

COMMISSIE BRAND

Verhuur van gebouwen versus Ba-familiale, en BA-gebouw.

1. Probleemstelling

1.1 *Waarover hebben wij het hier?*

Welke aansprakelijkheden kunnen opgelopen worden door een verzekerde met betrekking tot de gebouw(en), de aangrenzende tuinen of gedeelten van gebouwen, waarvan hij eigenaar is en die hij zelf **NIET** privé betreft:

- ◆ Als hoofdverblijf
- ◆ Als tweede verblijf?

Deze aansprakelijkheden gelden zowel voor de eigenaar-bewoner, de verhuurder en de huurder of gebruiker, maar wij zullen ons hier beperken tot de eigenaarverhuurder.

1.2 *Welke aansprakelijkheden?*

A. De aansprakelijkheden op basis van de artikelen 1382 e.v. BW.

Het betreft hier dus de Acquiliaanse (of extracontractuele) aansprakelijkheid, die de basis vormt voor alle aansprakelijkheidsverzekeringen. Om de aansprakelijkheid van de eigenaar op basis van die artikelen in te roepen dienen alle klassieke (drie) voorwaarden vervuld te zijn, nl.:

Er dient door de schadelijder bewezen te worden dat:

- Er schade is;
- Er een fout, of nalatigheid begaan werd;
- Er een oorzakelijk verband bestaat tussen deze twee eerste.

B. De aansprakelijkheden op basis van art. 544 BW.

Dit artikel staat in de volksmond bekend als “burenhinder”, en kan verstrekkende gevolgen hebben. Belangrijk is hier dat, voor toepassing van dit artikel geen FOUT in hoofde van de schadeverorzaker dient aangetoond te worden door de schadelijder. Daarom wordt in verband met dit artikel ook gesproken over “schade zonder fout”. Hierna wordt het bewuste artikel geciteerd: “Art. 544. Eigendom is het recht om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen”.

Het betreft hier dus een aansprakelijkheid die, in wezen, de verhoring – of het misbruik, van een eigendomsgenot als voorwerp heeft. ***Dit artikel is echter niet van openbare orde en kan contractueel overgedragen worden, wat veelvuldig voorkomt.*** Het is echter aan de eigenaar er voor te zorgen dat hij die overdracht van aansprakelijkheid (bvb naar de aannemer) contractueel vastlegt wanneer hij bvb grote verbouwingen wil aanvatten.

Hierna een klassiek voorbeeld:

- Een eigenaar van een grond laat een appartementsgebouw optrekken, volledig conform de bouwvergunning en volgens de regels van de kunst. De buurman ondervindt echter hinder omdat zijn schoorsteen minder goed trekt dan voordien. De oorzaak zou gelegen zijn in de hoogte van het appartementsgebouw, en de in België vaakst voorkomende windrichting. Dit is typisch een schadeclaim die valt onder artikel 544, aangezien er geen fout kan aangetoond worden die door de eigenaar, door de aannemer of de architect gemaakt zou zijn.

C. De eigenaar van een verhuurd goed dient zich natuurlijk ook te houden aan de voorzieningen in het BW (Titel VIII: HUUR, Hoofdstuk II – artikels 1714 e.v.).

Citaat van deze wetgeving zou ons te ver leiden. Het komt er echter op neer dat daarin beschreven wordt hoe de verplichtingen van onderhoud van het verhuurde goed geregeld worden, en wat in het algemeen de verplichtingen van de verhuurder en van de huurder zijn. Natuurlijk is een degelijk verhuurscontract belangrijk. Naar mijn mening wordt daaraan soms te weinig aandacht besteed, en is het geen overbodige luxe daarvoor een vakman (immobiliën-makelaar, notaris, advocaat...) te raadplegen. Ook de verplichtingen van de huurder wat betreft de af te sluiten verzekeringen kunnen daarin geacteerd worden.

2. Hoe zijn de aansprakelijkheden gewaarborgd in een verzekeringscontract?

2.1 Brandverzekering, BA-gebouw

A. Waarborgen:

Als basiswaarborg “BA-gebouw” treft men in de meeste polissen aan:

- De extracontractuele aansprakelijkheid van de artikels 1382 e.v. BW voor de schadegevallen aan **derden** toegebracht door:
 - Het aangeduide gebouw met inbegrip van antennes, tuinen, ingangen, afsluitingen, stoepen,...
 - (nazien in de algemene voorwaarden);
 - De hindernissen op de stoepen van het aangeduide gebouw;
 - Het verzuim sneeuw, ijs of ijzel op te ruimen.

Afhankelijk van de maatschappij, en van het contract, worden ook, onder meer, volgende waarborgen aangeboden:

- Burenhinder op basis van art. 544 BW, en schade door bezoedeling van water, lucht en bodem of door milieuhinder, **wanneer zij het gevolg zijn van een plotselinge en voor de verzekerde een onverwachte gebeurtenis.** (definitie “ongeval”).

De contractuele aansprakelijkheid zoals die wettelijk geregeld is in het BW (zie art. 1714 e.v. – punt 1.2. C hierboven) ten aanzien van de huurder of gebruiker voor de schade die zij aan hun goederen lijden door een gebrek in het aangeduide gebouw.

- De schade door liften en hijstoestellen met motor. De waarborg wordt meestal verleend tegen bijpremie, en mits bepaalde voorwaarden van onderhoud, controle enz...
Op te merken valt dat deze waarborg in sommige contracten uitdrukkelijk uitgesloten wordt.

B. Uitsluitingen, van belang voor verhuurde gebouwen:

Nagenoeg overal is, onder meer, uitgesloten:

- de schade die wordt toegebracht naar aanleiding van opbouw-, wederopbouw- of aanpassingswerken (verbouwing)
- schade door gebouwen in verval wanneer de verzekerde niet de nodige voorzorgsmaatregelen heeft genomen om schade te voorkomen.

2.2 Polis BA-familiale.

A. Waarborgen:

Algemeen kunnen wij stellen dat, zoals de benaming “BA-privé-leven” zegt, de contracten zich wat de gebouwen betreft, beperken tot de aansprakelijkheden op basis van art.1382 e.v. BW, en dat alleen voor de gebouwen die de verzekerden zelf privé betrekken.

Meestal wordt deze waarborg uitgebreid tot:

- de tweede verblijfplaats, buitenverblijf, stacaravan,...
- door verzekerde leerlingen of studenten bewoonde gebouwen in het kader van hun studies
- de garages voor privé-gebruik
- de liften (mits onderhoudscontract)

Vele maatschappijen bieden echter –tegen bijpremie- dezelfde waarborg aan voor “elk onroerend goed, al dan niet bebouwd, ander dan die welke de verzekerden zelf betrekken”.

Ook waarborgen vele maatschappijen in de polis BA-familiale de aansprakelijkheden op basis van art. 544 BW, terug onder voorwaarde dat de schade voortvloeit uit een accidentele gebeurtenis (definitie “ongeval”). Ook geldt deze waarborg alleen voor het gebouw dat de verzekerden zelf betrekken, tenzij anders (tegen bijpremie) overeengekomen is in de bijzondere voorwaarden.

B. Uitsluitingen:

Bijna overal is, onder meer, uitgesloten:

- de stoffelijke schade aangericht door vuur, brand, ontploffing of rook ingevolge vuur of een brand die ontstaat in of medegedeeld wordt door een gebouw waarvan de verzekerde eigenaar, huurder of bewoner is, met uitzondering van de schade veroorzaakt in hotels of gelijkaardige logementhuizen door de verzekerden betrokken tijdens een tijdelijk verblijf of gelegenheidsverblijf, zowel om privé- als om beroepsredenen;
- de contractuele aansprakelijkheid;
- ...

3. Besluiten

Zoals hierboven aangegeven kunnen de aansprakelijkheden van een eigenaar in verband met verhuurde, leegstaande en in gebruik gegeven gebouwen, verzekerd worden zowel in de polis BA-familiale als in de brandpolis voor het betreffende gebouw. Het dient m.i. een automatische reflex te zijn de waarborg BA-gebouw onder te brengen in de brandpolis van een verhuurd gebouw.

Een ander argument om die waarborg in de brandpolis te onderschrijven is dat de aansprakelijkheid als eigenaar kan samenvallen met een gedekt schadegeval in de polis brand.

Een voorbeeld;

- Er treedt stormschade op aan een gebouw, en de afgewaaide pannen en enkele bloembakken die aan de gevel bevestigd waren, beschadigden de auto van een derde. Er kan dan geregeld worden op basis van de waarborg “Storm” in de brandpolis, verminderd met de vrijstelling, en de BA-dekking via de “familiale”, ook verminderd met de vrijstelling. Het ander alternatief is een regeling, volledig op basis van de brandverzekering (*inclusief de waarborg BA-gebouw*), verminderd met de (één) vrijstelling.

Het geniet dus aanbeveling over te gaan tot:

- nazicht van alle polissen “brand” voor verhuurde gebouwen, en te zorgen voor een degelijk waarborg BA-gebouw.
- Nazicht of de waarborgen “BA-gebouw” die de maatschappijen waarmee u regelmatig werkt voldoen aan de behoeftes van uw cliënten,
- Bewustmaking van uw cliënten dat er mogelijkheden bestaan tot het afsluiten van een polis ABR (waarin ook art. 544 BW gedekt kan worden), wanneer hij ernstige verbouwingen overweegt, of uiteraard bij nieuwbouw.

Eventueel is ook te overwegen:

- uw cliënten een degelijk contract “Rechtsbijstand na Brand” aan te bieden. Dit kan ondergebracht worden in een afzonderlijk contract, of als onderdeel van een algemeen rechtsbijstandcontract. De waarborg kan meestal ook onderschreven worden als onderdeel van de brandpolis. Die waarborgen zijn minder uitgebreid en kunnen soms aanleiding geven tot belangenconflicten. Een onderzoek naar de behoeftes van de cliënt is hier aangewezen.

Zoals de meeste verzekeringsmakelaars reeds ondervonden zullen hebben is deze problematiek zeer uitgebreid, en voor een leek niet altijd gemakkelijk te begrijpen. Er zullen dus zeker aspecten zijn die, in het raam van dit artikel, niet aan bod gekomen zijn. Ook ik ben van mening dat bij vele cliënten verwarring bestaat omtrent de verleende waarborgen, zowel wat betreft de polissen “brand” als wat betreft de polissen “BA-familiale”.

Dat is voor de makelaar die zijn vak met liefde uitvoert een gelegenheid te meer om zijn vakbekwaamheid, en zijn meerwaarde aan te tonen. Zijn wij, omwille van die laatste eigenschappen niet allemaal fier een zo veelzijdig vak op een professionele wijze uit te oefenen?