal vergoed.

Schade van 7.000 EUR = vergoed tot 5.000 EUR.

2.4 Het KB 'Brand' van 24 december 1992

2.4.1 Contracten waarop het KB van toepassing is

Het KB 'Brand' (betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's betreft) is van toepassing op de verzekeringsovereenkomsten waarbij eenvoudige risico's in hoofdzaak worden verzekerd tegen schade veroorzaakt door één van de door de wetgeving vermelde gevaren of de desbetreffende burgerrechtelijke aansprakelijkheid.¹

Wij mogen hieruit besluiten dat in de praktijk dit KB Brand van toepassing is op alle brandverzekeringen m.b.t. eenvoudige risico's, gezien deze brandverzekeringen standaard meerdere van de door de wetgeving opgesomde gevaren dekken, te beginnen met brand en de aanverwante gevaren.

2.2.2 De minimale waarborgen

De brandverzekeringsovereenkomsten moeten een aantal minimale 'garantievoorwaarden' voorzien wat betreft de eenvoudige risico's als minstens één van de voornoemde gevaren wordt gedekt.

2.4.2.1 Minimale voorwaarden in eenvoudige risico's

De minimale waarborgen opgelegd door het KB Brand hebben eerder te maken met verzekeringsmodaliteiten dan met verplicht te dekken gevaren, met uitzondering van de aanslagen en arbeidsconflicten.

De waarborg:

¹ Deze gevaren zijn:

- brand en aanverwante gevaren (zoals blikseminslag, ontploffing, implosie);
- elektriciteit;
- aanslagen en arbeidsconflicten;
- storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk;
- natuurrampen;
- water;
- glasbreuk;
- diefstal;
- onrechtstreekse verliezen;
- bedrijfsschade met dagvergoeding.

- 'brand' moet dekking verlenen voor de schade veroorzaakt door brand, ontploffing of implosie ten gevolge van aanslagen of arbeidsconflicten.
- 'ontploffing' waarborgt ook de schade aan goederen te wijten aan:
 - een ontploffing of een implosie die geen rechtstreeks verband houdt met het verzekerde risico (= buiten het risico) Bijvoorbeeld ontploffing in de straat;
 - ontploffing van springstoffen, waarvan de aanwezigheid in het verzekerde risico niet vereist is voor de erin uitgeoefende beroepsactiviteiten.
- 'storm':
 - omvat eveneens de schade door hagel, sneeuw - of ijsdruk.
 - moet 100% van de verzekerde bedragen op gebouw en inhoud dekken.
- 'waterschade' moet eveneens 100% van de verzekerde bedragen op gebouw en inhoud dekken;
- 'verhaal van derden' moet minimaal 619.733,81 EUR dekken (geïndexeerd) wat de schade aan goederen betreft.
Opgelet: de minimale waarborg 'verhaal van derden' slaat dus niet op lichamelijke schade!
- 'burgerlijke aansprakelijkheid gebouw' moet minstens dekking geven voor een bedrag van:
 - 12.394.676,24 EUR, geïndexeerd, voor lichamelijke letsels;
 - 619.733,81 EUR, geïndexeerd, voor de schade aan goederen.

2.4.2.2 Gevaren die wettelijk moeten worden verzekerd

Bovenop de 'aanslagen en arbeidsconflicten' met het gevaar 'brand' werd de dekking van andere gevaren verplicht gemaakt wat de eenvoudige risico's betreft:

- Storm-hagel-sneeuw-ijs (sinds 01-10-1995 - cf. KB van 16 januari 1995).
- Natuurrampen (sinds 01-01-2006 - cf. wet van 17 september 2005, geïntegreerd in de wet van 4 april 2014)
Worden in deze waarborg verplicht gedekt:
 - overstromingen;
 - aardbevingen;
 - grondverschuivingen en verzakkingen;

- overlopen of de opstuwing van de openbare rioleringen.
- Volgende waarborgen zijn onderworpen aan minimale voorwaarden maar zijn geen verplichte waarborgen:
 - waterschade;
 - verhaal van derden;
 - BA Gebouw.

2.4.2.3 Indexatie

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de wettelijke indexatie en de contractuele indexatie:

- **Wettelijke indexatie.**

De wetgeving voorziet in een indexatie op basis van de:

- index van de consumptieprijzen (cf. KB Brand) voor de minimaal te verzekeren bedragen in verhaal van derden en BA Gebouw.
Basisindexcijfer is 119,64 van december 1983.
- ABEX-indexcijfer, basis 375 voor de bedragen die in aanmerking worden genomen voor de definitie van eenvoudige risico's.
(cf. uitvoeringsbesluit van 24 december 1992).

- **Contractuele indexatie.**

De ABEX-index wordt in de regel toegepast voor de indexatie van:

- de verzekerde bedragen met betrekking tot de:
 - inhoud en het gebouw;
 - aansprakelijkheid als huurder of gebruiker;
- de premie, gezien de premie proportioneel is aan de verzekerde bedragen.
- De basis ABEX-index is deze van toepassing bij het sluiten van de brandverzekering, vermeld in de bijzondere voorwaarden.

De ABEX-index:

- volgt de evolutie van de bouwprijzen (prijs van de materialen en kostprijs van de arbeid);
- wordt tweemaal per jaar bepaald (ieder semester) door de Associatie van Belgische Experts.

De verzekering mag voorzien in de toepassing van een andere index dan de ABEX-index, maar deze praktijk is niet gebruikelijk in eenvoudige risico's.

- De verzekeringnemer is niet verplicht om de verzekerde bedragen en de premie te indexeren, maar zonder indexatie is onderverzekering onvermijdelijk tenzij de verzekerde bedragen regelmatig worden aangepast.
Voor woonhuizen is de indexatie een voorwaarde om de evenredigheidsregel te vermijden bij het correct gebruik van het evaluatiesysteem voorgesteld door de verzekeraar (cf. 2.4.1.2 - SAER).

2.4.2.4 Contractuele vrijstelling

Het KB Brand voorzagt oorspronkelijk in een wettelijk verplichte vrijstelling voor de schade aan goederen.

De wettelijke vrijstelling werd afgeschaft.

De verzekeraars kunnen vrij het bedrag en de modaliteiten van de eventuele contractuele vrijstelling bepalen.

In de regel wordt deze contractuele vrijstelling:

- geïndexeerd aan de index van de consumptieprijsen
- afgetrokken van de vergoeding van de materiële schade:
 - na de toepassing van de overdraagbaarheid van de kapitalen;
 - vóór de toepassing van de evenredigheidsregel;

Gezien de contractuele vrijheid zijn andere modaliteiten mogelijk.

Een aantal verzekeraars past een drempelvrijstelling toe (ook Engelse vrijstelling genoemd). In dit geval wordt de schade volledig vergoed vanaf een bepaald bedrag.

2.4.2.5 Regels over de schaderegeling

Het KB Brand behandelt ook de schadeloosstelling en de betaling van de vergoeding, behalve voor het gevaar brand en aanverwante gevaren (die gevaren worden geregeld door artikel 121 van de wet betreffende de verzekeringen, volgens dezelfde principes).

De belangrijkste regels betreffen de goederen verzekerd in nieuwwaarde:

- **80 %-regel:**
de minimumvergoeding bedraagt 80% van de nieuwwaarde (buiten taksen), zo nodig na aftrek van de slijtage;
- **30 %-regel.**
Als de slijtage hoger is dan 30% (20 % bij storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk) mag de slijtage worden afgetrokken van de nieuwwaarde. Dit komt overeen met een vergoeding in werkelijke waarde.

Er zijn ook regels om de schaderegeling te bespoedigen:

- de expertise of schadebegroting zelf moet gebeuren binnen strikte termijnen.
- in principe moet de vergoeding worden uitbetaald binnen 30 kalenderdagen na sluiting van de expertise.
Er bestaan enkele uitzonderingen op die regel.

Die regels worden uitgelegd in hoofdstuk 9.

2.4.2.6 Wettelijke definitie van de 'verzekerden'

Het KB Brand geeft een minimale definitie van het begrip verzekerden.

Moeten als verzekerden worden beschouwd:

1. **de verzekeringnemer.**
Het is dus mogelijk om het aantal verzekerden uit te breiden door verschillende verzekeringnemers aan te duiden ...
2. **de bij hem inwonende personen.**
De bij de verzekeringnemer inwonende personen zijn zij die met hem een werkelijke leefgemeenschap vormen.
Zij moeten effectief en regelmatig deel uitmaken van het gezin.
Om het probleem van de mogelijke scheiding van de feitelijke samenwonende partners op te vangen worden zij best samen als verzekeringnemers aangeduid;
3. **hun personeel bij de uitoefening van hun functies.**
Buiten deze functie worden deze personen als derden aangezien.
Het begrip is breder dan dit van de verzekering BA Privéleven die enkel het huispersoneel dekt en de gezinshelpers;
4. **de lasthebbers en de vennoten van de verzekeringnemer in de uitoefening van hun functies.**
Het is noodzakelijk om die personen te dekken gezien de brandverzekering ook bedrijven kan dekken.
De verzekeringnemer kan een rechtspersoon zijn;
5. **elke andere persoon die als verzekerde in de verzekeringsovereenkomst wordt aangeduid.**

Men kan de hoedanigheid van verzekerde toekennen aan andere natuurlijke of rechtspersonen dan de personen gedefinieerd als 'verzekerden' door de wetgeving.

Voorbeelden van mogelijke contractuele uitbreidingen:

- gasten (wonen niet samen met de verzekeringnemer);
- aangestelden (ruimer concept dan 'het personeel').
- de huurder in een brandverzekering gesloten door de verhuurder (dit om de dekking 'verhaal van derden' te kunnen gebruiken).

Een aanpassing van het contract is soms vereist.

Voorbeelden: als het contract gesloten wordt door:

- een verzekeringnemer die niet moet worden verzekerd (zonder verzekerbare belang).
Voorbeeld: papa sluit een brandverzekering voor zijn dochter die geen deel meer uitmaakt van het gezin.
- een mede-eigenaar die geen deel uitmaakt van het gezin van de andere mede-eigenaars (horizontale mede-eigendom).
- de vruchtgebruiker die ook de belangen van de naakte eigenaar wenst te verzekeren (of omgekeerd), in dezelfde context en om dezelfde redenen. Er zijn maar weinig verzekeraars die hiervoor een oplossing bieden in de algemene voorwaarden!

De meest aangewezen oplossing om de belangen van andere personen te dekken is te vermelden in de bijzondere voorwaarden dat de verzekering wordt gesloten 'voor rekening van wie het behoort' (= voor rekening van degene die een verzekerbare belang kan aantonen op het ogenblik van het schadegeval).

2.5 Huurwetdecreten: verplichte brandverzekeringen

2.5.1 Vlaams Gewest

In het Vlaams Gewest moet de huurder zijn contractuele aansprakelijkheid dekken bij brand, maar ook bij waterschade.

Hij kan dit doen door een eigen verzekering te sluiten of door de verhuurder te vergoeden voor de meerkosten (de bijpremie) van de afstand van verhaal bedongen in zijn brandverzekering.

De verhuurder is echter ook verplicht om zijn contractuele aansprakelijkheid bij brand en waterschade te verzekeren.

Zijn contractuele aansprakelijkheid op grond van artikel 1721 B.W. wordt in de regel automatisch verzekerd door de bijkomende waarborg 'verhaal van de huurder' van de brandverzekering van de verhuurder.

Het Vlaams Huurwetdecreet is van toepassing sinds 1 januari 2019 (decreet 14 juli 2017, art. 29).

2.5.2 Waals Gewest

In het Waals Gewest is de huurder wettelijk verplicht om zijn contractuele aansprakelijkheid bij brand te verzekeren sinds 1 september 2018. Tenzij de partijen anders overeenkomen, moet de huurder deze verzekering hebben gesloten voordat hij in het pand gaat wonen.

Hij moet jaarlijks bewijzen dat de premie werd betaald. Doet hij dit niet, dan mag de verhuurder aan zijn brandverzekeraar vragen om een afstand van verhaal te voorzien tegen de huurder waarvan hij de bijpremie kan verhalen op de huurder (decreet 15 maart 2018, art. 17).

Merk op dat de verhuurder zich niet moet verzekeren voor 'verhaal van de huurder', zijnde zijn aansprakelijkheid ten aanzien van de huurder op grond van art. 1721 B.W.

2.6 Wettelijk verplichte brandverzekering van de vruchtgebruiker

Sinds 1 september 2021 voorziet artikel 3.151 van Boek 3 "Goederen" van het (nieuw) Burgerlijk wetboek in een verplichte brandverzekering voor de vruchtgebruiker.

De vruchtgebruiker is wettelijk verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren tenminste tegen het risico brand en de premies ervan te betalen.

Als hij zijn verplichting niet nakomt, mag de blote eigenaar zelf de verzekering sluiten op kosten van de vruchtgebruiker.

Hoofdstuk 3

Het verzekerbear belang en de hoedanigheid van de verzekerde

Volgens de begripsomschrijving van de verzekeringsovereenkomst mag de verzekerde of de begunstigde er geen belang bij hebben dat de verzekerde gebeurtenis zich voordoet. Hij moet dus belang hebben bij het zich niet voordoen van het risico. Dit is het verzekerbear belang.

Bij afwezigheid van verzekerbear belang is de verzekering nietig.

In een verzekering tot vergoeding van schade, zoals een brandverzekering, moet de verzekerde kunnen aantonen dat hij een in geld waardeerbaar belang heeft bij het behoud van de zaak of bij de gaafheid van het vermogen. De gaafheid van het vermogen kan bijvoorbeeld worden aangetast door een schuld van vaststaande aansprakelijkheid.

Om het belang bij een brandverzekering te bepalen moet een onderscheid worden gemaakt tussen de zaakverzekering en de aansprakelijkheidsverzekering, gezien beide aspecten kunnen worden verzekerd.

Het verzekerd belang is:

- *in een zaakverzekering: een belang tot het behoud van de zaak. Dit is het voornaamste verzekerd belang van een:*
 - *eigenaar;*
 - *erfpachter;*
 - *opstalhouder;*
 - *naakte eigenaar;*
 - *vruchtgebruiker.*
- *in een aansprakelijkheidsverzekering: de 'gaafheid van het vermogen', in het bijzonder tegen een schuld van (vaststaande) aansprakelijkheid.*

Dit is het

- *voornaamste verzekerd belang van een huurder of gebruiker.*
- *bijkomstig verzekerbear belang van:*
 - *de verhuurder voor zijn contractuele aansprakelijkheid tegenover de huurder;*
 - *alle verzekerden doordat zij ook een extracontractuele aansprakelijkheid kunnen oplopen.*

Het economisch belang (in geld waardeerbaar) is:

- voor de eigenaar en gelijkgestelde (die belang hebben tot behoud van de zaak) doorgaans de nieuwwaarde, dit is voor:
 - het gebouw: de herbouwwaarde;
 - de inhoud: de vervangingswaarde.
- Voor de aansprakelijke personen (zoals huurders/bewoners/gebruikers): de werkelijke waarde, dit is de nieuwwaarde na aftrek van een percentage voor slijtage.

3.1 De eigenaar

Een 'eigenaar' is een persoon aan wie een bepaalde zaak toebehoort.

De eigenaar heeft dus vooral belang tot het behoud van de zaak, zoals zijn gebouw en/of zijn inhoud.

Een eigenaar heeft bijkomstig belang tot de bescherming van zijn vermogen tegen een schuld van aansprakelijkheid:

- extracontractuele aansprakelijkheid (voornamelijk op grond van art. 1382, 1383, 1384 en 1386 B.W.), wat verzekerd wordt door de waarborguitbreiding 'verhaal van derden';
- contractuele aansprakelijkheid, onder meer tegenover de huurder op grond van artikel 1721, alinea 2, van het burgerlijk wetboek, wat verzekerd wordt door de waarborguitbreiding 'verhaal van de huurder'.

3.2 Mede-eigenaar

Er is mede-eigendom wanneer verschillende personen op eenzelfde goed of geheel van goederen titularis zijn van een eigendomsrecht.

Het verzekerbaar belang van een mede-eigenaar is hetzelfde als dat van een eigenaar, maar beperkt tot zijn deel in de eigendom.

De verzekering die hij in zijn naam onderschrijft, is slechts geldig voor zijn deel in de mede-eigendom (tenzij in een verzekering voor wie het behoort of voor rekening van een derde).

Voor de mede-eigenaars van een appartementsgebouw is het sluiten van een gemeenschappelijke polis voor het gehele gebouw aan te raden en meestal ook verplicht door de basisakte.

Een dergelijke gemeenschappelijke polis wordt vaak gesloten door de syndicus, in naam van en voor rekening van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Individuele verschillen, bijvoorbeeld in afwerking, kunnen worden ondervangen door afzonderlijk en individueel nog een verzekering te onderschrijven voor het tekort in kapitaal, bij voorkeur bij dezelfde verzekeraar, om eventuele betwistingen te vermijden.

De mede-eigenaars verzekeren best hun inhoud bij een andere verzekeraar dan diegene die het gebouw verzekert. Op die wijze is er ook een extra dekking voor het verhaal van derden.

3.3 Vruchtgebruiker en naakte eigenaar

3.3.1 Het belang van de vruchtgebruiker

Het vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht (= maximum 99 jaar) op het gebruik en het genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijke persoon, onder de verplichting om het goed op het einde van zijn recht terug te geven.

Door zijn recht van genot, geniet de vruchtgebruiker een recht:

- **op de vruchten** (fructus).
De vruchten kunnen natuurlijke vruchten zijn of burgerlijke vruchten (zoals het huurgeld);
- **van gebruik** (usus).

Als het goed tenietgaat, kan de vruchtgebruiker zijn recht van genot uiteraard niet meer uitoefenen.

Door zijn recht van genot heeft de vruchtgebruiker dus vooral een belang tot behoud van de zaak.

Om die reden moet hij zich verzekeren als een (volle) eigenaar.

Boek 3 ‘Goederen’ van het nieuw Burgerlijk wetboek, van toepassing vanaf 1 september 2021, voorziet in een **verzekeringsplicht**.

De vruchtgebruiker moet het goed **in volle eigendom** verzekeren voor de gebruikelijke risico's, **in ieder geval tegen brand**. Hij moet dit kunnen bewijzen aan de blote eigenaar op het eerste verzoek.

Als de vruchtgebruiker zijn verzekeringsplicht niet nakomt, mag de blote eigenaar zelf de verzekering sluiten en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden

De vruchtgebruiker heeft ook belang tot de bescherming van zijn vermogen tegen een schuld van aansprakelijkheid:

- **extracontractuele aansprakelijkheid**, ook bij gebrek van de zaak, gezien de vruchtgebruiker het goed in stand moet houden;
- **contractuele aansprakelijkheid tegenover de:**
 - **naakte eigenaar:**
Hij heeft immers de contractuele verplichting om het goed op het einde van het vruchtgebruik terug te geven, gezien zijn verplichting om de zaak zelf in stand te houden;
 - **eventuele huurders**, op grond van artikel 1721 B.W.

3.3.2 Het belang van de naakte eigenaar

De 'naakte eigenaar' heeft enkel het beschikkingsrecht op de eigendom.

Hij kan de waarde van zijn beschikkingsrecht verkopen of schenken, mits de rechten van de vruchtgebruiker in acht worden genomen.

Zijn voornaamste verzekerbaar belang is ook het behoud van de zaak, gezien de naakte eigenaar bij het einde van het recht van vruchtgebruik (opnieuw) de volle eigenaar wordt.

Hij kan ook belang hebben tot het behoud van zijn patrimonium tegen een schuld van aansprakelijkheid.

Hij moet immers normaal zorgen voor het onderhoud van de structuur van het gebouw.

3.3.3 Hoe worden de wederzijdse belangen best verzekerd?

De 'naakte eigenaar' en de 'vruchtgebruiker' kunnen afzonderlijk het goed laten verzekeren, maar *één verzekeringsovereenkomst samen afsluiten is goedkoper en biedt meer rechtszekerheid.*

Een gezamenlijke verzekering is de beste oplossing. De verzekering wordt dan gesloten door één van de belanghebbenden met een beding ten voordele van derde.

In de regel wordt de verzekering gesloten door de vruchtgebruiker voor zijn eigen rekening en voor rekening van de naakte eigenaar(s).

De meest praktische oplossing is de verzekering te sluiten voor rekening van wie het behoort. De wederzijdse belangen worden aldus gedekt op de dag van het schadegeval.

Indien het niet mogelijk is een clause op te nemen in de bijzondere voorwaarden, kunnen de betrokken personen gewoon vermeld worden als verzekeringnemers.

De meeste brandverzekeringen voorzien (gratis) een wederzijdse afstand van verhaal, maar enkel als de vruchtgebruiker en naakte eigenaar gedekt zijn in hetzelfde contract.

Indien er een familiale relatie bestaat, is dit vaak niet nodig, gezien artikel 95 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen voorziet in een principiële afstand van verhaal tegen de bloedverwanten in rechte of opgaande lijn, de echtgenoot en de aanverwanten in rechte lijn van de verzekerde.

Voorbeeld:

Een eigenaar laat bij zijn overlijden een echtgenote en kinderen na.

De langstlevende echtgenote krijgt het vruchtgebruik van de eigendommen van de overledene. De 'vruchten' waarop zij recht heeft, zijn bijvoorbeeld huurgelden.

Bovendien mag zij het goed gebruiken: bewonen of verhuren, maar niet verkopen.

Het beschikkingsrecht is immers voorbehouden voor de naakte eigenaar(s), de kinderen.

De vruchtgebruiker (bijvoorbeeld de echtgenote) heeft als gebruiker naast zijn zakelijke

rechten een contractuele aansprakelijkheid tegenover de naakte eigenaar(s) (bijvoorbeeld de kinderen).

In de praktijk moet ervoor gezorgd worden dat de langstlevende echtgenoot de bestaande verzekering voortzet voor zichzelf en voor rekening van de naakte eigenaar(s), met een wederzijdse afstand van verhaal (= wettelijk tussen naaste familieleden).

3.4 Bewoner/Gebruiker

Een gebruiker is iemand die kosteloos het gebruik heeft van een gebouw of een deel van een gebouw, dat toebehoort aan een derde.

Artikel 1302 B.W. regelt de aansprakelijkheid van de gebruiker.

Dit artikel voorziet een restitutieplicht: de bewoner/gebruiker moet bij het einde van het gebruik de zaak teruggeven in de staat waarin hij ze heeft ontvangen.

Hij heeft dus als gebruiker ook een verzekeraar belang bij het behoud van de zaak

Bij een eventueel verlies of schade is de gebruiker bijgevolg aansprakelijk. Wanneer hij kan bewijzen dat het verlies of de schade buiten zijn schuld optreedt, wordt hij vrijgesteld van zijn aansprakelijkheid.

De waarde van het verzekerd belang van iedere aansprakelijke is beperkt tot de werkelijke waarde.

3.5 Huurder

3.5.1 Contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid

Volgens art. 1709 B.W. wordt huur van goederen omschreven als: 'een contract waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te bieden, gedurende een zekere tijd en tegen een bepaalde vergoeding, die de huurder moet betalen'.

Een huurder is dus iemand die tegen betaling een gebouw of een gedeelte van een gebouw, toebehorend aan een andere persoon, in gebruik heeft.

De huurder is contractueel aansprakelijk ten opzichte van de verhuurder voor de beschadigingen aan het gehuurd goed, op grond van de artikelen 1732, 1733 en 1735 B.W.

Hij heeft dus een verzekeraar belang om zijn vermogen te beschermen tegen een schuld van aansprakelijkheid.

De draagwijdte van zijn contractuele aansprakelijkheid wordt verder besproken.

Bovendien is de huurder ook buitencontractueel aansprakelijk ten opzichte van derden (art. 1382 e.v. B.W.).

Zoals hogervermeld, hebben de huurders de wettelijke verplichting om een verzekering te sluiten voor hun huurdersaansprakelijkheid in Vlaanderen en in Wallonië (cf. 2.5)

3.5.2 Behoud van de zaak

Zonder contractuele afwijking in het huurcontract blijft de huurder die op eigen kosten een gebouw heeft opgetrokken of verfraaiingswerken heeft aangebracht, eigenaar van deze goederen tot het verstrijken van het huurcontract.

Men spreekt dan van 'natrekking' (cf. artikel 555 B.W.)

Als de huurder eigenaar is van de door hem aangebrachte onroerende goederen/werken, dan speelt de huurderaansprakelijkheid niet.

In dit kader heeft hij een belang tot behoud van de zaak.

De door hem aangebrachte onroerende goederen en uitgevoerde verbeteringswerken en verfraaiingswerken maken dan deel uit van de inhoud van de brandverzekering.

De waarde ervan moet dus worden toegevoegd in de verzekering van de inhoud.

3.6 Opstalhouder

Het opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet bebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.

De opstalhouder moet dus worden beschouwd als de eigenaar van de gebouwen van de gebouwen die hij bezit op andermans grond.

De opstalhouder heeft belang bij het behoud van de zaak, zoals een eigenaar.

De duurtijd van een opstalrecht mag niet meer zijn dan 99 jaar. De opstalhouder moet, bij afloop van de opstal, de goederen teruggeven aan de eigenaar van de grond.

3.7 Erfpachter

Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot van andermans onroerend goed (uit zijn aard of door incorporatie) verleent.

De erfpachter is gehouden tot alle lasten en belastingen met betrekking tot het onroerend goed en hij moet alle onderhoudsherstellingen en alle grove herstellingen uitvoeren.

Hij mag alle bouwwerken en beplantingen uitvoeren, zolang de waarde van het goed niet wordt verminderd.

Een erfpacht heeft een duurtijd van 15 tot 99 jaar. Het erfpachtrecht kan worden verlengd, zonder meer te mogen bedragen dan 99 jaar.

Intussen heeft de erfpachter een belang tot behoud van het onroerend goed, zoals een eigenaar.

3.8 Hypothecaire schuldeiser

De hypothecaire schuldeiser is een bevoorrechte schuldeiser.

Zijn verzekerbare belang is hier duidelijk: als de zaak waarop de hypotheek is gevestigd verloren gaat, verdwijnt ook de zekerheid waarop de schuldvordering rust.

In de praktijk is het meestal zo dat de schuldeiser zijn schuldenaar verplicht om een (brand)-polis te onderschrijven, waarin een hypothecair bijvoegsel wordt opgenomen.

De hypothecaire schuldeiser kan echter nooit meer ontvangen dan het bedrag van zijn vordering.

Deze schuldeiser wordt dan een contractuele begunstigde, op grond van een beding 'ten behoeve van derden'.

3.9 Samenvatting

De mede-eigenaar, de opstalhouder en de erfpachter hebben eenzelfde hoofdzakelijk verzekerbare belang als een eigenaar.

De waarde van het verzekerbare belang (= te verzekeren waarde) is voor een:

- zaakverzekering: de nieuwwaarde (heropbouwwaarde voor een gebouw);
- aansprakelijkheidsverzekering: de werkelijke waarde (= nieuwwaarde verminderd met de slijtage).

Hoedanigheid verzekerde	Belang (hoofdzakelijk)	Soort verzekering	Te verzekeren waarde
eigenaar	behoud zaak	zaakverzekering	nieuwwaarde
naakte eigenaar	behoud zaak	zaakverzekering	nieuwwaarde
vruchtgebruiker	behoud zaak	zaakverzekering	nieuwwaarde
Huurder	BA-schuld	BA-verzekering	werkelijke
Gebruiker	BA-schuld	BA-verzekering	werkelijke

Naargelang de soort verzekering wordt volgende premievoet toegepast:

- zaakverzekering: premievoet van eigenaar;
- aansprakelijkheidsverzekering: premievoet van huurder/gebruiker.

Hoofdstuk 4

De verzekerbare aansprakelijkheden

4.1 De aansprakelijkheid van de huurder ten opzichte van de verhuurder

4.1.1 Rechtsgronden van de aansprakelijkheid

De contractuele aansprakelijkheid van de huurder wordt in het bijzonder geregeld door de artikelen 1732, 1733 en 1735 B.W.

Artikel 1731 heeft betrekking op de plaatsbeschrijving.

- Artikel 1732: De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of verliezen die gedurende zijn huurtijd zijn ontstaan, tenzij hij kan bewijzen dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.
- Artikel 1733: De huurder is aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt door brand aan de door hem gehuurde panden, tenzij hij kan aantonen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.
- Artikel 1735: De huurder is aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

4.1.2 De huurder is aansprakelijk voor elke beschadiging aan het gehuurd goed

Door **artikel 1732 B.W.** berust op de huurder een vermoeden van aansprakelijkheid voor de beschadigingen en verliezen aan het gehuurd goed die ontstaan gedurende zijn huurtijd.

Dit heeft tot gevolg dat de huurder zelf moet bewijzen dat de schade is ontstaan buiten zijn schuld (= vreemde oorzaak, cf. 4.1.5).

De aansprakelijkheid is algemeen en beperkt zich dus niet tot verzekerbare gevaren! Alle beschadigingen worden dus niet verzekerd. Het is dus niet aan te raden voor een eigenaar om een (algemene) afstand van verhaal te voorzien tegenover de huurder.

De restitutieplicht in de staat waarin het goed zich bevond, geldt pas op het einde van de huurperiode, op de dag van teruggave aan de verhuurder.

4.1.3 De huurder is ook aansprakelijk bij brand

Artikel 1733 B.W. hanteert hetzelfde rechtsprincipe als artikel 1732 B.W. maar beklemtoont alleen de schade die door een brand wordt veroorzaakt.

De aansprakelijkheid van de huurder bij brand slaat ook op de schade door de reddingsmaatregelen, bijvoorbeeld door bluswater, als er een brand aan is voorafgegaan.

Hier ook geldt er een **vermoeden van aansprakelijkheid**.

De huurder kan zich enkel en alleen vrijstellen van zijn aansprakelijkheid door de vreemde oorzaak te bewijzen (cf. 4.1.5).

Hij is dus ook aansprakelijk bij 'onbekende oorzaak'.

4.1.4 De huurder is ook aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door de huisgenoten en de onderhuurders

Artikel 1735 B.W. verruimt de aansprakelijkheid van de huurder.

De huurder is ook aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door:

- **zijn huisgenoten.**
Dit begrip is zeer breed te interpreteren.
Dit zijn onder meer de echtgenoot, de kinderen, het personeel, aangestelden, maar ook de vreemden die hij toegang tot zijn huis verleent (andere partner, bijzit, geherbergde landloper).
- **onderhuurders.**
De onderhuurder heeft op zijn beurt dezelfde aansprakelijkheid tegenover de hoofdhuurder als de hoofdhuurder tegenover de eigenaar-verhuurder. Hij moet dus zijn aansprakelijkheid verzekeren op dezelfde manier als de hoofdhuurder.

Voorbeelden waarin een huurder kan aansprakelijk gesteld worden op grond van artikel 1735 B.W.:

- een vrouw veroorzaakt een brand na een hevige twist met haar echtgenoot.
- schade aangericht door personen in dienst van de huurder, zelfs toevallig en die door de huurder werden aangesteld (leveranciers, verhuizers, werklieden ...).

4.1.5 Vrijstelling van aansprakelijkheid mits bewijs van een vreemde oorzaak

De huurder kan zich vrijstellen van het vermoeden van aansprakelijkheid door de vreemde oorzaak te bewijzen:

- **toeval of overmacht.**
Voorbeelden: blikseminslag, uitzonderlijk zware storm.
- **fout van een derde.**
Voorbeeld: overslaan van brand van een naburig gebouw of opzettelijke daad van een derde (vandalisme).
- **fout van het slachtoffer, zijnde de verhuurder.**
Voorbeelden: gebrek van het gebouw (zoals constructiefout) en slecht onderhoud door de eigenaar (cf. artikel 1721 B.W. dat de aansprakelijkheid bepaalt van de eigenaar).

Let op: een zichtbaar gebrek aan het gebouw kan ook een contractuele aansprakelijkheid van de huurder voor gevolg hebben, als het gebrek door hem wordt aanvaard.

Voorbeelden:

- een duidelijk zichtbare constructiefout, zoals een gebrek in de elektrische installatie, de huurder reageert niet ...;

- de huurder meldt niet aan de verhuurder dat de schoorsteen op het punt staat neer te storten.

De huurder is verder gehouden tot het gewoon onderhoud van het gebouw dat hij onder zijn bewaking heeft. Bij gebrek aan onderhoud zal hij moeten instaan voor de gevolgen.

Voorbeelden:

- een gebrek aan onderhoud van de schoorsteen, die door de huurder dient te worden gereinigd, er ontstaat een schoorsteenbrand;
- geen onderhoud van de brander van een verwarmingsinstallatie, hierdoor wordt er een brand veroorzaakt.

4.2 De aansprakelijkheid van de gebruiker tegenover de eigenaar

Ook hier gaat het om een contractuele aansprakelijkheid.

De gebruiker is een persoon die andermans goed mag gebruiken of bewonen zonder daar een huurprijs voor te betalen.

De contractuele aansprakelijkheid van de bewoner wordt geregeld door artikel 1302 B.W. Dit artikel voorziet een restitutieplicht bij verlies van de verschuldigde zaak.

Dit artikel is ook van toepassing op de huurders maar de aansprakelijkheid van de huurders wordt specifiek geregeld door andere artikelen.

Artikel 1302 bepaalt ook de contractuele aansprakelijkheid van de vruchtgebruiker en erfpachter.

Andere personen kunnen zelfs zonder een contractuele overeenkomst het recht hebben tot gebruik van een eigendom (opeising, concessie, terbeschikkingstelling ...).

Vaak zal dit zelfs een feitelijke toestand uitmaken, zoals in het geval van krakers.

4.3 De aansprakelijkheid van de eigenaar tegenover de huurder/gebruiker

De contractuele aansprakelijkheid van de eigenaar-verhuurder wordt geregeld door artikel 1721 van het burgerlijk wetboek.

Dit artikel bepaalt: *'De eigenaar moet de huurder vrijwaren voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik ervan verhinderen. Zelfs als de eigenaar die gebreken niet kende op het ogenblik van het aangaan van de huur. Als door die gebreken enig verlies ontstaat voor de huurder, is de eigenaar verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen'.*

De verhuurder is dus contractueel aansprakelijk voor de verliezen geleden door zijn huurder als zij te wijten zijn aan een gebrek van het verhuurde goed.

Bijvoorbeeld brand te wijten aan een verborgen gebrek van de elektrische leiding.

Deze aansprakelijkheid wordt in de brandpolissen behandeld onder de rubriek 'verhaal van de huurders of gebruikers' en maakt deel uit van de bijkomende (aanvullende) waarborgen of waarborguitbreidingen.

Als er dus voor de huurder enig verlies ontstaat, dan moet de verhuurder hem hiervoor schadeloosstellen.

Voorbeelden: aanwezigheid van een houten balk in de schoorsteen, scheuren in de muren, onvolmaaktheden bij de installaties van elektriciteitsleidingen of leidingen van de verwarming en meer die door hun gebrek aanleiding geven tot schade aan de huurder.

Maar de verhuurder is geen vrijwaring verschuldigd aan de huurder wanneer het gebrek buiten het gehuurde goed is gelegen of wanneer het gebrek duidelijk zichtbaar is bij aanvang van het huurcontract.

Dit laatste vanuit het standpunt dat ook de huurder het gebrek op voorhand had kunnen vaststellen.

Het verlies van de huurder bestaat voornamelijk in:

- *de beschadiging van de inhoud;*
- *immateriële gevolgschade, zoals bedrijfsverlies (voor de handelsuitbatingen en andere uitbatingen, maar ook voor de vrije beroepen).*

Daarom zou idealiter de contractuele aansprakelijkheid van de eigenaar/verhuurder (verhaal van de huurders) moeten verzekerd zijn voor een bedrag dat hiermee overeenstemt.

Aangezien de verhuurder/eigenaar deze bedragen onmogelijk correct kan bepalen is de verzekering 'verhaal van huurders en gebruikers' niet onderworpen aan de evenredigheidsregel.

De verzekeraar zal echter slechts vergoeden ten belope van het verzekerd bedrag.

Het verzekerd bedrag verschilt naargelang de verzekeraar.

Voorbeelden:

- 100 % van de verzekerde bedragen op gebouw en inhoud (samen met een aantal andere waarborguitbreidingen);
- zelfde bedrag als voor 'verhaal van derden';
- een ander bedrag (bijvoorbeeld: maximaal € 2.500.000).

Door die beperkte dekking is de verhuurder nooit zeker dat hij voldoende is verzekerd bij verhaal van de huurder.

Daarom is het voor de (eigenaren-)verhuurders *aangeraden een afstand van verhaal van de huurder tegenover de verhuurder te voorzien in de huurovereenkomst.*

Een dergelijke afstand van verhaal wordt *meestal gratis (= zonder bijpremie) toegekend* door de verzekeraars.

4.4 De burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden

Iedere verzekerde kan extracontractueel aansprakelijk worden gesteld voor schade aan derden, ongeacht zijn hoedanigheid, en heeft er dus belang bij dat zijn schuld van extracontractuele aansprakelijkheid ook is gedekt.

De extracontractuele aansprakelijkheid kan in een brandverzekering worden gedekt door twee waarborgen en tot maximumbedragen:

- *de waarborguitbreiding 'verhaal van derden'*
- *de waarborg 'BA Gebouw' (basis- of optionele waarborg).*

Opgelet: een paar verzekeraars hebben het verhaal van derden geïntegreerd in de basiswaarborg 'BA Gebouw'!

4.4.1 De waarborguitbreiding 'verhaal van derden'

Deze waarborguitbreiding dekt de extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden voor:

- *de stoffelijke schade aan derden;*
- *+ eventueel: de immateriële gevolgschade, zoals bedrijfsverlies,*

indien de schade veroorzaakt werd door één van de basiswaarborgen, andere dan BA Gebouw.

4.4.2 De waarborg BA Gebouw

Dit is een waarborg die klassiek behoort tot de 'Basiswaarborgen' in een brandverzekering van het type 'globale dekking' of 'multirisico's.

De waarborg 'BA Gebouw' dekt de extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden voor de:

- *lichamelijke schade;*
- *materiële schade (en immateriële gevolgschade) die niet wordt verzekerd door de waarborguitbreiding 'verhaal van derden'.*
De materiële schade door brand en ontplofing wordt uitgesloten door de basiswaarborg 'BA Gebouw', in de mate dat die wordt gedekt in 'verhaal van derden'.

veroorzaakt door:

- *het gebouw, in de brede zin (met inbegrip van alles wat deel uitmaakt van de eigendom, zoals de tuinen);*
- *de inhoud.*

De waarborg BA Gebouw:

- kan dubbel gebruik uitmaken met de verzekering BA Privéleven en de verzekering BA Onderneming of van de beroepsaansprakelijkheid.

- maakt in principe geen deel uit van de brandverzekeringen voor handelaars en andere bedrijfsrisico's.
De waarborg maakt wel deel uit van de verzekering BA Uitbating;
- kan ook de contractuele aansprakelijkheid dekken van de verhuurder tegenover de huurder op basis van artikel 1721 B.W.

4.5 **Beperking van de aansprakelijkheid: afstand van verhaal**

4.5.1 Principe: de verzekeraar kan de vergoeding verhalen op de aansprakelijke derde

De verzekeraar heeft, na betaling van de schadevergoeding, in alle verzekeringen tot vergoeding van schade een wettelijk subrogatierecht (recht van indeplaatsstelling).

Met andere woorden, de verzekeraar kan het uitgekeerde schadebedrag verhalen op de persoon die aansprakelijk is voor het schadegeval of op diens verzekeraar.

4.5.2 Gevolgen van een afstand van verhaal van de verzekerde tegen de aansprakelijke

De verzekeraar heeft echter niet meer rechten dan de persoon die hij heeft vergoed.

Hij verliest dus zijn recht van indeplaatsstelling als de verzekerde of begunstigde een afstand van verhaal heeft voorzien tegenover de aansprakelijke.

Om die reden:

- *moet in principe de afstand van verhaal worden gemeld door de verzekeringnemer bij het sluiten van de overeenkomst.*
Als de afstand van verhaal niet werd medegedeeld, kan de verzekeraar hierdoor nadeel lijden.
Hij kan, bij wijze van sanctie, de terugbetaling van de schadevergoeding vorderen, echter alleen voor het geleden nadeel.
- *kan de verzekeraar de betaling van een bijpremie vragen.*

Voor een aantal afstanden van verhaal wordt er doorgaans echter geen bijpremie aangerekend en is er geen meldingsplicht.

4.5.3 Afstanden van verhaal zonder bijpremie

De brandverzekeraars voorzien een *aantal afstanden van verhaal zonder bijpremie (gratis)*. Zij worden doorgaans bepaald in de algemene voorwaarden en/of in het tarief.

Doorgaans gaat het over de *afstand van verhaal van de verzekeraar tegenover:*

- *de personen vermeld in artikel 95 van de wet van 4 april 2014, in het bijzonder de:*
 - *bloedverwanten in rechte opgaande of neergaande lijn, de echtgenoot en de aanverwanten in rechte lijn van de verzekerde;*
 - *bij de verzekerde inwonende personen;*
 - *gasten van de verzekerde;*
 - *het huispersoneel.*

Deze wettelijke afstanden van verhaal hebben geen uitwerking:

- in geval van kwaadwilligheid;
- in de mate waarin de aansprakelijke zelf door een aansprakelijkheidsverzekering is gedekt
- de naakte eigenaars en vruchtgebruikers die samen verzekerd zijn door hetzelfde contract;
- de mede-eigenaars die samen verzekerd zijn door hetzelfde contract;
- *de verhuurder wanneer afstand van verhaal is voorzien in het huurcontract.*
- op de regies en de leveranciers van elektriciteit, water, gas of andere nutsvoorzieningen, in de mate waarin de verzekerde tegenover hen afstand van verhaal heeft moeten doen.

4.5.4 Bijpremie voor een afstand van verhaal tegenover de huurder

Voor een afstand van verhaal van de eigenaar/verhuurder ten opzichte van de huurder:

- *moet een bijpremie worden betaald door de eigenaar/verhuurder (van 25 tot 50 %, meestal 40 %);*
- is er een meldingsplicht tegenover de verzekeraar.

Opgelet: de afstand van verhaal van de verhuurder tegenover de huurder, moet idealiter beperkt zijn tot de gevallen die door de brandverzekering ten laste worden genomen.

Anders zal de eigenaar-verhuurder zelf moeten opdraaien voor de niet-verzekerde schade, zonder mogelijkheid van verhaal.

4.5.5 Verzekerd belang bij afstand van verhaal

De persoon tegen wie een afstand van verhaal wordt voorzien (zijn begunstigde) behoudt doorgaans een verzekerd belang.

De afstand van verhaal is immers beperkt tot de contractuele relatie.

Zo heeft een huurder, een gebruiker of een vruchtgebruiker belang bij het sluiten van een brandverzekering voor de dekking van zijn inhoud en extracontractuele aansprakelijkheid (cf. verhaal van derden, BA Gebouw).

Hoofdstuk 5

De verzekerbare goederen en de waardebepaling

De verzekerde waarde is in principe de volgende:

- **gebouw: nieuwwaarde (heropbouwwaarde), althans voor de eigenaar;**
- **inhoud: nieuwwaarde, maar er zijn vele uitzonderingen;**
- **aansprakelijkheid: werkelijke waarde**
(= extracontractuele aansprakelijkheid + contractuele aansprakelijkheid van huurder/gebruiker)

De verzekerde waarde wordt bepaald door de verzekeringnemer en onder zijn verantwoordelijkheid.

De verzekeraar mag afwijken van dit principe door zelf de verzekerde waarde te taxeren of hiertoe iemand te mandateren.

De bemiddelaar kan zijn cliënt adviseren maar hij mag in geen geval een evaluatie doen in zijn plaats.

5.1 Gebouw

5.1.1 Begrip

Het begrip gebouw wordt meestal gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de verzekeringsovereenkomst en kan bijgevolg verschillend zijn naargelang de verzekeraar.

Men verstaat doorgaans onder 'gebouw': alle constructies die zich bevinden op de in de bijzondere voorwaarden aangegeven ligging.

In het begrip 'gebouw' zijn doorgaans inbegrepen:

- **de inrichtingen en verfraaiingen aangebracht door de eigenaar, op eigen kosten.**

Dit betreft ook de roerende goederen die door de eigenaar worden geplaatst:

- **met een blijvende vaste bestemming**, al zijn die goederen niet vastgemaakt, zoals de meubels van een ingerichte keuken, de mazoutketel, valse plafonds, de elektrische installatie;
- **die blijvend aan het erf zijn vastgemaakt** (door incorporatie).

De vaste inrichtingen en verfraaiingen aangebracht door de huurder, op eigen kosten, moeten door de huurder worden verzekerd als inhoud.

- **de binnenplaatsen en afsluitingen** (ook planten).
Dit is vooral van belang voor de waarborg 'storm', 'aanrijding door rijtuigen' (afsluitingen) en voor de waarborg 'waterschade' (terras). Een aantal verzekeraars vermeldt nog steeds in de uitsluitingen bij stormschade 'schade aan afsluitingen en omheiningen'.
- **de op de bouwplaats aanwezige (bouw)materialen** bestemd om deel uit te maken van de constructie;
- **garages op een andere plaats worden doorgaans meeverzekerd** (in de regel niet in blokpolissen).
Sommige verzekeraars dekken de garages op een ander adres enkel als ze aangeduid zijn in de bijzondere voorwaarden.

Ter verduidelijking: maken **normaal niet** deel uit van het verzekerd gebouw:

- **de grond;**
- **de tuinen en hun beplantingen (behalve de afsluitingen), behalve onder de waarborguitbreidingen.**
Sommige verzekeraars bieden de mogelijkheid om de tuinen te dekken in uitbreiding;
- in de regel: de zwembaden (verzekeraar in uitbreiding).

Het gebouw moet verder beantwoorden aan bepaalde criteria van onbrandbaarheid, hieronder besproken.

5.1.2 Samenstelling van de bouwmaterialen

In principe moeten de gebouwen (met uitzondering van de bijgebouwen) in onbrandbare materialen opgericht zijn, zoals beton, glas, natuur-, zand- of baksteen, metaal.

Anders kunnen zij worden geweigerd of worden aanvaard, met of zonder bijpremie.

De aanvaardingspolitiek van de verzekeraars wordt wel soepeler.

Voorbeelden van criteria betreffende de samenstelling van de bouwmaterialen:

- buitenmuren van het gebouw.
Zij moeten vaak voor een bepaald percentage uit onbrandbare materialen bestaan (bv. 75 %, 80 %, 90 %);
- draagelementen, uitgezonderd de vloeren en het dakgeraamte.
Zij moeten ook vaak uit onbrandbaar materiaal zijn vervaardigd;
- prefab-woningen (in lichte materialen).
Zij kunnen het voorwerp uitmaken van een bijpremie;
- houten chalets.
Zij worden soms geweigerd of kunnen aanvaard worden mits betaling van een bijpremie;
- houtskeletbouw en nieuwe bouwtechnieken, zoals gebouwen met muren in hout en stro!

Zij kunnen een verzwaring van het risico inhouden en bijgevolg worden geweigerd of aanvaard mits betaling van een bijpremie;

- dakbedekkingen uit riet of stro verhogen het risico en vergen doorgaans een fikse bijpremie (vaak 150 % op de kapitalen gebouw + inhoud).

In principe mogen de bijgebouwen en aanhorigheden uit brandbare of lichtere materialen samengesteld zijn, maar een beperking m.b.t. de oppervlakte is mogelijk

In geval van twijfel, is het raadzaam contact te nemen met de verzekeraar.

Gezien het belang van de samenstelling van het gebouw (bouwaard) moet iedere wijziging worden doorgegeven aan de verzekeraars.

5.1.3 Waardebepaling van het verzekerd gebouw

In eenvoudige risico's moet een eigenaar zijn gebouw laten verzekeren in 'nieuwwaarde' (ook herbouwwaarde of reconstructiewaarde genoemd).

Dit is de kostprijs om het gebouw te laten herbouwen in nieuwe staat (in overeenstemming met de nieuwe bouwverplichtingen, zoals isolatie en ventilatie), met inbegrip van btw en erelonen van de architecten.

Voor de bepaling van de nieuwwaarde wordt de sleet niet in aanmerking genomen, noch de grondwaarde, de verkoopwaarde of marktwaarde van de eigendom.

Ter herinnering: de wetgever voorziet uitzonderingen op de toepassing van de evenredigheidsregel wat de eenvoudige risico's betreft.

Sommige aanpassingen tijdens de overeenkomst kunnen de waarde van het gebouw verhogen.

Om de evenredigheidsregel te voorkomen heeft de verzekeringnemer er belang bij om die te melden aan de verzekeraar.

Voorbeelden: bijbouwen van een garage, plaatsen van een ingerichte keuken of zonnepanelen.

Ook de splitsing van een plaats in twee kan een invloed hebben op de verzekerde waarde bij gebruik van een evaluatierooster gesteund op het aantal plaatsen.

5.2 Inhoud

5.2.1 Begrip

Onder inhoud wordt verstaan de *roerende goederen die toebehoren of toevertrouwd zijn aan de verzekerden en die zich bevinden op het adres van het risico vermeld in de bijzondere voorwaarden.*

Iedere verhuizing moet bijgevolg worden doorgegeven aan de verzekeraar.

De inhoud kan ook op een andere plaats worden verzekerd in bepaalde omstandigheden, zoals:

- tijdelijk verplaatste inhoud.
De dekking is beperkt in de tijd, bijvoorbeeld gedurende maximaal 90 dagen.
Voorbeeld: bagages meegenomen op weekend of tijdens de vakanties.
- inhoud die werd verhuisd.
De dekking wordt tijdelijk gedekt op het nieuw adres, als de verhuizing niet werd medegedeeld, bijvoorbeeld gedurende maximaal 90 dagen.

Herinnering: de inrichtingen en verfraaiingen door de huurder uitgevoerd (op zijn kosten) vallen ook onder de inhoud.

5.2.2 Samenstelling van de inhoud en verzekerde waarde

In principe wordt de inhoud in nieuwwaarde verzekerd (en vergoed) met andere woorden, tegen de aankoopwaarde van een gelijkaardig nieuw voorwerp op het ogenblik van het schadegeval.

Voor de inhoud spreekt men ook van 'vervangingswaarde'.

De dekking of de waardebepaling van bepaalde goederen die deel uitmaken van de inhoud kunnen echter verschillen.

Daarom moet men een onderscheid kunnen maken tussen volgende goederen die deel uitmaken van de inhoud.

Alle goederen die deel kunnen uitmaken van de inhoud zijn niet noodzakelijk verzekerd. Er moet dus rekening gehouden worden met de omschrijving van de verzekeraar en de behoefte van de verzekerde.

Zo worden de koopwaren vaak niet verzekerd in een verzekering voor een woonhuis, terwijl de verzekerde, handelaar, koopwaren thuis zou kunnen opbergen.

5.2.2.1 Inboedel

De inboedel is de privé-inhoud: de roerende goederen voor persoonlijk gebruik, die zich normaal in een woning bevinden.

De inboedel wordt principieel vergoed in nieuwwaarde, tenzij afwijking (zie hieronder).

5.2.2.2 Materieel

Maken deel uit van het materieel: de *voor beroepsdoeleinden bestemde roerende goederen*.

Wij mogen niet vergeten dat de polissen bestemd voor de dekking van woningen ook toepasselijk zijn op zelfstandige beroepen en bureaus. Zij beschikken noodzakelijkerwijze over materieel om hun beroepsactiviteit uit te oefenen.

Werktuigen gebruikt voor privédoeleinden worden niet aanzien als materieel, maar als inboedel.

Het materieel wordt doorgaans verzekerd volgens de werkelijke waarde (= nieuwwaarde verminderd met de slijtage).

5.2.2.3 Koopwaar

Dit zijn de voorraden, grondstoffen, levensmiddelen, half afgewerkte of afgewerkte producten, verpakkingen en afvalstoffen, alsook demonstratiemateriaal die betrekking hebben op de uitoefening van het beroep of dienen voor onderhoudswerken en reparaties, alsook de aan de cliënten van de verzekerde toebehorende roerende goederen.

Koopwaren bevinden zich daarom meestal niet in de risico's voor woonhuizen, kantoren en vrije beroepen en zijn daarom doorgaans niet verzekerd voor dergelijke risico's.

In twijfelgevallen moet worden nagegaan of de koopwaren wel verzekerd zijn en zo nodig contact worden opgenomen met de verzekeraar.

De koopwaren worden in principe vergoed voor hun vervangingswaarde op de dag van het schadegeval, vermeerderd met de eventuele productiekosten.

5.2.3 Afwijkingen op de nieuwwaarde

Zoals uitgelegd, wordt de inboedel in principe verzekerd in nieuwwaarde (vervangingswaarde).

Er bestaan echter een reeks (mogelijke) afwijkingen voor goederen die deel kunnen uitmaken van de inboedel.

Zij kunnen worden verzekerd in volgende waarden:

- *werkelijke waarde: nieuwwaarde onder aftrek van de slijtage;*
- *dagwaarde: beurswaarde of marktwaarde de dag van het schadegeval;*
- *verkoopwaarde (venale waarde): prijs bij verkoop op de nationale markt, in normale omstandigheden;*
- *aangenomen (of getaxeerde) waarde: waarde vooraf overeengekomen in het contract, doorgaans na expertise. Deze waarde wordt vooral aangewend voor waardevolle kunstvoorwerpen en collecties.*

5.2.3.1 Dieren

De dieren zijn verzekerd voor hun dagwaarde, zonder rekening te houden met hun bijzondere waarde, zoals hun waarde voor wedstrijden en competities.

Voor prijsduiven, fokdieren, wedstrijdkampioenen ... wordt best een afzonderlijke verzekering genomen (sterfte van dieren, af te sluiten bij gespecialiseerde verzekeringsmaatschappijen).

5.2.3.2 Waarden

Dit zijn de bankbiljetten, de aandelen, de kasbons, de cheques en andere roerende waarden.

Waarden maken deel uit van de inhoud (zie hoger + begrippenlijst van de polis).

Waarden worden vergoed op basis van de dagwaarde, tot een bepaald bedrag.

Sommige verzekeraars sluiten de waarden uit. Immers, het zal steeds moeilijk zijn het bewijs te leveren van verlies door brand of diefstal.

5.2.3.3 Speciale voorwerpen

Het zijn de kunstvoorwerpen, verzamelingen, antiek, zilverwerk, juwelen en bont ...

De speciale voorwerpen worden verzekerd, naargelang de verzekeraar:

- *doorgaans: tegen hun verkoopwaarde (venale waarde);*
- *bij sommige verzekeraars: in vervangingswaarde.*

De verzekeringnemer heeft er alle belang bij om de speciale voorwerpen van hoge waarde te verzekeren in aangenomen waarde (ook genoemd: getaxeerde waarde).

Bij diefstal worden de speciale voorwerpen vaak enkel vergoed tot een maximumbedrag.

5.2.3.4 Informatiedragers

De enige en originele exemplaren van plannen, modellen, magnetische informatiedragers, handelsboeken, documenten worden vergoed volgens de kostprijs van hun materiële wedersamenstelling, zonder rekening te houden met de opzoekingskosten of studiekosten.

Voor 'vrije beroepen' zoals boekhouders bestaat de oplossing erin een verzekering alle risico's computers af te sluiten met daarin een waarborg 'wedsamenstelling van gegevens'.

5.2.3.5 Motorvoertuigen (indien verzekerd)

De verzekerde gemotoriseerde motorvoertuigen worden doorgaans vergoed op basis van de verkoopwaarde.

5.2.3.6 Linnengoed, kleding

Zij worden doorgaans vergoed in werkelijke waarde.

Sommige verzekeraars verzekeren de nieuwwaarde.

5.2.3.7 Elektrische/elektronische apparaten en installaties

Doorgaans worden zij vergoed in 'werkelijke waarde', met toepassing van een contractueel afschrijvingspercentage.

De eerste jaren wordt er meestal geen afschrijving toegepast, wat neer komt op een opeenvolging van twee systemen:

- aantal jaren: nieuwwaarde;
- nadien: werkelijke waarde, met toepassing van het afschrijvingspercentage bepaald in het contract.

Meer en meer verzekeraars dekken de '(nieuw)vervangingswaarde'.

Dit is de prijs in nieuwe staat op het ogenblik van het schadegeval voor een goed met gelijkaardige kenmerken.

M.a.w.: een computerinstallatie die drie jaar geleden 2.500 EUR kostte en nu nieuw voor 1.100 EUR kan gekocht worden, zal maximaal voor dit laatste bedrag vergoed worden.

5.2.3.8 Samenvatting

Gebruikelijke afwijkingen op de nieuwwaarde.

Verzekerd goed	Gebruikelijke waarde	Opmerkingen en afwijkingen
Materieel	Werkelijke waarde	
Dieren	Dagwaarde	Niet: waarde voor wedstrijden of competities
Waarden	Dagwaarde	
Speciale voorwerpen	Verkoopwaarde (= venale waarde)	Soms: vervangingswaarde Op aanvraag: getaxeerde waarde (aangenomen waarde)
Informatiedragers	Prijs van de materiële wedersamenstelling	Uitsluiting opzoekings- en studiekosten
Motorrijtuigen	Verkoopwaarde	
Linnengoed, kleding	Werkelijke waarde	Soms: nieuwwaarde
Elektrische/elektronische apparaten	Werkelijke waarde (in nieuwwaarde de eerste jaren)	Tendens: nieuwwervangingswaarde (wanneer niet meer beschikbaar: van gelijkaardig goed)

5.2.4 Waardebepaling van de inhoud

In principe zou de verzekeringnemer een lijst moeten maken van al zijn roerende goederen en een waarde bepalen voor ieder voorwerp.
Een onmogelijke taak!

Om dit te verhelpen voorzien de meeste verzekeraars systemen die toelaten de inhoud te verzekeren in eerste risico, zoals:

- globale evaluatieroosters, geïnspireerd op de roosters toegepast voor de evaluatie van de waarde van het gebouw. De verzekeraars vertrekken van het principe dat de gemiddelde Belg een inhoud heeft die 30 % vertegenwoordigt van de waarde van het gebouw.
- bepaling van een waarde per voorwerp.

In een verzekering in absoluut eerste risico kan de kandidaat-verzekeringnemer vrij kiezen tot welk bedrag hij verzekerd wil zijn.

5.3 Verzekering van de aansprakelijkheid van de huurder of bewoner/gebruiker

Een huurder of gebruiker van een gebouw moet het betrokken gebouw verzekeren voor de werkelijke waarde.

De huurder of gebruiker die een volledig gebouw betreft, moet de werkelijke waarde van het volledig gebouw verzekeren.

Wanneer huurders of bewoners een deel van een gebouw betrekken (studio, appartement, kamer ...), brengt hun aansprakelijkheid mee dat elke huurder enkel voor zijn deel aansprakelijk is en eventueel voor een deel van de gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de gang, de kelders, de zolder, de trappenhall.

Om de werkelijke waarde te bepalen laten vele verzekeraars een SAER (Stelsel tot Afschaffing van de EvenredigheidsRegel) invullen door de huurders. Zij vertrekken van de herbouwwaarde en trekken een forfaitair slijtagepercentage ervan af, bijvoorbeeld van 10 % ... Wanneer de huurder het 'stelsel' juist heeft gebruikt mag de evenredigheidsregel niet worden toegepast.

5.4 Plaats van het risico

Principieel worden de verzekerde goederen en aansprakelijkheden enkel op de in de bijzondere voorwaarden vermelde plaats verzekerd, de plaats van het risico, maar er gelden een aantal uitzonderingen.

Voorbeelden van mogelijke uitzonderingen:

- **garages.**
De garages gelegen op een ander adres kunnen meeverzekerd worden (soms automatisch voor 1 of 2 garages).
Let op: dit is doorgaans niet voorzien in de polissen van mede-eigendom (blokpolissen).
- **inhoud en de aansprakelijkheden.**
In geval van verhuizing in België blijven alle waarborgen verworven voor de inhoud en de aansprakelijkheden, doorgaans gedurende 90 dagen, soms 60 (diefstal: 30),
zonder rekening te houden met de aard van de constructie.
Eens deze termijn voorbij, wordt de verzekering geschorst, zolang de verhuizing niet wordt gemeld aan de verzekeraar;
- **tijdelijke contractuele aansprakelijkheden zoals in het kader van een vakantieverblijf, familiefeest, studentenverblijf;**
- **voor de tijdelijk verplaatste inhoud (meestal maximaal 90 dagen).**

5.5 Wijziging van het risico

Wijzigingen en verzwaren van risico's moeten worden aangegeven aan de verzekeraar, onder meer met betrekking tot:

- het adres.
De goederen en de aansprakelijkheden zijn immers enkel verzekerd op het aangeduid adres, op enkele uitzonderingen na;
- het type constructie (de bouwaard) en samenstelling van de bouwmaterialen;
- de indeling van het gebouw.
Bijkomende plaatsen kunnen onder meer een invloed hebben op de waarde bepaald met een systeem tot afschaffing van de evenredigheidsregel op basis van het aantal plaatsen (SAER-P).
- het gebruik van het risico.
De verzekeraars passen andere aanvaardingscriteria, tarieven en algemene voorwaarden toe naargelang het gebruik.
Voorbeeld woning wordt veranderd in een handelsuitbating (winkel, restaurant, hotel ...)
Maar niet, een slaapkamer veranderd in een hobbykamer, gezien het gebruik van het goed hetzelfde blijft: een woning.

Hoofdstuk 6

De basiswaarborgen

De brandverzekeringen maken doorgaans een onderscheid tussen vier soorten waarborgen:

1. de basiswaarborgen, hieronder besproken.
Maken er onder meer deel van uit:
 - de normale dekking, zoals bepaald door art. 115 van de wet van 4 april 2014 (cf. hoofdstuk 2.2). Deze wordt klassiek 'Brand en aanverwanten' genoemd;
 - wat de eenvoudige risico's betreft: de gevaren die verplicht moeten worden verzekerd (zie hoger, hoofdstuk 2.2.2);
2. de 'aanvullende waarborgen' die door artikel 116 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen worden opgelegd, ook genoemd de 'uitbreiding van de dekking' (cf. hoofdstuk 6.1.2)
3. de bijkomende waarborgen (soms verkeerdelijk 'aanvullende' of 'nevenwaarborgen' genoemd), zoals het 'verhaal van derden' en het 'verhaal van de huurders' (cf. hoofdstuk 8);
4. de facultatieve (optionele) waarborgen, zoals (meestal) diefstal.

6.1. Brand en aanverwante risico's

6.1.1. Begrip 'brand'

Geen enkele wet stelt duidelijk wat 'brand' eigenlijk is.

Vele polissen definiëren dit gevaar a contrario: zij maken enkel melding van schade die niet als brandschade mag worden aanzien.

Als het contract geen enkele omschrijving heeft voorzien, kan men een beroep doen op de rechtspraak die de begripsomschrijvingen van de verzekeraars bevestigt.

6.1.1.1 De kenmerken van het begrip brand

Opdat er brand zou zijn, moeten er drie elementen aanwezig zijn.

1. **er dienen vlammen aanwezig te zijn ...**

Het beschadigd voorwerp moet in contact zijn geweest met vuur.

Het is dus nodig dat:

- het voorwerp vernield of beschadigd wordt door verbranding (op zich: de verbinding van een lichaam met zuurstof),
- de verbranding gepaard gaat met vuur.

Enkele voorbeelden van gedekte en niet-gedekte schadegevallen:

- Een ruit die barst in de nabijheid van een verwarmingstoestel wordt niet als brand beschouwd. De schade is door de warmte veroorzaakt, zonder dat er vlammen zijn.
- Een brandende kaars die de gordijnen doet ontvlammen, geldt wel als brand.
- Een tapijt, verbrand door een sigarettenpeuk, of linnen door een strijkijzer is geen brand, maar wel 'schroeischade'.

2. **het vuur moet plaatsvinden buiten de normale ruimte ...**

De vernieling van een in of op de vuurhaard geworpen of geplaatst voorwerp is dus geen brandschade.

Als voorwerpen bestemd om te branden (vloeibare brandstof, kolen ...) op een andere plaats ontvlammen dan op de daartoe bestemde plaats, dan heeft men wel te maken met een 'brand'.

Voorbeelden: ·

- Een schoorsteenbrand is te beschouwen als een brand: er zijn vlammen op een abnormale plaats (anders dan in een vuurhaard)
- De houtvoorraad naast de open haard of die was opgeslagen in de houtschuur, ontvlamt: dit is een brand (vuur op een abnormale plaats).
- Houtblokken die branden in de open haard is geen brand (normale plaats om vuur te maken).

3. **die zich kan uitbreiden ...**

De kans op uitbreiding is een logisch gevolg van de tweede voorwaarde.

Al moet die uitbreiding zich zelfs niet werkelijk hebben voorgedaan, de mogelijkheid dat de vuurhaard zich had kunnen uitbreiden, is voldoende. Als de uitbreiding niet heeft plaatsgevonden, is dat dikwijls te danken aan het optreden van de hulpdiensten.

Op grond van deze definitie dekt de verzekering brand bijvoorbeeld niet de schade aan de verzekerde goederen:

- die in of op een vuurhaard zijn gelegd of gevallen (schroeivlekken op linnen bijvoorbeeld);
- door bovenmatige hitte, zonder vlammen;
- door de nabijheid van of de aanraking met een licht- of warmtebron;
- door het wegspringen of het vallen van gloeiende stukjes houtskool, zonder dat er ontvlaming is ontstaan.

Sommige verzekeraars dekken wel de schade veroorzaakt door de hitte van een warmtebron (van een strijkijzer bijvoorbeeld) of schroeischade door een brandende sigaret.

6.1.1.2 De oorzaak van de brand wordt niet in aanmerking genomen

Op technisch vlak, wordt de oorzaak van de brand niet in aanmerking genomen.

Voorbeelden:

- gebrek van het gebouw, zoals een kortsluiting;
- menselijke fout, zoals roken in bed;
- overmacht, zoals blikseminslag.

6.1.2 Verplichte dekking van bepaalde gevolgschade

De dekking moet wettelijk worden uitgebreid tot de vergoeding van de:

- **reddingskosten** (cf. art. 106 wet 4 april 2014).
Deze verplichting geldt voor iedere schadeverzekering.
Doorgaans worden zij verzekerd onder de bijkomende waarborgen (cf. 8.3.2);
- **schade aan de verzekerde goederen veroorzaakt door** (cf. art. 116 wet 4 april 2014: uitbreiding van de dekking):
 - **hulpverlening of enig middel tot het behoud, het blussen, de redding.**
De behoudskosten van de geredde goederen moeten niet worden verzekerd, maar worden in de regel gedekt als waarborguitbreiding.
 - **afbraak of vernietiging bevolen om verdere uitbreiding van de schade te voorkomen;**
 - **instorting als rechtstreeks en uitsluitend gevolg van het schadegeval, zoals een brand, een ontploffing, een waterschade**
 - **gisting en zelfontbranding gevolgd door brand of ontploffing.**

Deze verplichting geldt:

- **voor alle schadegevallen** (= het zich voordoen van een verzekerde gebeurtenis), **die vallen onder art. 115 wet 4 april 2014 zijnde dus de gevaren 'brand en de aanverwante gevaren';**
- zowel voor eenvoudige als voor speciale risico's;
- ook wanneer het schadegeval zich voordoet buiten de verzekerde goederen, zoals bij brand of ontploffing bij burens.

In de meeste brandverzekeringen worden deze uitbreidingen verzekerd onder de aanvullende of nevenwaarborgen (zie hoofdstuk 8).

Hoewel de schade ontstaat bij of door derden, komt de eigen brandverzekering tussen.

6.1.3 Aanverwante gevaren

6.1.3.1 Ontploffing en implosie

De stoffelijke schade aan de verzekerde goederen door ontploffing of implosie wordt hier gedekt.

De dekking is technisch steeds een aan de brand aanverwant gevaar.

De gevolgen van een implosie zijn quasi identiek aan deze bij ontploffing. Het verschil tussen de twee gebeurtenissen is dus van ondergeschikt belang voor de dekking.

Wat de eenvoudige risico's betreft moet de waarborg wettelijk ook de schade dekken die te wijten is aan:

- *een ontploffing of implosie die geen rechtstreeks verband heeft met het verzekerde risico.*
Bijvoorbeeld de ontploffing of implosie die zich voordoet buiten het omschreven gebouw, maar die toch schade veroorzaakt aan de verzekerde goederen;
- *de ontploffing van springstoffen, tenzij de aanwezigheid van springstoffen in het verzekerde risico inherent is aan de beroepsactiviteit die er wordt uitgeoefend.*

Voorbeelden van gedekte schadegevallen:

- een lek in de gasinstallatie van een gebouw waardoor ontploffing ontstaat, valt onder de vergoeding.
- ontploffing van een lpg-tank van de auto in een garage: de schade wordt vergoed.

De waarborg ontploffing en de waarborg brand bieden identiek dezelfde vergoeding, ook wat de gevolgschade betreft, zoals de reddingskosten. Een ontploffing gevolgd door brand, of een brand gevolgd door ontploffing, levert dus geen problemen op het gebied van de schadevergoeding op.

Zoals voor de dekking brand, wordt er in principe geen rekening gehouden met de oorzaak van de ontploffing.

Een ontploffing veroorzaakt door een blikseminslag moet bijgevolg worden vergoed als zijnde een ontploffing en niet als een blikseminslag.

6.1.3.2 (Rechtstreekse) blikseminslag

Als de verzekeraar verwijst naar de 'rechtstreekse' blikseminslag wordt enkel dekking gegeven voor de waarneembare schade veroorzaakt door 'rechtstreekse blikseminslag' aan het verzekerd gebouw of inhoud (= de rechtstreekse impact van de bliksem).

Voorbeeld: de bliksem slaat in op een schoorsteen en die wordt daardoor beschadigd.

Bliksem kan verschillende types schadegevallen veroorzaken die niet het rechtstreeks gevolg zijn van een rechtstreekse blikseminslag.

De schade wordt dan niet verzekerd als 'rechtstreekse blikseminslag', maar wordt doorgaans gedekt door een andere waarborg van de brandverzekering (in eenvoudige risico's), zoals:

- inwerking van de elektriciteit (elektrisch risico);
- aanraking of botsing.

6.1.3.3 Rook en roetschade

Dit risico heeft niets te maken met de schade door rook en roet bij gelegenheid van een brand of ontploffing die automatisch wordt verzekerd door de waarborg 'brand en aanverwante risico's'!

Het gaat om de schade door rook en roet in andere omstandigheden dan bij brand of ontploffing.

In principe wordt de rook- of roetschade verzekerd ten gevolge van een accidentele gebrekkige werking van een toestel, zoals een verwarmingstoestel (of een keukentoestel).

Soms gelden er bijkomende voorwaarden, zoals de aansluiting op een schoorsteen.

Voorbeelden:

- Een vogel heeft een nest gebouwd in een overigens goed onderhouden schoorsteen. In het najaar steekt men de stookoliekachel aan en vette damp en rookontwikkeling zetten zich op behang en meubels neer. Dit is geen verzekerd schadegeval (= geen plotselinge gebeurtenis)!
- Gelijkaardige schade veroorzaakt door een plotse verstopping van de schoorsteen door het vallen van een steen. Dit is gedekt (= plotseling)

De voorwaarden van de verzekeraars kunnen echter grote verschillen vertonen!

6.1.4 Aanslagen en terrorisme

Wij hebben uitgelegd dat *de schade veroorzaakt door brand, ontploffing of implosie ten gevolge van aanslagen of arbeidsconflicten* wettelijk moet worden verzekerd samen met het gevaar brand.

Deze begrippen worden door het KB Brand in een bijlage omschreven en moeten worden overgenomen in het contract.

- Arbeidsconflict = elke collectieve betwisting in het kader van de arbeidsverhoudingen, met inbegrip van staking en lock-out.
- Aanslagen = alle daden van oproer, volksbeweging, terrorisme of sabotage.

Voor woningen en landbouwbedrijven geldt de waarborg ook voor andere schade dan door brand, ontploffing of implosie

(dus ook voor alle mogelijke materiële schade).

Bijvoorbeeld: de inhoud beschadigd wanneer stakers een kassei door een ruit gooien.

6.2. Botsing (aanraking)

De inhoud van deze klassieke basiswaarborg verschilt ook naargelang de verzekeraar:

- *sommige verzekeraars dekken iedere vorm van aanraking of botsing, met een paar uitsluitingen (dekking van alle risico's, behalve ...).*
- *andere verzekeraars sommen een aantal gedekte gebeurtenissen op (dekking van genoemde gevaren), waaronder de gevallen van aanraking die deel uitmaken van de normale dekking van een brandverzekering (cf. artikel 115 van de wet van 4 april 2014).*

Wordt in de regel gedekt (op grond van de normale dekking), het getroffen worden van de verzekerde goederen met:

- *lucht- en ruimtevaartuigen (ruimtetuigen) of delen ervan of voorwerpen die ervan vallen.*

Voorbeelden: vallen van een vleugel, van een wiel of nog een blok ijs die neervalt bij het openen van het landingsgestel.

- *dieren;*
- *landvoertuigen;*

Voorbeeld: vrachtwagen rijdt tegen de gevel van een woning zodat het gebouw moet worden afgebroken. De woning, alsook de beschadigde meubels worden vergoed.

De schade veroorzaakt door een aanraking met het voertuig van de verzekerden kan worden uitgesloten.

Een (Assuralia) conventie tussen de brandverzekeraars en de verzekeraars BA Motorrijtuigen heeft aan de brandverzekeraar mandaat gegeven om de schade te ramen en de eigenaar te vergoeden in nieuwwaarde.

Kan ook worden gedekt, de aanraking van de verzekerde goederen met:

- *neergebliksemde voorwerpen* (als niet verzekerd in blikseminslag). Zie commentaar hierboven
- *bomen*, met mogelijke uitsluiting van de schade bij het:
 - vallen van bomen toebehorende aan de verzekerde zelf;
 - snoeien of het vellen van bomen (soms enkel als door de verzekerde uitgevoerd).

6.3. Beschadiging van het gebouw door inbraak, vandalisme of kwaad opzet

Onder inbraakschade wordt verstaan de schade aan het verzekerde gebouw, te wijten aan inbraak of een poging tot inbraak.

Voorbeelden: beschadiging aan het slot van de voordeur, het breken van de deur, gat in een muur om te kunnen stelen.

Enkele verzekeraars breiden de dekking uit tot de 'diefstal van delen van het gebouw'.

Bijvoorbeeld diefstal van een antieke deurbel, een antieke brievenbus, maar ook ...van de koelkast van een ingerichte keuken, van een deur ...

Bepaalde verzekeraars voorzien in een uitsluiting:

- van graffiti;
- indien het gebouw niet regelmatig bewoond is;
- terwijl een gebouw in opbouw, herstelling of verbouwing is.

6.4. Inwerking van de elektriciteit

Deze waarborg kan meerdere luiken omvatten die ook afzonderlijk kunnen worden voorgesteld.

Ter herinnering: een brand die ontstaat ten gevolge van de inwerking van de elektriciteit (bijvoorbeeld kortsluiting in een contactdoos) is door de rubriek 'brand' gewaarborgd.

6.4.1 Inwerking van elektriciteit op elektrische toestellen of installaties

De oorzaak moet elektrisch zijn.

Voorbeelden:

- kortsluiting;
- overspanning;
- blikseminslag;
- atmosferische elektriciteit.

De dekking kan worden beperkt tot een bepaald bedrag per toestel/installatie als zij bestemd zijn voor beroepsdoeleinden. Voor waardevolle elektrische voorwerpen of installaties kan een afzonderlijke verzekering worden afgesloten (alle risico's).

6.4.2 Elektrocutie van dieren

Deze waarborg is in de regel beperkt tot de huisdieren.

De dekking wordt meestal verleend voor schade of letsels aan de verzekerde dieren, zowel in de gebouwen als buiten.

6.4.3 Ontdooiing

De waarborg slaat op de schade aan de inhoud van een koel- of vriestoestel, door een stilstand van dit toestel door de inwerking van de elektriciteit, zoals een kortsluiting (meest voorkomende dekking);

Sommige verzekeraars dekken ook de stilstand van het toestel veroorzaakt door een:

- gedekt schadegeval (zoals een brand, een ontploffing ...);
- toevallige (onverwachte) stilstand, zoals een algemene stroomonderbreking (= uitzonderlijk en doorgaans van korte duur waardoor schade wordt vermeden).

De verzekerde inhoud is doorgaans beperkt tot de inboedel (privé-inhoud). Voor de koopwaren kunnen specifieke verzekeringen worden afgesloten.

De waarborg wordt vaak verleend tot beloop van een beperkt bedrag per schadegeval, ongeacht het aantal toestellen.

6.5 Storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk

6.5.1 Voorwerp van de waarborg

Deze basiswaarborg moet wettelijk worden gedekt wat de eenvoudige risico's betreft (cf. KB 16 januari 1995).

De waarborg verleent dekking voor de schade aan de verzekerde goederen (gebouw en/of inhoud) door de gedekte gevaren.

De aansprakelijkheden kunnen worden gedekt door de waarborguitbreiding 'verhaal van derden' en door de basiswaarborg BA Gebouw

6.5.2 Gedekte gevaren

6.5.2.1 Storm

De wetgeving geeft een dubbele omschrijving van het begrip 'storm'.

Hieronder wordt verstaan: de orkanen en andere stormwinden, die

1. *op het dichtst bijgelegen waarnemingsstation van het KMI een topsnelheid van minstens 100 km per uur bereiken,*
2. *binnen een straal van 10 km rond het aangeduide gebouw beschadigingen veroorzaken aan:*
 - *tegen deze winden verzekerbare constructies (of);*
 - *andere goederen die een gelijkwaardige weerstand bieden als de verzekerbare constructies.*

De dekking van de storm is een afwijking op de algemene uitsluiting van de natuurrampen.

Contractuele afwijkingen in het voordeel van de consumenten worden toegelaten, zoals de schade door:

- een stormwind met een andere bepaalde minimumsnelheid (bijvoorbeeld 70 of 80 km per uur in eenvoudige risico's);
- wind (zonder rekening te houden met de snelheid).

6.5.2.2 Andere gedekte gevaren

Wettelijk moet de waarborg 'storm' uitgebreid worden tot de vergoeding van de schade veroorzaakt door.

- **hagel.**
Bijvoorbeeld beschadiging van dakpannen of een veranda door impact van hagel.
- **sneeuw- of ijsdruk (en vallen van sneeuw of ijs).**
Voorbeelden.
Sneeuwmassa valt van een deel van het dak op een ander deel van het dak.
Dak dat instort onder het gewicht van de opgehoopte sneeuw- of ijsmassa.
- **atmosferische neerslag (sneeuw of regen) die binnendringt in een vooraf door storm of hagel beschadigd gebouw.**

6.5.3 Uitsluitingen

Eén van de kenmerken van de waarborg storm is het groot aantal uitsluitingen die door de wetgeving worden toegelaten (cf. KB 16 januari 1995).

Gelukkig worden zij in de praktijk niet allemaal toegepast.

Voorbeelden van gebruikelijke uitsluitingen:

- open of halfopen constructies, zoals een carport;
- gebouwen in opbouw;
- voorwerpen aan de buitenkant van het gebouw bevestigd, zoals antennes, uithangborden;
- voorwerpen die zich buiten bevinden, zoals tuinmeubelen;
- afsluitingen (vaak beperkt tot de afsluitingen in lichte materialen).

6.6 Natuurrampen

6.6.1 Begrip

Iedere zaakverzekering die het gevaar brand verzekert voor eenvoudige risico's moet minimaal volgende natuurrampen dekken:

- *de overstroming*, te weten het *buiten de oevers treden van waterlopen, kanalen, rivieren, meren, vijvers of zeeën* ten gevolge van atmosferische neerslag, het smelten van sneeuw of ijs of een vloedgolf;
- *de aardbeving van natuurlijke oorsprong die:*
 - *tegen dit gevaar verzekerbare goederen vernietigt, breekt of beschadigt binnen een straal van 10 km* rond het risico;
 - *of werd geregistreerd met een minimale magnitude van 4 graden op de schaal van Richter*;
- *de aardverschuiving en grondverzakking*, te weten een beweging van een belangrijke massa van de bodemlaag, die goederen vernietigt of beschadigt, welke geheel of gedeeltelijk *te wijten is aan een natuurlijk fenomeen anders dan een overstroming of een aardbeving*. Voorbeeld: als gevolg van hevige buien, zonder overstroming.
- *het overlopen of de opstuwing van de openbare rioleringen* veroorzaakt door het wassen van het water of door atmosferische neerslag, een storm, het smelten van sneeuw of een overstroming.

Het zijn deze gevaren of risico's die moeten worden beschouwd als 'natuurrampen' in de zin van deze wetgeving (dus niet een storm).

6.6.2 Geen tussenkomst van het Rampenfonds

De wettelijk verplichte dekking van deze natuurrampen beperkt de tussenkomst van het Rampenfonds bij het zich voordoen van een door de overheid erkende algemene ramp.

Het Rampenfonds komt immers niet individueel tussen in de vergoeding van de materiële schade die het voorwerp uitmaakt van een verplicht te verzekeren gevaar, zoals, in eenvoudige risico's:

- de opgesomde natuurrampen;
- een storm, zoals wettelijk gedefinieerd.

Het Rampenfonds moet dus enkel tussenkomen voor risico's die wettelijk niet moeten worden verzekerd door de brandverzekering.

6.6.3 Uitsluitingen

De verplichte dekking van de natuurrampen organiseert een algemene solidariteit tussen de verzekerden, maar de verzekeraars zijn niet verplicht om de goederen te dekken tegen overstroming als zij gelegen zijn in risicozones door de Koning bepaald.

Zie koninklijk besluit van 28 februari 2007 voor Dender, Dijle-Gete, Schelde-Leie Oise, Ourthe, Zenne.

Zoals bij storm, 'mogen' de verzekeraars de uitsluitingen toepassen die in de wetgeving zijn bepaald.

Voorbeelden van gebruikelijke uitsluitingen:

- tuinhuisjes, schuurtjes, berghokken en hun inhoud;
- inhoud van kelders op minder dan 10 cm van de grond;
- afsluitingen, hagen, tuinen, aanplantingen;
- toegangen, binnenplaatsen, terrassen;
- zwembaden, tennis-, golfterreinen en andere luxegoederen.

6.6.4 Tariferingsbureau

Een Tariferingsbureau werd opgericht om de tarifieringsvoorwaarden vast te stellen voor de risico's die:

- **geen dekking vinden** (= worden geweigerd);
- **worden aanvaard aan een te hoge premie of te hoge vrijstelling.**



De verzekeraar moet zelf het initiatief nemen om de tariefvoorwaarden van het Tariferingsbureau kenbaar te maken aan de kandidaat-verzekeringnemer en hem in te lichten over de mogelijkheid om zich te richten tot een andere verzekeraar.

De risico's verzekerd via het Tariferingsbureau worden verzekerd door alle brandverzekeraars (Eenvoudige risico's) volgens het solidariteitsprincipe.

6.6.5 Verdeling van de schadelast (art. 130 wet verzekeringen van 4 april 2014)

De schadelast van een natuurramp mag verdeeld worden tussen de verzekerden en de verzekeraars en, eventueel, het Rampenfonds en dit in een welbepaalde volgorde.

- De verzekerde neemt het bedrag van de vrijstelling op zich, wettelijk bepaald op maximaal 610 EUR.
De verzekeraar betaalt het verschil tot een maximumbedrag.
Deze limiet wordt bepaald per verzekeraar naargelang zijn premie-incasso in Brand Eenvoudige Risico's;
- De verzekeraar betaalt het verschil tot een maximumbedrag.
Deze limiet wordt bepaald per verzekeraar naargelang zijn premie-incasso in Brand Eenvoudige Risico's;
- Als de schade hoger oploopt dan bovenvermelde bedragen, wordt het Rampenfonds ingeschakeld. Dus enkel in de globale kostprijs, niet in het individueel beheer van de schadegevallen.

6.7 Waterschade en schade door vloeibare brandstof

6.7.1 Waarborg

Wordt als 'waterschade' gedekt, de schade aan de verzekerde goederen door:

- water voortkomend uit een hydraulische installatie.
Voorbeelden van hydraulische installaties: een bad, een waterleiding, een wasmachine.
Uitzondering: het overlopen van openbare rioleringen.
Dit moet worden gedekt door de waarborg 'Natuurrampen'.
- insijpelen van (neerslag)water via het dak.
Een dak is ook een hydraulische installatie!

Vaak ook de schade veroorzaakt door:

- water van een waterbed en aquarium;
- vloeibare brandstof, vaak beperkt tot stookolie.

Omdat deze voorwaarden niet vervuld zijn, zal er bijvoorbeeld geen dekking worden verleend voor waterschade door:

- condensatie;
- opstijgend vocht, bijvoorbeeld van grondwater via de muur;
- insijpelen van neerslagwater via een muur die onvoldoende waterdicht is of via een schoorsteen.

Sommige verzekeraars dekken ook het waterverlies door een lek in de leidingen, onder bepaalde voorwaarden.

6.7.2 Waarborguitbreidingen

De meest gangbare zijn:

- de opsporingskosten (= van de oorsprong)
Dit zijn de kosten voor het openleggen en opnieuw herstellen van muren, leidingen, kokers, zolderingen, vloeren, enz. om de oorsprong van het schadegeval op te sporen, eventueel tot een beperkt bedrag.
- de kosten van het openbreken en opnieuw herstellen van muren, vloeren, wanden ... met het oog op de herstelling van de gebrekkige leidingen, eventueel tot een beperkt bedrag.
- de vervanging of herstelling van de gebrekkige leidingen die de schade hebben veroorzaakt.

Deze waarborguitbreidingen of bijkomende waarborgen worden enkel toegekend bij het zich voordoen van een gedekt schadegeval.

6.8 Glasbraak (glasbreuk)

6.8.1 Waarborg

Wordt gedekt:

- het 'breken' of 'barsten' van de verzekerde voorwerpen.
Een kras, een afschilfering, een oxidatie is geen breuk en daarom niet gedekt;
- doorgaans wat ook de oorzaak ervan is.

Voorbeelden van gedekte oorzaken:

- een kind trapt een bal in de ruit;
- een open raam klap dicht;
- glasbreuk door een gebrekkige plaatsing van de ramen.

6.8.2 Gebruikelijke verzekerde voorwerpen

Kunnen onder meer worden verzekerd tegen het breken:

- ruiten, spiegels, doorschijnende panelen, koepels en afdaken die deel uitmaken van het verzekerde gebouw (bijvoorbeeld niet de glazen ...);
- keramische kookplaten.
- aquaria;
- sanitair, zoals een bad, een lavabo, voor zover onroerend;
- serres voor privégebruik.
- kunstglas;
- glazen gedeelte van meubels.

Wordt bijvoorbeeld niet gedekt: glazen servies, brilglazen, glazen voorwerpen en, meer algemeen, de 'roerende glazen voorwerpen'. (In het Frans verwijst men naar 'bris de vitres', dus het breken van ruiten, wat de draagwijdte van de dekking duidelijker maakt).

6.9 BA Gebouw

De verzekering brand omvat in de regel een waarborg van de extracontractuele aansprakelijkheid die de bijkomende waarborg 'verhaal van derden' aanvult.

6.9.1 Waarborg

Deze basiswaarborg (klassiek in eenvoudige risico's) verzekert:

- de extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden op basis van de artikelen 1382 tot 1384, 1386, 1386 bis en, eventueel, van (nieuw) artikel 3.101 B.W. wegens burenhinder (ter vervanging van artikel 544 B.W.);
- mogelijk: de contractuele aansprakelijkheid van de verzekerde op basis van 1721 van het burgerlijk wetboek (= aansprakelijkheid van de verhuurder tegenover de huurder);

voor de schade door het feit van de:

- verzekerde roerende en onroerende goederen;
- tuinen en stoepen van het gebouw (de eigendom).

Behalve voor de eigenaren-verhuurders, wordt de extracontractuele aansprakelijkheid voor deze schade ook gedekt door de verzekering BA Privéleven. Als beide contracten gesloten werden bij verschillende verzekeraars is er samenloop van verzekeringen.

6.9.2 Uitsluitingen

Overeenkomstig het KB van 12 januari 1984 (minimumvoorwaarden BA Privéleven) mag de waarborg BA Gebouw heel wat uitsluitingen voorzien (cf. Module 2.1).

In de regel wordt uitgesloten, de aansprakelijkheid voor de materiële schade die verzekerd wordt door de bijkomende waarborg 'verhaal van derden' van de brandverzekering.

6.10 De basiswaarborgen van de 'speciale risico's': FLEXA

De zogenaamde 'speciale risico's' (niet-eenvoudige risico's) zijn de risico's die niet kunnen ondergebracht worden in de wettelijke omschrijving van de 'Eenvoudige risico's', zoals omschreven door het koninklijk besluit van 24 december 1992 tot uitvoering van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst.

Er bestaan voorwaarden voor de verzekering van speciale risico's die door Assuralia werden opgesteld (ook in de vorm van 'alle risico's').

De gebruikelijke basiswaarborgen worden beperkt tot FLEXA:

- Fire: brand;
- Lightning: rechtstreekse blikseminslag;
- Explosion: ontploffing;
- Aircraft (Aviation): aanraking met vlieg- en ruimtetuigen.

In tegenstelling tot de eenvoudige risico's zijn de waarborgen, met uitzondering van FLEXA, facultatieve waarborgen. Het contract wordt dus op maat samengesteld.

De voorwaarden van de referentieovereenkomst van Assuralia worden doorgaans toegepast, al zijn zij louter indicatief (de Europese regelgeving verbiedt kartel- en monopolyvorming ...).

Sommige verzekeraars wijken op meerdere punten ervan af door eigen gecombineerde polissen aan te bieden die zich niet beperken tot FLEXA.

Zelfs als de basisbegrippen dezelfde zijn als in eenvoudige risico's, toch kunnen er grote verschillen zijn in de toepassing van de verschillende waarborgen.

Hoofdstuk 7

De facultatieve waarborgen

De facultatieve of optionele waarborgen zijn waarborgen die kunnen worden onderschreven mits betaling van een bijpremie.

De facultatieve waarborgen die het meest worden aangeboden zijn:

- diefstal;
- onrechtstreekse verliezen (als zij niet standaard worden verzekerd);

Bij sommige verzekeraars maken deze waarborgen deel uit van de basiswaarborgen.

Er kunnen andere facultatieve waarborgen zijn, voorgesteld als aanvulling van de brandverzekering, zoals het voertuig in rust (= op het adres van het risico), de schade aan de tuin, zwembad ...

7.1 Diefstal

De meeste verzekeraars omschrijven de soorten diefstallen die zij verzekeren, volgens het principe van de 'genoemde gevaren'.

Wordt doorgaans gedekt, de diefstal met:

- **inbraak of inklimming;**
- **geweldpleging op de verzekerde;**
- **valse, gestolen of verloren sleutels.**

De dekking is vaak ook verworven voor diefstal door een persoon die:

- heimelijk is binnengedrongen in het gebouw;
- zich heeft laten insluiten in het gebouw.

Wordt dus niet gedekt:

- **de eenvoudige verdwijningen van de verzekerde goederen;**
- **diefstal gepleegd door een zakkenroller (= zonder geweld).**

Opgelet voor de vele mogelijke uitsluitingen en de beveiligingsmaatregelen die contractueel worden opgelegd.

7.2 Onrechtstreekse verliezen

7.2.1 Voorwerp

Het voorwerp en doelstelling van de waarborg 'onrechtstreekse verliezen' is de kleine kosten en de verliezen te vergoeden die anders niet worden gedekt.

Voorbeelden van onrechtstreekse verliezen:

- **allerhande kleine kosten naar aanleiding van het schadegeval** (telefoon, verplaatsing, administratieve kosten ... met het oog op de schaderegeling of de vervanging van de beschadigde goederen);
- **verlof zonder wedde** om het schadegeval te regelen;
- **verhuizing**.

De onrechtstreekse verliezen worden betaald boven op de normale vergoeding, in de regel voor 5 of 10 % van de normale vergoeding.

Deze waarborg kan worden verzekerd:

- in optie (voor bepaalde basiswaarborgen ...).
De bijpremie is dan evenredig met het gekozen percentage onrechtstreekse verliezen.
Voorbeeld: voor 10 % onrechtstreekse verliezen, bijpremie van 10 % op de premievoet van de basiswaarborgen betrokken door de onrechtstreekse verliezen (zie hieronder);
- standaard (niet optioneel), voornamelijk voor de verzekering van woonhuizen.
Het percentage van onrechtstreekse verliezen wordt dan vooraf bepaald in de algemene voorwaarden en er wordt geen bijpremie aangerekend.

7.2.2 Betrokken waarborgen

De onrechtstreekse verliezen worden doorgaans:

- **toegekend voor bepaalde basiswaarborgen, in het bijzonder Brand en aanverwante gevaren, Storm-hagel-ijs en sneeuwdruk, Waterschade;**
- **uitgesloten voor de:**
 - **waarborgen BA Gebouw, natuurrampen, diefstal;**
 - **bijkomende waarborgen, zoals:**
 - **het verhaal van derden en van huurders;**
 - **de reddings-, behoud-, en expertisekosten.**

7.2.3 Bewijs van de geleden verliezen

De onrechtstreekse verliezen maken deel uit van de schadeverzekeringen en strekken dus tot vergoeding van schade.

Op grond van het schadevergoedend principe moeten de onrechtstreekse verliezen principieel worden bewezen.

In de praktijk kan het zijn dat de verzekeraar het percentage onrechtstreekse verliezen 'forfaitair' uitbetaalt, dus zonder het minste bewijs te vragen van de geleden verliezen, eventueel tot een beperkt bedrag.

De FSMA heeft eerder aanvaard dat onrechtstreekse verliezen 'forfaitair' worden uitgekeerd tot 10 %.

Hoofdstuk 8

De bijkomende waarborgen

De 'bijkomende waarborgen' (soms 'aanvullende' of 'nevenwaarborgen' genoemd) zijn waarborgen die de basiswaarborgen aanvullen.

Zij worden aan de basiswaarborgen toegevoegd en worden daarom ook soms 'bijkomende waarborgen' of 'waarborguitbreidingen' genoemd.

Algemeen kunnen we stellen dat zij slechts zijn verworven onder volgende voorwaarden, die alle gelijktijdig moeten vervuld zijn:

- een risico, onder de basiswaarborgen gedekt, moet zich hebben voorgedaan;
- het verzekerde risico moet materiële beschadiging van één of meer verzekerde goederen tot gevolg hebben;
- de hoofdwaborg moet verworven zijn.

De bijkomende waarborgen worden dus enkel verzekerd als er een prestatie is voor een gevaar verzekerd door de basiswaarborgen.

Het gaat om een eerste-risicoverzekering: er wordt geen toepassing gemaakt van de evenredigheidsregel.

De bijkomende waarborgen worden in de regel vergoed tot:

- een maximumbedrag voor het verhaal van derden (soms nog het wettelijk minimumbedrag) en voor het verhaal van de huurders;
- soms slechts tot 100 % van de verzekerde bedragen (gebouw/inhoud en/of aansprakelijkheid als huurder of gebruiker), met mogelijke sublimieten.

De bijkomende waarborgen worden onderverdeeld in drie soorten:

1. Verhaal

- van derden;
- van de huurder;

2. Kosten, zoals:

- reddingskosten;
- expertisekosten;
- bewaringskosten;
- opruimings- en afbraakkosten;
- kosten van voorlopige huisvesting;

3. Onbruikbaarheid van onroerend goed.

8.1 Verhaal van derden

De waarborg 'verhaal van derden' dekt de extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden voor:

- de schade aan goederen die toebehoren aan derden;
- soms ook bepaalde immateriële gevolgschade, zoals bedrijfsverlies en de onbruikbaarheid van een onroerend goed.

Zoals gezegd, moet de aansprakelijkheid het gevolg zijn van een schadegeval verzekerd in de betrokken basiswaarborg.

Dit is bijvoorbeeld het geval van een brand, maar niet van een instorting te wijten aan een gebrek van het gebouw.

De aansprakelijkheid voor lichamelijke schade wordt in de regel niet verzekerd door de bijkomende waarborg 'verhaal van derden'.

De lichamelijke schade kan worden gedekt door de waarborg 'BA Gebouw' of door een andere aansprakelijkheidsverzekering (zoals een verzekering BA Privéleven, BA Uitbating of van de objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffing in voor het publiek toegankelijke plaatsen).

Het verhaal van derden moet worden verzekerd voor minimaal € 619.733,81 per schadegeval (geïndexeerd bedrag).

In de praktijk dekken de verzekeraars doorgaans meer.

Let op: er is geen wettelijke verplichting om het verhaal van derden te dekken. Voor woningrisico's is de dekking steeds verworven, maar niet noodzakelijk voor uitbatingen binnen de dekking 'speciale risico's'.

8.2 Verhaal door de huurder ten opzichte van de verhuurder

Die bijkomende waarborg dekt de contractuele aansprakelijkheid van de verhuurder, op grond van artikel 1721 B.W., voor de verliezen geleden door de huurder.

De verzekerde verliezen zijn:

- de materiële schade aan de goederen van de huurder;
- soms ook: het bedrijfsverlies van de huurder (immateriële gevolgschade).

Zoals in verhaal van derden wordt de lichamelijke schade dus niet gedekt (wel door BA Gebouw), maar kan worden vergoed door de waarborg 'BA Privéleven' of door een andere BA-verzekering, zoals BA Onderneming.

Opgelet: het verzekerd bedrag kan onvoldoende zijn om de volledige schade te dekken.

Een afstand van verhaal van de huurder tegenover de verhuurder biedt dan een oplossing.

Deze afstand van verhaal heeft tot gevolg dat:

- de bijkomende waarborg 'verhaal van de huurders' niet van toepassing is;
- de verzekeraar brand van de huurder zijn subrogatierecht verliest (recht van indeplaatsstelling).

Deze afstand van verhaal wordt doorgaans gratis toegekend aan de huurder op voorwaarde dat deze afstand van verhaal schriftelijk werd opgenomen in het huurcontract.

8.3 Diverse kosten

8.3.1 Reddingskosten

De dekking van de reddingskosten is wettelijk **verplicht** in alle schadeverzekeringen.

De reddingskosten zijn de kosten van de verzekerde om de eventuele gevolgen van een (gebeurd of nakend) schadegeval te voorkomen of te beperken op:

- **aanvraag van de verzekeraar;**
- **eigen initiatief.**

Om vergoed te worden, moeten de reddingskosten gemaakt worden als een goede huisvader en dus noodzakelijk of dringend zijn **om**:

- **verdere uitbreiding van de schade te voorkomen (zwaardere schade) zoals de kosten:**
 - **van afscherming;**
 - **om een brand te blussen;**
 - van afbraak van een deel van het gebouw om verdere uitbreiding van de brand te voorkomen;
 - om de aanpalende gebouwen te vrijwaren tegen een uitbreiding van de brand;
- een schadegeval te voorkomen dat zich zonder die maatregelen in ieder geval zou voordoen (= begrip 'nakend gevaar').
Voorbeeld: kosten om tijdens een storm een boom te rooien die anders zeker op het verzekerd goed zou gevallen zijn.

Ter herinnering: in een brandverzekering moet ook worden gedekt, de schade aan de verzekerde goederen door de:

- hulpverlening of enig middel tot behoud, blussen en redding;
- afbraak of vernietiging bevolen om de uitbreiding van de schade te voorkomen.

Deze schadeposten maken deel uit van de basisdekking.

8.3.2 Bewaringskosten van de geredde goederen

Dit zijn de kosten om de geredde verzekerde goederen te beschermen, na schadegeval, zoals de kosten om de geredde goederen:

- *te beschermen;*
- *te verplaatsen;*
- *op een andere plaats te bewaren* (zoals het huren van een bergplaats).

8.3.3 Opruimings- en afbraakkosten

Dit zijn de kosten die moeten worden gemaakt, na schadegeval, om:

- *de door het schadegeval geteisterde goederen af te breken en het puin ervan op te ruimen,*
- *het weer klaar te maken van het terrein, het terug te kunnen opbouwen van het beschadigde goed of het opnieuw aanschaffen van roerende goederen.*

8.3.4 Kosten voor de heraanleg van de tuin

Worden hier verzekerd de kosten voor heraanleg van de tuin, met inbegrip van de beplantingen.

Deze bijkomende dekking is nuttig gezien de grond en de beplantingen normaal niet worden verzekerd onder de verzekerde goederen.

De verzekerde kosten kunnen het gevolg zijn van:

- een brand in het gebouw. Bijvoorbeeld als planten moeten worden verwijderd om stellingen te plaatsen voor de wederopbouw;
- de gebruikte blus- en reddingsmiddelen of –werken.

De dekking wordt niet noodzakelijk verleend voor alle basiswaarborgen!

8.3.5 Kosten voor voorlopige huisvesting

Dit zijn de voorlopige verblijfskosten van de verzekerde:

- *in afwachting van de herstelling, wederopbouw of wedersamenstelling van het beschadigd gebouw (of een deel ervan).*
- *in een hotel of elders:* vrienden, familie, vakantiehuis ...

De vergoeding wordt doorgaans beperkt tot een:

- bepaalde termijn (vaak gedurende maximaal 90 dagen),
- bepaald bedrag per dag.

Enkel de logieskosten worden vergoed, niet die van maaltijden, maar enkele verzekeraars dekken wel het ontbijt!

De tegemoetkoming wordt doorgaans beperkt tot de 'normale' periode van wederopbouw, zoals vastgesteld door een expert.

Opgelet: deze vergoeding is niet combineerbaar met 'tijdelijke onbruikbaarheid van onroerende goederen'!

Beide aanvullende waarborgen kunnen zich wel opvolgen.

8.3.6 Expertisekosten

De schade wordt vastgesteld:

- ofwel bij onderling akkoord tussen verzekerde en verzekeraar;
- ofwel, in geval van betwisting, bij expertise.

In geval van betwisting stelt de verzekerde een (tegen)expert aan die met de verzekeraar de schadevergoeding zal vaststellen.

De verzekerde expertisekosten zijn de erelonen van de eigen expert, aangesteld door de verzekerde (= tegenexpert).

Zij worden vergoed op basis van een contractueel barema.

De barema's van de verzekeraars brand zijn vaak onvoldoende om de volledige expertisekosten te betalen.

8.4 Onbruikbaarheid van onroerende goederen

Die bijkomende waarborg wordt door de meeste verzekeraars voorzien voor de:

- *(eigenaar)-verhuurder voor de gederfde huuropbrengst;*
- *eigenaar-bewoner, voor zijn gebruiksverlies;*
- *de huurder, voor zijn aansprakelijkheid tegenover zijn verhuurder. De huurder zelf wordt hiervoor niet vergoed!*

Enkele verzekeraars bepalen niet aan wie de vergoeding wordt toegekend en betalen de vergoeding aan iedere verzekerde die een verzekeraar belang kan bewijzen, zoals de vruchtgebruiker.

De vergoeding wordt als volgt bepaald:

- *verhuurder: volgens de normale gederfde huurprijs, vermeerderd met de lasten, die gedurende en na het schadegeval verder lopen.*
- *eigenaar-bewoner: de normale huurwaarde, vermeerderd met de lasten die tijdens en na het schadegeval doorlopen.*

De aansprakelijkheid van de huurder voor onbruikbaarheid van het onroerend goed kan worden gedekt, zonder dat de huurder een vergoeding kan ontvangen van zijn verzekeraar.

De vergoeding voor de onbruikbaarheid van onroerende goederen kan ook slaan op een gedeeltelijke brand. De vergoeding wordt dan betaald in verhouding tot het onbruikbare gedeelte.

De vergoeding wordt beperkt tot de normale duur van de wederopbouw of de herstelling, zoals bepaald door de expert.

De vergoedingsperiode wordt doorgaans beperkt tot twee jaar.

Hoofdstuk 9

De schaderegeling

9.1 Overdraagbaarheid van de verzekerde kapitalen

Dit is één van de middelen voorzien door de wetgeving om de toepassing van de evenredigheidsregel te vermijden of om de gevolgen ervan te milderen.

Wanneer één van beide verzekerde bedragen (gebouw of inhoud) onderschat is en het andere overschat is, dan kan het overschot worden overgeheveld naar het ontoereikende bedrag, in evenredigheid met de toegepaste premievoet.

Het overschot van het gebouw wordt dus overgedragen naar de inhoud die onvoldoende is verzekerd of omgekeerd;

- proportioneel aan de premievoet;
- vóór de toepassing van de eventuele evenredigheidsregel.

Door de vaste praktijk van de evaluatieroosters en andere verzekeringen in eerste risico is de toepassing van de overdraagbaarheid nu uitzonderlijk. Theoretisch kan het echter nog, bijvoorbeeld als men bewijst dat het verzekerde bedrag voor het gebouw, bij toepassing van de roosters, effectief te hoog geschat werd.

9.2 Schadevergoeding

9.2.1 Berekening van de schadevergoeding

De schadevergoeding is gelijk aan:

- het bedrag van de schade;
- eventueel verminderd met de contractuele vrijstelling.

De contractuele vrijstelling wordt doorgaans toegepast vóór toepassing van de evenredigheidsregel en, bijgevolg, van de eventuele overdraagbaarheid van de verzekerde kapitalen.

9.2.2 Minimumvergoeding

De vergoeding mag in principe niet minder bedragen dan 100 % van de verzekerde waarde.

Bijvoorbeeld 100 % van de werkelijke waarde, dagwaarde, aangenomen waarde ...

Dit principe belet niet de toepassing van andere bepalingen van de wet die een vermindering van de vergoeding mogelijk maken, zoals de evenredigheidsregel.

De wetgeving voorziet een **uitzondering voor de goederen verzekerd in nieuwwaarde wat de eenvoudige risico's betreft**. De verzekerde nieuwwaarde wordt niet noodzakelijk vergoed.

9.2.3 30%-regel voor goederen verzekerd in nieuwwaarde

Voor goederen verzekerd in nieuwwaarde mag de verzekeraar in eenvoudige risico's de slijtage aftrekken als die hoger is dan:

- **30 % voor alle gevaren, met uitzondering van 'Storm, hagel, sneeuw en ijs'.**
- 20 % voor het gevaar 'Storm, hagel, sneeuw en ijs' (maar vele verzekeraars verwijzen ook naar 30 %)

Met andere woorden, de werkelijke waarde 'mag' dan worden vergoed (= nieuwwaarde verminderd met de slijtage).

Als het sleetpercentage meer bedraagt dan 30 % is de verzekeraar dus niet verplicht om de slijtage af te trekken.

Sommige verzekeraars trekken daarom enkel de slijtage af boven 30 %.

Bij gedeeltelijke schade zal men het percentage slijtage op het beschadigde deel toepassen.

9.3 Schadevergoeding bij niet-wederopbouw of -wedersamenstelling van de geteisterde goederen

9.3.1 In principe: 100 % van de vastgestelde schadevergoeding

De verzekerde (of het slachtoffer) heeft recht op 100 % van de vastgestelde schadevergoeding, ook in geval van niet-wederopbouw of -wedersamenstelling van de geteisterde goederen (zonder factuur).

De wetgeving voorziet een **uitzondering** op die regel voor de goederen verzekerd in nieuwwaarde wat de eenvoudige risico's betreft: de 80 %-regel.

9.3.2 80 %-regel voor de goederen verzekerd in nieuwwaarde

In geval van niet-wederopbouw of vervanging van de geteisterde goederen verzekerd in nieuwwaarde heeft de verzekerde recht op:

- **ten minste 80 % van de nieuwwaarde,**
- **zonder taksen (zoals de btw),**
- **na aftrek van het eventuele slijtagepercentage en vrijstelling en toepassing van de evenredigheidsregel.**

Dit is minimaal 80 % van de vastgestelde schadevergoeding (buiten taksen).

De verzekeraar mag uiteraard meer betalen.

Zo wordt voor kleine schadegevallen, bij gebrek aan factuur, vaak 100 % van de nieuwwaarde betaald (meestal zonder taksen).

Bij wederopbouw of wedersamenstelling, na uitbetaling van de schadevergoeding, heeft de verzekerde het recht om het niet-uitbetaalde saldo te vorderen. Hieraan wordt dan de betaalde BTW toegevoegd.

Hiertoe moet hij het saldo vorderen binnen drie jaar na de betaling van de schadevergoeding (= verjaringstermijn).

9.4 Betalingstermijnen

Wat de eenvoudige risico's betreft, moet de brandverzekeraar strikte termijnen nakomen voor de schaderegeling.

Volgende betalingstermijnen moeten door de verzekeraar worden toegepast:

- *De kosten van huisvesting en andere eerste hulp moeten worden betaald binnen de 15 dagen die volgen op de mededeling van het bewijs dat deze kosten werden gemaakt;*
- *Het gedeelte van de vergoeding dat zonder betwisting bij onderling akkoord tussen de partijen is vastgesteld moet betaald worden binnen de 30 dagen die volgen op dit akkoord;*
- In geval van betwisting, moet:
 - *de beëindiging van de expertise of de vaststelling van de schade plaatsvinden binnen de 90 dagen die volgen op de datum waarop de verzekerde de verzekeraar op de hoogte heeft gebracht van de aanstelling van zijn expert.*
 - *de schade worden uitbetaald binnen 30 dagen na de sluiting van de expertise of, bij ontstentenis, de datum van de vaststelling van het bedrag van de schade.*

Als de verzekeraar de betalingstermijnen niet respecteert dan wordt hij van rechtswege (= zonder ingebrekestelling) gehouden tot betaling van het dubbel van de wettelijke interesten op het verschuldigd bedrag.

9.5 Preventiemaatregelen

In artikel 75 van de wet van 4 april 2014 is er nergens sprake van een verplichting om maatregelen te nemen om een schadegeval te voorkomen, maar enkel om de 'gevolgen' van het schadegeval te voorkomen of te beperken. De wettelijke verplichting bestaat dus enkel wanneer een schadegeval zich al heeft voorgedaan, niet voordien.

Er wordt wel in artikel 106 van de wet verzekeringen van 4 april 2014 voorzien dat dringende en redelijke maatregelen die de verzekerde uit eigen beweging heeft genomen om bij nakend gevaar een schadegeval te voorkomen, of, zodra het schadegeval ontstaat, om de gevolgen ervan te voorkomen of te beperken, mits zij met de zorg van een goed huisvader zijn gemaakt, vergoed worden door de verzekeraar, ook wanneer de aangewende pogingen vruchteloos zijn geweest. Zij komen te zijnen laste zelfs boven de verzekerde som.

De verzekeraars kunnen echter contractuele preventiemaatregelen opleggen om een schadegeval te voorkomen.

Deze contractuele preventiemaatregelen kunnen talrijk zijn in de verzekeringen van de zogenaamde 'speciale risico's'.

Voorbeelden: plaatsen van automatische en niet-automatische blusapparaten.

De contractuele preventiemaatregelen kunnen een impact hebben op:

- de aanvaarding van het risico;
- het tarief;
- de schaderegeling.

Bij niet-naleving van een preventiemaatregel opgelegd in het contract kan de verzekeraar een uitsluiting van de waarborg hebben voorzien of een verval van recht op de prestatie mits er een oorzakelijk verband bestaat tussen de tekortkoming en het schadegeval.

Deel 3

VERZEKERING BEDRIJFSSCHADE

Eindtermen

De voorwaarden en bepalingen betreffende de verzekering bedrijfsschade	
37	Het voorwerp van de verzekering bedrijfsschade bepalen (vergoeding van de kosten en resultaten gedurende de periode van schadeloosstelling die voortvloeien uit een onderbreking van de activiteit als gevolg van een gedekt schadegeval) en de verzekerbare schade herkennen.
38	Het belang van een bedrijfsschadeverzekering uitleggen (na schadegeval de onderneming in dezelfde financiële toestand brengen als voor het schadegeval).
39	Het belang van de verzekerde vergoedingsperiode uitleggen.
40	Herkennen dat bedrijfsschade enkel samen met een zaakverzekering verzekerd wordt en enkel voor de gevaren die opgesomd zijn in de verzekering.
41	De twee belangrijkste formules in een bedrijfsschadeverzekering herkennen: op basis van omzet of op basis van een forfaitaire dagvergoeding.
42	Zich herinneren dat er geen vergoeding wordt betaald indien de onderneming niet terug opstart na het schadegeval.

Hoofdstuk 1

Verzekering bedrijfsschade

1.1 Begrip en voorwerp van de verzekering

Het voorwerp van de verzekering bedrijfsschade is de verzekerde te vergoeden voor de verzekerde kosten en resultaten (= immateriële schade):

- die voortvloeien uit een gehele of gedeeltelijke onderbreking van de activiteit,
- als gevolg van een gedekt schadegeval in stoffelijke (materiële) schade.

De vergoede schade is dus de immateriële schade als gevolg van een gedekte stoffelijke schade (bijvoorbeeld door de verzekering Brand).

De twee belangrijkste formules zijn de bedrijfsschadeverzekeringen op basis van:

- de omzet, voornamelijk van toepassing op de grote bedrijven (speciale risico's).
- een zogenaamde forfaitair bepaalde dagvergoeding. Deze formule is vooral bestemd voor de zelfstandigen en kleine handelsuitbatingen (cf. 2.8), in eenvoudige risico's.

Wij bestuderen voornamelijk de verzekering bedrijfsschade waarvan het verzekerd bedrag bepaald wordt op basis van de omzet via boekhoudkundige methodes.

1.2 Belang van de verzekering bedrijfsschade

Het doel van de bedrijfsschadeverzekering is voornamelijk de verzekerde onderneming op het einde van de verzekeringsperiode terug in dezelfde financiële toestand te brengen als vóór het schadegeval, alsof er geen schadegeval zou hebben plaatsgehad.

De verzekering is dus van doorslaggevend belang om:

- het bedrijfsresultaat op hetzelfde peil te houden;
- op die manier, de financiële capaciteit te vrijwaren en het voortbestaan van het bedrijf te garanderen.

De stoffelijke schade kan een gehele of gedeeltelijke onderbreking van de bedrijvigheid van de onderneming veroorzaken, waardoor de onderneming onder meer volgende immateriële gevolgschade kan lijden:

- vaste kosten die tijdens een onderbreking van de activiteit blijven doorlopen, zoals de huur van het bedrijfsgebouw en materieel, de betalingen van leningen en interesten, de lonen van de bedienden en de sociale lasten ...;

- daling van het zakencijfer en bijgevolg een winstdaling;
- het verlies van cliënteel, leveranciers of onderaannemers;
- kosten die gepaard gaan met het heropstarten van de bedrijvigheid: levering en versnelde machinebouw, onder- aanneming van een deel van de productie bij andere firma's, bijkomende publiciteitskosten ...

De immateriële gevolgschade kan veel zwaarder zijn dan de eigenlijke materiële schade zelf.

Dit verklaart waarom meer dan de helft van de bedrijven failliet gaat binnen de vijf jaar volgend op een zware brand wanneer zij geen verzekering bedrijfsschade hebben gesloten!

1.3 Verzekerbare immateriële schade

Om de bedrijfsresultaten te behouden, kunnen volgende kosten en verliezen (= immateriële schade) worden gedekt:

- de vaste kosten (ook 'permanente algemene onkosten' genoemd) + het bedrijfsresultaat (de nettowinst);
- de permanente algemene kosten alleen;
- bepaalde uitdrukkelijk omschreven kosten zoals kosten voor het heropstarten van de bedrijfsactiviteit.

maar nooit het verlies van het nettoresultaat (de nettowinst) alleen.

Zoals in alle schadeverzekeringen strekt de prestatie tot vergoeding van schade, wat tot gevolg heeft dat:

- de schade moet worden bewezen;
- de verzekeraar nooit meer mag vergoeden dan de werkelijk geleden schade.

Deze regels zijn van toepassing zowel in een formule op basis van de omzet als in een formule met een forfaitaire dagelijkse vergoeding.

1.4 Verzekerbare gevaren

De bedrijfsschade moet:

- samen worden verzekerd met een zaakverzekering;
- het rechtstreeks gevolg zijn van in het contract opgesomde gevaren die materiële schade veroorzaken, die verzekerd zijn door de zaakverzekering.

Bijvoorbeeld: de gevaren die verzekeraar zijn door een brandverzekering of een andere zaakverzekering, zoals:

- FLEXA (= brand, blikseminslag, ontploffing, vallen van ruimtetuigen);

- storm en hagel;
- waterschade;
- natuurrampen (aardbeving en overstroming);
- machinebreuk;
- diefstal.

1.5 Vergoedingsperiode

De vergoedingsperiode is de contractueel bepaalde duur tijdens dewelke de verzekeraar is gehouden tot prestaties.

Na verloop van deze periode komt de verzekeraar niet meer tussen.

Idealiter moet de herstel- en vergoedingsperiode overeenstemmen met de tijd nodig om na een schadegeval opnieuw te komen tot eenzelfde financiële toestand als vóór het schadegeval.

Bijvoorbeeld de tijd nodig voor:

- de wederopbouw van het bedrijfsgebouw;
- het vervangen van het materieel;
- de wedersamenstelling van koopwaar, grondstoffen ...;
- de klanten terug te winnen.

Voor grote ondernemingen moet men rekenen op minstens 12 tot 24 maanden.

1.6 Geen vergoeding in bepaalde gevallen

De bedrijfsschade wordt niet vergoed als:

- *de verzekerde beslist zijn activiteit niet opnieuw op te starten, op eigen beslissing (tenzij wegens overmacht, zoals ernstige ziekte bedrijfsleider ...);*

De bedrijfsschade wordt slechts gedeeltelijk vergoed wanneer het niet opstarten van de activiteit te wijten is aan een tekort:

- in de raming van de verzekerde periode;
- in het verzekerd bedrag voor de verzekering van de materiële schade (onderverzekering).

1.7 Middelen om de evenredigheidsregel te beperken

Als bij schade blijkt dat het verzekerd bedrag onvoldoende is, kan de evenredigheidsregel worden toegepast.

Om de toepassing van de evenredigheidsregel te voorkomen kan de verzekeringnemer voorzien in:

- een groeicoëfficiënt.
Het verzekerd bedrag moet overeenkomen met de voorziene evolutie van het zakencijfer en van de variabele kosten over de totaal verzekerde verzekeringsperiode.
- clause van aanpasbaarheid 'increase/decrease'.
Deze clause is standaard en wordt zonder bijpremie toegekend.

De doelstelling van de clause 'increase/decrease' is:

- de grote schommelingen in het bedrijfsresultaat (omzet) op te vangen (= tot overeengekomen percentage);
- tegelijk: de toepassing van de evenredigheidsregel te voorkomen.
Hiertoe mag de onderverzekering niet meer bedragen dan het overeengekomen percentage.

De aanpasbaarheid bestaat in het:

- vermeerderen van het aangegeven verzekerd bedrag met een bepaald percentage bij schadegeval, doorgaans van 30 %;
- toelaten van een onderverzekering voor hetzelfde percentage, zonder toepassing van de evenredigheidsregel;
- teruggeven van de te veel betaalde premie tot maximaal hetzelfde percentage wanneer het verzekerd bedrag te hoog blijkt te zijn.

In ruil hiervoor moet de verzekeringnemer jaarlijks, binnen 180 dagen (6 maanden) na het afsluiten van het boekjaar, de juiste bedragen aangeven m.b.t. de verzekerde posten van het afgelopen boekjaar.

Het is daarom aangeraden om de vervaldag van het contract te laten samenvallen met de afsluitingsdatum van het boekjaar.

Als deze aangifte van de juiste cijfers over de voorbije periode niet binnen deze termijn gebeurt, past de verzekeraar de afrekeningspremie toe op het verzekerde bedrag, verhoogd met het toegepast percentage (normaal 30 %), zijnde het bedrag dat gedurende de volledige verzekeringsperiode in risico was ...

Hoofdstuk 2

De (forfaitaire) dagvergoeding

In eenvoudige risico's bestaat er een vereenvoudigd alternatief voor de verzekering bedrijfsverlies dat voornamelijk bestemd is voor zelfstandigen en kleine handelaars.

Dit is de verzekering bedrijfsschade op basis van een 'dagvergoeding'.

De verzekeringnemer bepaalt een bepaald bedrag per dag inactiviteit, zonder dat dit bedrag moet overeenstemmen met zijn werkelijke behoeften (= forfaitair bepaald).

De gekozen dagvergoeding dekt doorgaans enkel de permanente onkosten en de nettowinst.

De vastgestelde dagvergoeding is een maximaal schadebedrag per dag inactiviteit.

De verzekeringnemer kiest daarenboven een vergoedingsperiode, in functie van het aanbod van de verzekeraar (doorgaans 3, 6, 9 of 12 maanden).

Bij schadegeval wordt de gekozen dagvergoeding vermenigvuldigd met het aantal kalenderdagen inactiviteit als gevolg van een gedekt schadegeval met materiële schade (doorgaans als gevolg van een basiswaarborg gedekt door de basiswaarborgen van de brandverzekering, tenzij BA Gebouw).

Zoals in iedere schadeverzekering strekt de prestatie tot vergoeding van schade. Om verrijking te voorkomen, mag de prestatie niet hoger zijn dan het bewezen geleden verlies.

Deel 4

TECHNISCHE VERZEKERINGEN

Eindtermen

De voorwaarden en bepalingen betreffende de technische verzekeringen	
Machinebreuk	
43	Het voorwerp van de verzekering machinebreuk bepalen en de verzekerbare voorwerpen herkennen (alle vaste en mobiele machines en de technische installaties van gebouwen).
44	Het belang van een verzekering machinebreuk uitleggen.
45	De basiswaarborg van de verzekering machinebreuk uitleggen (accidentele schade aan het verzekerd goed te wijten aan interne of externe oorzaken waaronder menselijke fouten).
46	Zich herinneren dat de immateriële gevolgschade (bedrijfsschade) na een machinebreuk in uitbreiding kan worden verzekerd.
Montage-proeven	
47	Het voorwerp bepalen van een verzekering montage-proeven en de verzekerbare voorwerpen herkennen.
Alle risico's elektronica	
48	Het voorwerp van de verzekering alle risico's elektronica bepalen en de verzekerbare voorwerpen herkennen (in principe alle elektrische of elektronische toestellen en installaties op zwakstroom).
49	Het belang van een verzekering alle risico's elektronica uitleggen.
50	Zich herinneren dat in verzekering alle risico's elektronica alles wat niet uitgesloten is, verzekerd is.
Alle bouwplaatsrisico's	
51	De personen herkennen die door een verzekering ABR kunnen worden verzekerd en hun verzekeraar belang bepalen (behoud van de zaak en/of schuld van aansprakelijkheid)
52	Het voorwerp van een ABR-verzekering bepalen en de verzekerbare voorwerpen herkennen: bouwwerken, met inbegrip van de erin te verwerken bouwmaterialen en -elementen; de uitrustingen (machines, toestellen en installaties), bestaande goederen van de bouwheer.
53	Zich herinneren dat in de zaakverzekering van een verzekering ABR alles verzekerd is wat niet uitgesloten is.

Hoofdstuk 1

Machinebreuk

1.1. Belang van de verzekering

Een onderneming kan belang hebben bij het sluiten van deze verzekering om volgende redenen.

- De activiteit van een bedrijf kan afhankelijk zijn van de goede werking van het machinepark.
De breuk van één machine kan de activiteit van de onderneming gedeeltelijk of volledig stopzetten.
De verzekering is des te belangrijker wanneer het bedrijf van één of een paar machines afhankelijk is (bottleneck effect).
- De verzekering brand verleent niet noodzakelijk de gepaste dekking, vooral voor de niet-eenvoudige risico's (speciale risico's) gezien de vele beperkingen.
De dekking van een verzekering machinebreuk is veel breder;
- Het sluiten van de verzekering machinebreuk is ook een voorwaarde om gedekt te kunnen worden voor de immateriële gevolgschade, de bedrijfsschade.

Een ondernemer kan belang hebben bij een verzekering machinebreuk in zijn hoedanigheid van:

- eigenaar-gebruiker (uitbater) van de machine(s);
- verhuurder van de machine of installatie;
- huurder van een machine.

1.2 Verzekerbare en verzekerde voorwerpen

Kunnen door een verzekering machinebreuk worden gedekt:

- de vaste en mobiele machines, in het bijzonder de:
 - drijfkrachtmachines.
Voorbeelden: generatoren, compressoren, transformatoren, stroomverwekkingsaggregaten ...
 - fabricagemachines in alle industrieën.
Voorbeelden: rotatiepersen in een drukkerij, weefgetouwen in de textielindustrie, zaagmachines in de houtnijverheid, draaibanken en freesmachines ...
 - toestellen voor goederenbehandeling.
Voorbeelden: heftrucks, loopbruggen, portaalkranen, hijskranen, laadbruggen ...
- technische installaties van gebouwen.
Voorbeelden: goederen- en personenliften, roltrappen, stookketels,

koelinstallaties, klimaatregeling, elektrische geisers, afsluiters, pompen, buisleidingen ...

Worden in principe niet verzekerd door een verzekering machinebreuk, de elektrische toestellen en installaties die op zwakstroom werken, zoals een fotokopieermachine, een koelkast, een scanner, een fax.

Zij kunnen worden verzekerd door een verzekering alle risico's elektronica (cf. hoofdstuk 4).

De verzekerde voorwerpen zijn gedekt tijdens:

- hun werking of stilstand;
- het demonteren, verplaatsen en opnieuw monteren indien vereist voor hun onderhoud, nazicht of herstelling.

Zij worden *niet gedekt tijdens hun montage en eerste proef*.

Dit is het voorwerp van de verzekering 'montage-proeven' (cf. hoofdstuk 3).

De verzekerde voorwerpen worden in detail omschreven in de bijzondere voorwaarden, hetzij in een formule 'blanked cover'.

Een dergelijke formule dekt alle machines van de onderneming.

In dit geval worden de machines niet geïndividualiseerd, wat soepeler is, maar ook een antiselectie voorkomt.

1.3 Waarborgen

1.3.1 Basiswaarborg: machinebreuk

De basiswaarborg van de verzekering machinebreuk dekt de 'accidentele' materiële schade aan de verzekerde voorwerpen door externe en interne oorzaken zoals vermeld in de overeenkomst.

Een verzekering machinebreuk is meestal van het type 'genoemde gevaren', waarbij alleen datgene dat vermeld staat in de dekking ook effectief onder de verzekering valt

De waarborg laat toe om de machine of zijn onderdelen te vervangen of te herstellen.

1.3.1.1 Accidentele materiële schade

Om 'accidenteel' te zijn moet de materiële schade:

- *onvoorzienbaar zijn;*
- *plotseling zijn (= in een korte tijdspanne).*

Dit heeft tot gevolg dat niet-accidentele schade niet wordt gedekt of expliciet wordt uitgesloten, zoals de schade:

- *door het roesten van een machine (bijvoorbeeld in een vochtige omgeving). Dit is geen plotselinge schade.*
- *aan onderdelen die:*

- **verwisselbaar zijn;**
- **door hun aard onderworpen zijn aan snelle slijtage en veelvuldig moeten worden vervangen,** zoals de schuurband van een houtschuurmachine of kabels van een kraan. Deze schade is voorzienbaar en deze onderdelen zijn meestal ook niet in de waarde van de machine begrepen.

Een verzekering machinebreuk is geen onderhoudscontract!

1.3.1.2 Dekking van de interne en externe schadeoorzaken, inbegrepen de menselijke fouten

Tenzij in een formule 'alle risico's' worden de gedekte schadeoorzaken in de polis bepaald.

Omzeggens alle interne en externe oorzaken kunnen worden verzekerd, inbegrepen de menselijke fouten.

De risico's gedekt door de waarborgen van een brandverzekering speciale risico's (FLEXA, storm, waterschade, diefstal) worden echter doorgaans niet gedekt om een samenloop van verzekeringen te voorkomen, tenzij bij uitdrukkelijke afwijking mits betaling van een bijpremie.

Voorbeelden van gedekte schadeoorzaken.

- **Menselijke factoren** (opzettelijk en niet opzettelijk).
Zoals onhandigheid, toevallige nalatigheid, onervarenheid, vandalisme of kwaadwilligheid (opzet) van personeelsleden van de verzekerde of van derden.
Voorbeeld. Een techniek heeft de stop van een motorcarter slecht vastgedraaid.
Opzettelijke schade van de verzekeringnemer is niet gedekt.
- **(Andere) externe oorzaken, zoals:**
 - Impact: vallen, stoten, botsen, aanrijding, binnendringen van een vreemde substantie.
Voorbeeld. De heftruck waarmee de machine van grondstoffen wordt voorzien, rijdt tegen de machine aan en veroorzaakt schade.
Vallen van werktuig op de machine.
 - natuurverschijnselen: wind, storm, vorst, kruien van ijs
Deze gevaren spelen vooral een rol bij installaties en bouwmaterialen in de openlucht.
Voorbeeld. Het omvallen van een slecht vastgezette torenkraan.
- **Interne oorzaken, zoals**
 - inwerking van de elektriciteit ten gevolge van overspanning of spanningsverschil, te grote stroomsterkte, kortsluiting, boogvorming, invloed van atmosferische elektriciteit.
Voorbeeld. Ten gevolge van slijtage van de lagers van de rotor van een elektromotor kan deze in aanraking komen met de stator en zo kortsluiting verwekken.

- gebreken: materiaal-, constructie- of montagefouten of – gebreken;
- *toevallig ontbreken van smering*, warmlopen, vastlopen door wrijving;
- trillen, ontregelen, slecht uitlijnen, loskomen van delen, abnormale spanning, vermoeidheid.

1.3.2 Optionele waarborg: bedrijfsschade

De verzekering machinebreuk dekt in principe enkel de materiële schade.

De bedrijfsschade als gevolg van een machinebreuk kan worden gedekt, maar enkel in optie, samen met de verzekering die de materiële schade dekt.

De gedekte bedrijfsschade moet het gevolg zijn van de inactiviteit te wijten aan een materiële schade gedekt door de verzekering machinebreuk zelf.

Deze optionele waarborg van de bedrijfsschade kan voor het bedrijf belangrijker zijn dan de basiswaarborg zelf.

Er kan namelijk aan de basis een gedekt schadegeval zijn in machinebreuk voor een relatief klein bedrag, waardoor een bedrijfsschade ontstaat die mogelijk 1.000 maal groter is. Zo bv. als daardoor de volledige productieketen van een bottelarij zou stilvallen.

1.4 Te verzekeren waarde en verzekerde waarde

De machine moet worden verzekerd in nieuwwervangingswaarde op de dag van het sluiten van de verzekering.

In geval van totaal verlies vertrekt men klassiek van de nieuwwervangingswaarde en vermindert men dit bedrag met een percentage voor de veroudering en de technische waardevermindering.

In geval van gedeeltelijke schade worden de herstellingskosten vergoed verminderd met een contractuele afschrijving van een vast percentage per jaar zoals voor elektrische motoren.

In beide gevallen wordt desgevallend eerst de waarde van de schroot en van de nog bruikbare stukken afgetrokken.

Hoofdstuk 2

De verzekering montage en proeven

2.1 Voorwerp van de verzekering

De montageverzekering heeft als voorwerp de te monteren voorwerpen te dekken tijdens:

- de montage;
- het uittesten voor de oplevering;
- het vervoer naar de plaats van montage
(= uitbreiding, tegen betaling van bijpremie).

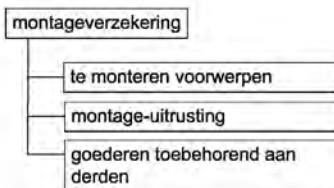
De verzekerde voorwerpen worden gedekt tegen de genoemde gevaren, zoals doorgaans in een verzekering machinebreuk waarvan de technische principes worden overgenomen.

2.2 Verzekerbare voorwerpen

Zijn verzekeraar:

- alle te monteren voorwerpen, zoals:
 - **metalen constructies.**
Voorbeelden: metalen bruggen, fabriekshallen, metalen gebinten van industriële gebouwen, metalen loods en ...
 - **mechanische of elektrische machines, toestellen en installaties.**
Voorbeelden: fabricatiemachines, elektrische installaties, drukmachines, draai- en freesbanken, walsen ...
- **de hiertoe gebruikte montage-uitrusting.**
De montage-uitrusting moet echter steeds worden afgesloten **in aanvulling** op de montageverzekering.
De montage-uitrusting omvat stellingen, masten, montagekranen en allerlei andere machines die op de bouwplaats staan.
- **de goederen van derden (cliënten) die tijdens de montage worden beschadigd.**
Door montagewerkzaamheden kan andermans goed in gevaar worden gebracht.

De montageverzekering kan dus zowel een afzonderlijke machine als een volledige fabriek dekken tijdens de montage en de proeven, maar niet een traditionele (gemetselde) constructie.



Hoofdstuk 3

De verzekering alle risico's elektronica

3.1 Belang van de verzekering

Het belang van de verzekering is gelijkaardig aan die van een verzekering machinebreuk:

- de verzekering brand geeft niet noodzakelijk een voldoende dekking:
 - in speciale risico's (= andere dan eenvoudige risico's), biedt de basiswaarborg geen dekking voor de inwerking van de elektriciteit en de optionele waarborg is minder ruim dan de verzekering 'alle risico's';
 - in eenvoudige risico's worden de elektrische en elektronische toestellen en installaties enkel verzekerd tot een bepaalde waarde, zeker in de verzekeringen bestemd voor de uitbatingen.
- de onderneming kan evengoed afhankelijk zijn van de goede werking van zijn elektrische en elektronische toestellen en installaties;

De personen die een verzekerbare belang kunnen hebben zijn dezelfde als die van de verzekering machinebreuk.

3.2 Verzekerbare voorwerpen

3.2.1 Elektrische en elektronische toestellen in installaties op 'zwakstroom'

In principe kunnen alle elektrische of elektronische toestellen en installaties die op zwakstroom werken worden verzekerd (hardware).

Dit zijn toestellen of installaties:

- bedoeld om informatie te verwerken, uit te geven, op te nemen of uit te wisselen onder de vorm van elektronische, elektrische of optische signalen.
- die voor een dergelijke informatiedoorstroming zeer weinig stroom nodig hebben.
Daarom wordt de verzekering soms 'alle risico's zwakstroom' genoemd.

Deze verzekering dekt dus niet de voorwerpen die verzekerbare zijn door een verzekering machinebreuk.

3.2.2 Voorbeelden van verzekerbare voorwerpen

Kunnen onder meer worden verzekerd:

- de elektrische en elektronische kantoorinstallaties en toestellen, zoals computers (pc), printers, faxtoestellen;

- **telecommunicatie-installaties**, zoals telefooncentrales, gemeenschappelijke antennes ...
- **technische installaties**, zoals medisch materiaal, meettoestellen.

In uitbreiding kan de software soms ook worden gedekt.

3.4 Verzekerde omstandigheden

De verzekerde voorwerpen zijn gedekt tijdens:

- hun werking of stilstand;
- het demonteren, verplaatsen en opnieuw monteren indien vereist voor hun onderhoud, nazicht of herstelling.
- in uitbreiding: tijdens hun transport.

De verzekeraars bieden aangepaste verzekeringen aan voor bepaalde toestellen, zoals de computers, de draagbare telefoons ...

3.5 Verzekering 'alle risico's, behalve ...'

De verzekering van zwakstroominstallaties is doorgaans een verzekering tegen alle risico's, behalve de uitgesloten risico's (alles wat niet uitgesloten is, wordt gedekt).

De dekking wordt doorgaans op de volgende manier verwoord: **'de verzekeraar dekt de verzekerde voorwerpen tegen alle verlies en alle onvoorziene en alle plotselinge schade, ongeacht de oorzaak, onder voorbehoud van de bepaalde uitsluitingen'.**

De gedekte gevaren stemmen globaal overeen met deze die in een verzekering brand of 'machinebreuk' 'kunnen' worden verzekerd. In tegenstelling met de verzekering machinebreuk worden de interne oorzaken, zoals eigen gebrek, echter niet verzekerd (bv. harde schijf)

Er bestaan ook formules 'genoemde gevaren' (niet aan te raden).

3.6 Te verzekeren waarde en verzekerde waarde

De te verzekeren waarde is doorgaans de nieuwwervangingswaarde. Een indexatie kan soms aangeraden zijn om de evenredigheidsregel te voorkomen, maar is zinloos voor toestellen die in prijs dalen.

Vandaar de noodzaak om jaarlijks de verzekerde bedragen aan te passen voor computerinstallaties waarvan de nieuwwervangingswaarde jaarlijks aanzienlijk kan dalen.

Zoals bij machinebreukverzekeringen (cf. hoofdstuk 1.2), kan een verzekering in de vorm van een **'blanket cover dekking'** zeer interessant zijn.

Een dergelijke formule dekt al het informatica- en elektronisch materiaal voor een globaal bedrag, zonder inventaris.

Hoofdstuk 4

De verzekering alle bouwplaatsrisico's (ABR)

4.1 Belang van de verzekering

De verzekering ABR is voor alle belanghebbende personen belangrijk om zich in te dekken tegen de financiële gevolgen van de:

- talrijke risico's die schade kunnen veroorzaken aan een werf. De accidentele materiële schade aan de verzekerde goederen en hun diefstal kunnen worden gedekt door de basiswaarborg (afdeling 1 of A, zaakverzekering),
- burgerlijke aansprakelijkheid bij schade aan derden bij dergelijke ongevallen tijdens de werf, in optie (afdeling 2 of B).

4.2 Belanghebbende personen

In principe kan elke partij die bij het bouwwerk is betrokken belang hebben bij de verzekering ABR en worden verzekerd.

4.2.1 De aannemer (algemene en hoofdaannemer)

Het is de aannemer die de zwaarste juridische aansprakelijkheid heeft.

Hij heeft er dus alle belang bij om zich te verzekeren tegen de financiële verliezen door de schadegevallen op de werf waarvoor hij contractueel of extracontractueel aansprakelijk kan zijn.

Hij is tegenover de bouwheer contractueel aansprakelijk als:

- aannemer onder meer voor de:
 - slechte uitvoering (niet voor de conceptiefouten);
 - slechte keuze of gebreken van de gebruikte materialen;
 - niet-eerbiediging van de regels van de kunst of de veiligheidsnormen;
- aannemer-promotor: voor alle verliezen en ongevallen die zich op een werf kunnen voordoen, zoals bij een brand, een storm of een diefstal;
- hoofdaannemer: voor zijn onderaannemers.

Zijn contractuele aansprakelijkheid wordt niet gedekt door de verzekering BA Uitbating, maar de schade aan de verzekerde goederen te wijten aan de aannemer kan wel worden verzekerd door de basisdekking van de verzekering ABR die in hoofdzaak een zaakverzekering is.

Hij kan ook extracontractueel aansprakelijk zijn.

Zijn extracontractuele aansprakelijkheid kan worden gedekt door de:

- verzekering BA Uitbating;
- verzekering ABR (afdeling 2 of B van de verzekering).

4.2.2 De promotor (en aannemer-promotor)

De bouwpromotor heeft een resultaatsverbintenis.

In die hoedanigheid is hij blootgesteld aan een groot aantal risico's waarvoor hij aansprakelijk kan worden gesteld tegenover de bouwheer, zoals een brand, een instorting, een diefstal ...

4.2.3 De architect en ingenieur-raadgever

Tijdens de werf zijn de architecten en ingenieurs-raadgevers (studiebureaus) zoals de hoofdaannemer:

- **contractueel aansprakelijk tegenover de bouwheer.**
Bijvoorbeeld bij schade aan de bouwwerf te wijten aan een conceptiefout, een foutieve berekening (funderingen!), onvoldoende toezicht op de bouwwerf;
- **extracontractueel aansprakelijk tegenover derden.**

Doorgaans zijn zij echter al verzekerd door de verplichte verzekering van hun beroepsaansprakelijkheid.

4.2.4 De bouwheer

De bouwheer heeft belang bij het behoud van de zaak als toekomstige eigenaar.

Als hij de verzekering sluit kan hij worden vergoed zonder rekening te moeten houden met de mogelijke aansprakelijkheden.

Zo voorkomt hij iedere betwisting tussen de personen die mogelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld.

De **beste oplossing** is dat de bouwheer de verzekering sluit:

- voor eigen rekening en voor rekening van alle betrokken partijen ('alle deelnemers aan het werk');
- voor de totaliteit van de uit te voeren werken, van ruwbouw tot volledige afwerking;
- met 'gekruiste aansprakelijkheid' (crossed liability), waardoor alle **verzekerden als derden worden beschouwd.**

Op die manier zal de bouwheer ook een beroep kunnen doen op de verzekering in geval van faillissement van één van de andere verzekerden.

4.3 Waarborgen

De meeste verzekeraars hanteren in België een soort modelcontract met niet-bindende standaardvoorwaarden, uitgewerkt in de schoot van ASSURALIA.

Dit contract is samengesteld **uit twee delen**:

1. **Zaakverzekering: afdeling 1 of A - Beschadigingen en verliezen (= basiswaarborg);**

2. **Aansprakelijkheidsverzekering: afdeling 2 of B – burgerlijke aansprakelijkheid, in optie.**

4.3.1 Basiswaarborg: beschadigingen en verliezen (afdeling 1 of A - zaakverzekering)

4.3.1.1 Waarborg

De basiswaarborg van de verzekering ABR (afdeling 1 of A) dekt alle accidentele beschadigingen en het verlies (diefstal) van de verzekerde goederen, rekening gehouden met een aantal uitsluitingen.

De verzekeringsformule is deze van een 'alle risico's, behalve': alles wat niet expliciet uitgesloten is, is gedekt.

Standaard wordt bijvoorbeeld verzekerd:

- **de accidentele beschadiging aan de verzekerde voorwerpen door:**
 - brand en ontploffing;
 - natuurevenementen, zoals een storm of een natuurramp;
 - toevallige gebeurtenissen, zoals het vallen van een muur in opbouw of van een kraan op het gebouw;
- **'diefstal' op de werf. Dus geen inventarisverschillen.**

4.3.1.2 Uitsluitingen

Maakt deel uit van de uitsluitingen: de materiële schade te wijten aan:

- een ontwerpfout, zoals fouten in de plannen (standaard is de gevolgschade van een ontwerpfout wel verzekerd);
- een eigen gebrek van de materialen;
- het in gebruik nemen van een beschadigd goed vóór de definitieve herstelling.

Gezien enkel de accidentele beschadigingen aan goederen worden gedekt, is er ook geen dekking voor:

- progressieve schade, zoals corrosie, vermoeidheid en slijtage;
- immateriële schade, zoals bedrijfsverlies.

4.3.2 Optie: burgerlijke aansprakelijkheid (afdeling 2 of B)

Wordt **in optie** gedekt de:

- **burgerlijke (extracontractuele) aansprakelijkheid op basis van fout als gevolg van de uitgevoerde werken;**
- **foutloze burgerlijke aansprakelijkheid van de bouwheer op basis van (nieuw) artikel 3.101 wegens burenhinder die artikel 544 B.W. heeft**

vervangen. (Alleen dekking voor hem!)

Deze aansprakelijkheid kan aan de aannemer worden opgelegd door het lastenkohier waarvoor deze dan maar een uitbreiding moet voorzien in zijn eigen verzekering BA Onderneming.

Opgelet. De 10-jarige aansprakelijkheid van de architect en aannemer begint pas na het einde van de werken (vanaf de 'aanvaarding' zijnde soms na de voorlopige, soms na de definitieve oplevering). Deze contractuele aansprakelijkheid kan het voorwerp uitmaken van een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering (zie module 2.1)

4.4 Door de basiswaarborg verzekerbare voorwerpen

Kunnen door de basiswaarborg (afdeling 1 of A - beschadigingen en verliezen) worden verzekerd:

- *de op te richten goederen, ten definitieve titel;*
- *de bouwwerken, met inbegrip van de te verwerken bouwmaterialen en -elementen;*
- *hun uitrustingen (machines, toestellen, installaties);*

en verder mogelijk ook:

- *de voorlopige bouwwerken (nodig voor de bouwwerken);*
- *werfketen, materiaal, uitrusting en toestellen gebruikt voor de werf, inclusief het rijdend werfmateriaal.*

Er kan samenloop zijn met de verzekering machinebreuk;

- *de bestaande goederen, eigendom van de bouwheer* (doorgaans in optie, als waarborguitbreiding)
Deze goederen zijn gedekt tegen de schade veroorzaakt door de uitvoering van de werken, mits een voorafgaandelijke plaatsbeschrijving. Deze dekkingsuitbreiding dringt zich op bij aanbouw of verbouwing.

De verzekerbare bouwwerken gaan van eenvoudige woningen en appartementen tot werken van burgerlijke bouwkunde (zoals bruggen, tunnels) en technische installaties.

4.5 Duur van de waarborg en mogelijke uitbreiding voor de onderhoudsperiode

De verzekeringnemer moet de duur van de waarborg bepalen bij het sluiten van de verzekeringsovereenkomst.

De waarborg wordt doorgaans verleend tijdens de bouwperiode (bouw + montage + test), zodra de materialen op de werf zijn.

De waarborg komt ten einde:

- *bij de voorlopige oplevering of bij de ingebruikname van de werken* (bewoning, gebruik).
- *op de vervaldag (einddatum) van de verzekering;*

De zaakverzekering (afdeling 1 of A) kan in optie worden verlengd tijdens de 'onderhoudsperiode' met 1 of 2 jaar vanaf de voorlopige oplevering.

Eén van de mogelijke formules qua onderhoudsperiode is de 'uitgebreide onderhoudsperiode' die de mogelijkheid biedt om dekking te verlenen voor:

- de onzichtbare gebreken (die mogelijk zichtbaar kunnen worden tijdens de onderhoudsperiode);
- de nog uit te voeren of aan te passen werken tijdens deze tweede periode, voor de risico's gedekt in de afdeling 1 of A.

Deel 5

KREDIET- EN BORGTOCHTVERZEKERING

Eindtermen

De voorwaarden en bepalingen betreffende de verzekeringen krediet en borgtocht	
54	De gelijkenissen en de verschilpunten herkennen tussen de krediet- en borgtochtverzekering wat betreft het voorwerp van de verzekering, de verzekerde en de verzekeringnemer.

1.1 *Gelijkenissen tussen de krediet- en de borgtochtverzekering*

De krediet- en borgtochtverzekeringen vertonen gelijkenissen wat betreft hun voorwerp, hun juridische aard, hun economische rol, de toepasselijke wetgeving.

De krediet- en borgtochtverzekering hebben als gemeenschappelijk voorwerp de *verzekerde te vrijwaren tegen de niet-betaling van schuldvorderingen* en gelijkgestelde risico's (cf. artikel 134 wet 4 april 2014 betreffende de verzekeringen).

Zij dekken beide het risico van niet-invordering van uitstaande schulden te wijten aan de insolventie van schuldenaars.

Op juridisch vlak dienen beide verzekeringen als persoonlijke zekerheid voor de schuldeiser. *De schuldeiser is de verzekerde en de begunstigde van de krediet- en borgtochtverzekering.*

Gezien hun gemeenschappelijke kenmerken worden zij doorgaans aangeboden door dezelfde verzekeraars.

1.2 *Versilpunten tussen de krediet- en de borgtochtverzekering*

De voornaamste verschilpunten houden verband met de verzekeringnemer en de verzekerde insolventie.

- *In een kredietverzekering dekt de schuldeiser het risico van insolventie van zijn schuldenaars (zijn debiteuren). De verzekeringnemer is dus de schuldeiser.*
- *In een borgtochtverzekering dekt de schuldenaar zijn eigen risico van insolventie tegenover zijn schuldeiser. De verzekeringnemer is dus de schuldenaar. Hij sluit de verzekering af ten behoeve van de schuldeiser. De schuldeiser is dus ook de verzekerde en de begunstigde.*

Versilpunten	Kredietverzekering	Borgtochtverzekering
Verzekeringnemer	Schuldeiser	Schuldenaar
Verzekerde insolventie	Van de schuldenaars	Eigen insolventie

Contents

Deel 1	BEPALINGEN VAN DE WET VAN 4 APRIL 2014 TOEPASSELIJK OP DE ZAAKVERZEKERINGEN	3
1.1	Wijze van waardebepaling	3
1.2	Vaststelling van de verzekerde som	4
1.3	Voorafgaande taxatie	4
1.4	De gesteldheid van de plaats	5
1.5	Overdracht onder levenden van de verzekerde zaak	5
Deel 2	DE BRANDVERZEKERING	7
Hoofdstuk 1	Voorwerp van de brandverzekering en soort verzekering	10
1.1	Goederen	10
1.2	Aansprakelijkheid	10
Hoofdstuk 2	Toepasselijke wetgeving en gevolgen	12
2.1	Wetgeving	12
2.2	Deel 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen	12
2.3	Het KB van 24 december 1992 ter uitvoering van de wet van 25 juni 1992	13
2.4	Het KB 'Brand' van 24 december 1992	17
2.5	Huurwetdecreten: verplichte brandverzekeringen	22
2.6	Boek 3 –'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek	23
Hoofdstuk 3	Het verzekeraar belang en de hoedanigheid van de verzekerde	24
3.1	De eigenaar	25
3.2	Mede-eigenaar	25
3.3	Vruchtgebruiker of naakte eigenaar	26
3.4	Bewoner/Gebruiker	28
3.5	Huurder	28
3.6	Opstalhouder	29
3.7	Erfpachter	29
3.8	Hypothecaire schuldeiser	30
3.9	Samenvatting	30
Hoofdstuk 4	De verzekerbare aansprakelijkheden	31
4.1	De aansprakelijkheid van de huurder ten opzichte van de verhuurder	31

4.2	De aansprakelijkheid van de gebruiker tegenover de eigenaar	33
4.3	De aansprakelijkheid van de eigenaar tegenover de huurder/gebruiker	33
4.4	De burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden	35
4.5	Beperking van de aansprakelijkheid: afstand van verhaal	36
Hoofdstuk 5	De verzekerbare goederen en de waardebepaling	39
5.1	Gebouw	39
5.2	Inhoud	41
5.3	Verzekering van de aansprakelijkheid van de huurder of bewoner/gebruiker	46
5.4	Plaats van het risico	46
5.5	Wijziging van het risico	47
Hoofdstuk 6	De basiswaarborgen	48
6.1.	Brand en aanverwante risico's	48
6.2.	Botsing (aanraking)	53
6.3.	Beschadiging van het gebouw door inbraak, vandalisme of kwaad opzet	54
6.4.	Inwerking van de elektriciteit	54
6.5	Storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk	55
6.6	Natuurrampen	56
6.7	Waterschade en schade door vloeibare brandstof	59
6.8	Glasbraak (glasbreuk)	60
6.9	BA Gebouw	61
6.10	De basiswaarborgen van de 'speciale risico's': FLEXA	61
Hoofdstuk 7	De facultatieve waarborgen	63
7.1	Diefstal	63
7.2	Onrechtstreekse verliezen	63
Hoofdstuk 8	De bijkomende waarborgen	65
8.1	Verhaal van derden	66
8.2	Verhaal door de huurder ten opzichte van de verhuurder	66
8.3	Diverse kosten	67
8.4	Onbruikbaarheid van onroerende goederen	69
Hoofdstuk 9	De schaderegeling	71
9.1	Overdraagbaarheid van de verzekerde kapitalen	71
9.2	Schadevergoeding	71
9.3	Schadevergoeding bij niet-wederopbouw of - wedsamenstelling van de geteisterde goederen	72

9.4	Betalingstermijnen.....	73
9.5	Preventiemaatregelen	73
Deel 3	VERZEKERING BEDRIJFSSCHADE	75
Hoofdstuk 1	Verzekering bedrijfsschade	76
1.1	Begrip en voorwerp van de verzekering.....	76
1.2	Belang van de verzekering bedrijfsschade.....	76
1.3	Verzekerbare immateriële schade.....	77
1.4	Verzekerbare gevaren.....	77
1.5	Vergoedingsperiode.....	78
1.6	Geen vergoeding in bepaalde gevallen.....	78
1.7	Middelen om de evenredigheidsregel te beperken	78
Hoofdstuk 2	De (forfaitaire) dagvergoeding.....	80
Deel 4	TECHNISCHE VERZEKERINGEN	81
Hoofdstuk 1	Machinebreuk	82
1.1.	Belang van de verzekering	82
1.2	Verzekerbare en verzekerde voorwerpen	82
1.3	Waarborgen	83
1.4	Te verzekeren waarde en verzekerde waarde.....	85
Hoofdstuk 2	De verzekering montage en proeven	86
2.1	Voorwerp van de verzekering.....	86
2.2	Verzekerbare voorwerpen	86
Hoofdstuk 3	De verzekering alle risico's elektronica	87
3.1	Belang van de verzekering	87
3.2	Verzekerbare voorwerpen.....	87
3.4	Verzekerde omstandigheden.....	88
3.5	Verzekering 'alle risico's, behalve ...'	88
3.6	Te verzekeren waarde en verzekerde waarde.....	88
Hoofdstuk 4	De verzekering alle bouwplaatsrisico's (ABR)	89
4.1	Belang van de verzekering	89
4.2	Belanghebbende personen.....	89
4.3	Waarborgen	90
4.4	Door de basiswaarborg verzekerbare voorwerpen.....	92
4.5	Duur van de waarborg en mogelijke uitbreiding voor de onderhoudsperiode	92

Deel 5	KREDIET- EN BORGTOCHTVERZEKERING	94
1.1	Gelijkenissen tussen de krediet- en de borgtochtverzekering	94
1.2	Verschilpunten tussen de krediet- en de borgtochtverzekering	94