



KATHOLIEKE UNIVERSITEIT LEUVEN
FACULTEIT RECHTSGELEERDHEID
Academiejaar 2009 – 2010

De clausule tot afstand van verhaal

in de brandpolis en de private huurovereenkomst.

Een rechtsvergelijkend onderzoek naar de inhoud, draagwijdte en effectiviteit van het beding.

Promotor : Prof. dr. B. TILLEMANN

Masterscriptie, ingediend door
Klaas VANNESTE
bij het eindexamen voor de graad van
MASTER IN DE RECHTEN



KATHOLIEKE UNIVERSITEIT LEUVEN
FACULTEIT RECHTSGELEERDHEID
Academiejaar 2009 – 2010

De clause tot afstand van verhaal

in de brandpolis en de private huurovereenkomst.

Een rechtsvergelijkend onderzoek naar de inhoud, draagwijdte en effectiviteit van het beding.

Promotor : Prof. dr. B. TILLEMANN

Masterscriptie, ingediend door
Klaas VANNESTE
bij het eindexamen voor de graad van
MASTER IN DE RECHTEN

**“Sic ignis non refert quam
magnus sed quo incidat”
(Seneca Liber II, Epistula XVIII)**

*Bij brand is het niet
belangrijk hoe fel een vuur laait,
maar wel waar het uitbreekt.*

Samenvatting

De contractuele aansprakelijkheid van de huurder voor de beschadigingen aan het gehuurde goed ten gevolge van brand, ontploffing, waterschade, etc. wordt geregeld door de artikelen 1732, 1733 en 1735 BW. De huurder kan dit aansprakelijkheidsvermoeden afwentelen door te bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Vermits de beoordeling hiervan erg streng is, sluit de zorgvuldige huurder een huurdersaansprakelijkheidsverzekering. Verschillende makelaars en verzekeraars bieden hun huurders echter een alternatief aan m.n. een clause tot afstand van verhaal in de brandpolis van de verhuurder. Hiermee doet de verzekeraar van de verhuurder afstand van zijn recht op subrogatie, ten belope van de door hem uitgekeerde vergoedingen aan de verzekerde.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat aan deze methodiek niet weinig risico's verbonden zijn. De schrapping van de polis ter dekking van de huurdersaansprakelijkheid doet immers een aantal nieuwe gevaren ontstaan. Dit is ook zo wanneer de brandverzekeraar van de eigenaar afstand van verhaal doet tegen de huurder in de brandpolis van de verhuurder. De diverse risico's indachtig, werd een ontwerp van modelclause voor de brandpolis geformuleerd. Tevens werd een typebeding tot afstand van verhaal in het huurcontract ontworpen om te vermijden dat de verhuurder verhaal zou uitoefenen op de niet-verzekerde huurder. Geen van de gecontacteerde verzekeraars tekende juridische bezwaren aan tegen deze modellen. Deze modelclausules bieden beslist een grotere rechtszekerheid, maar blijven *the second best option*. De huurdersaansprakelijkheidsverzekering beschermt de huurder immers het best tegen de diverse huurrisico's.

Deze meesterproef uit dan ook felle kritiek op het mechanisme van afstand van verhaal in de brandpolis van de eigenaar. Enkel een bijzondere band tussen eigenaar en huurder kan de keuze voor de verhaalsafstand in de brandpolis van de eigenaar wettigen. De wetgever bewijst de huurder dan ook geen dienst als hij naar de clause tot afstand van verhaal lonkt om de huurder te beschermen tegen de regresvordering van de brandverzekeraar van de eigenaar.

Deze meesterproef houdt eveneens de efficiëntie van de afwikkeling van regresvorderingen in België tegen het licht. Rechtseconomische en rechtsvergelijkende argumenten rijken ons als spits alternatief een collectieve verhaalsafstand van de brandverzekeraars aan. Hierbij verklaren laatstgenoemden noch direct noch indirect verhaal te nemen op particulieren die aansprakelijk zijn voor de door de brandverzekeraar uitgekeerde schade.

Dankwoord

Voor het totstandkomen van deze meesterproef ben ik heel wat mensen dank verschuldigd.

Op de eerste plaats wens ik mijn promotor prof. dr. B. Tilleman te bedanken. Zijn inspirerende colleges “Inleiding tot het recht”, “Bijzondere overeenkomsten” alsook het “Seminarie Bijzondere overeenkomsten” hebben mijn interesse gewekt voor het contractenrecht. Ik dank hem voor de motiverende rol die hij heeft gespeeld tijdens mijn opleiding via gastcolleges, zomerstages en vele informele contacten met de studenten. Door zijn opmerkingen bij de eerdere versies van mijn meesterproef heeft hij daarenboven rechtstreeks bijgedragen tot het eindresultaat.

Ik dank ook Dhr. Luc Devlamynck, verzekeringsmakelaar en voorzitter van de Commissie Brand van de Federatie voor Verzekerings- en Financiële Tussenpersonen. Tijdens de gesprekken die we hadden, wakkerde hij mijn interesse voor het onderwerp niet enkel aan maar wees hij me tevens op de relevantie ervan. Hij keek er bovendien nadrukkelijk op toe dat ik tijdens het schrijven van mijn meesterproef de praktische inslag niet achterwege liet.

Voorts gaat mijn dank ook uit naar de verzekeraars AXA, AG Insurance, Fidea, Mercator en Allianz die bereid waren mijn modelclausules niet enkel op hun juridische correctheid, maar ook op hun praktische haalbaarheid te beoordelen.

Last but not least wens ik hier ook mijn ouders, broer, zus, vriendin Hannelore, vrienden en familie te bedanken voor hun nauwe betrokkenheid bij mijn studies en de ontwikkeling van deze meesterproef. Ik heb het steeds als een voorrecht ervaren om na vijf dagen Kortrijk of Leuven heel even thuis te kunnen uitwaaien langs de Wevelgemse Leieboorden.

Inhoudstafel

Hoofdstuk 1. Inleiding.....	1
Hoofdstuk 2. Aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand.....	3
§ 1. Civielrechtelijke aansprakelijkheid.....	3
A. Aansprakelijkheid voor eigen daad.....	3
a) Contractuele aansprakelijkheid.....	3
I. Resultaatsverbintenis van de huurder.....	3
II. Toepassingsvoorwaarden.....	6
b) Artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek.....	7
I. Beschadiging of verlies tijdens de huur.....	7
II. Brand tijdens de huur.....	8
i. Huidig artikel 1733 BW.....	8
ii. Oud artikel 1732 BW.....	10
iii. Oorsprong van de regeling.....	11
c) Vrijstellingsoorzaken van aansprakelijkheid.....	12
d) Pluraliteit van de huurders.....	14
e) Omvang van de schadeloosstelling.....	15
f) Afwijkende bedingen.....	16
I. Gemeenrechtelijke regeling is van aanvullend recht.....	16
II. De clause tot afstand van verhaal tegen de verhuurder.....	17
III. Contractuele verzwarening van de huurdersaansprakelijkheid.....	18
B. Aansprakelijkheid voor andermans daad.....	19
a) Huisgenoten.....	19
b) Onderhuurders.....	21
§ 2. Buitencontractuele aansprakelijkheid.....	21
§ 3. Vergoedingsplicht van de huurder in geval van burenhinder.....	23
Hoofdstuk 3. Verzekering tot dekking van de huurdersaansprakelijkheid.....	27
Hoofdstuk 4. Regres van de brandverzekeraar.....	31
§ 1. Regres in de verzekeringscontext.....	31
§ 2. Principe: subrogatie door de verzekeraar.....	31
§ 3. Uitzondering: de immuniteit van gezinsleden en andere verwanten.....	32
Hoofdstuk 5. Beding van afstand van verhaal t.a.v. de huurder.....	35
§ 1. Algemeen.....	35
§ 2. Verhaalsafstand in de private woninghuur.....	37
A. Conventionele verhaalsafstand in huurcontract en/of brandpolis.....	37
a) Beding tot afstand van verhaal.....	37
I. Soorten bedingen.....	37

II. Voordelen van het beding voor de verhuurder.....	38
b) Clausule tot afstand van verhaal in het huurcontract.....	39
I. Beding.....	39
II. Geldigheid.....	40
i. Implicaties voor het huurcontract.....	40
ii. Implicaties voor het verzekeringscontract	41
III. Kwalificatie.....	43
IV. Draagwijdte.....	46
c) Clausule van afstand van verhaal in de brandpolis.....	47
I. Beding.....	47
i. Principe.....	47
ii. Afschaffing van verhaalsafstand in het geval van de aansprakelijkheidsverzekeraar.....	49
II. Geldigheid.....	50
III. Kwalificatie.....	52
IV. Draagwijdte.....	53
d) Risico's van de clausule.....	56
I. Precieze omvang van de verhaalsafstand.....	56
II. Inboedelverzekering.....	57
III. Schade veroorzaakt door de huisgenoten of de onderhuurders.....	58
IV. Burenverhaal op basis van art. 544 BW	59
V. De huurder is geen contractsluitende partij.....	60
VI. Verhaal van derden.....	60
e) Formulering van een oplossing: een ontwerp van modelclausules voor de brandpolis en het huurcontract.....	61
I. Duiding.....	61
II. Voorstel typeclausules m.b.t. de verhaalsafstand in het huurcontract.....	62
III. Voorstel typeclausules m.b.t. de verhaalsafstand in de brandpolis van de verhuurder.....	63
f) De clausule tot afstand van verhaal in een wetgevende context. 65	
B. Collectieve verhaalsafstand door de verzekeraars.....	67
§ 3. Andere toepassingen van verhaalsafstand in huur – en verzekeringscontracten.....	69
§ 4. Invloed op clausule tot afstand van verhaal van het Wetsontwerp dd. 19 maart 2010 betreffende de verplichte verzekering tot dekking van burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot eenvoudige risico's.....	71
Hoofdstuk 6. Besluit.....	73

Hoofdstuk 1. Inleiding

1. HUURDERSAANSPRAKELIJKHEID ALS RATIO VOOR HET SLUITEN VAN EEN BRANDPOLIS

- Reeds in de eerste eeuw voor Christus stelde Seneca dat het “*niet belangrijk is hoe fel een vuur laait, maar wel waar het uitbreekt*”. Dit citaat is nog steeds brandend actueel voor de huurder van een woning, studentenkamer, appartement of kantoorruimte. Laatstgenoemde draagt immers de aansprakelijkheid als het door hem gehuurde goed tijdens de huur beschadigd wordt of erger nog tenietgaat door brand. De huurder is bovendien niet alleen aansprakelijk tegenover de eigenaar van het gebouw. Hij kan ook aansprakelijk zijn tegenover derden. Daarom is het noodzakelijk dat de huurder een specifieke brandpolis afsluit die deze aansprakelijkheden verzekert. Daarenboven verzekert de huurder ook best zijn inboedel voor het geval die mee in de rook opgaat.

2. BEDING TOT AFSTAND VAN VERHAAL TEGEN DE HUURDER IS NIET HET BELOOFDE

LAND - Toch worden huurders regelmatig geadviseerd om geen verzekering te sluiten. Vele makelaars en verzekeraars wijzen daarvoor in de richting van de clause tot afstand van verhaal tegen de huurder in de brandpolis van de eigenaar. Deze beroepsbeoefenaars zijn ervan overtuigd dat met deze oplossing zowel de huurder als de verhuurder in dat geval perfect verzekerd zouden zijn. In deze meesterproef wordt deze overtuiging ten stelligste tegengesproken en de verhaalsafstand als evidente oplossing sterk bekritiseerd. De brandverzekering van de eigenaar met een in draagwijdte beperkte clause tot afstand van verhaal ten aanzien van de huurder dekt immers lang niet alle huurrisico's.

3. FORMULERING VAN DE ONDERZOEKSVRAAG - Deze meesterproef beantwoordt de erg

praktische vraag naar wat de precieze inhoud en draagwijdte is van de clause tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst. Deze is toegespitst op de concrete situatie van de huurder, eigenaar of verzekeraar die aan het beding onderworpen is. Als oplossing wordt een uitgebreide voorbeeldclause tot afstand van verhaal geformuleerd voor de brandpolis en het huurcontract. Daarnaast wordt onderzocht onder welke vorm de clause tot afstand van verhaal een oplossing kan bieden voor onverzekerde huurders in België.

4. UITWERKING VAN DE ONDERZOEKSVRAAG - Het eerste deel van deze meesterproef behandelt de aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand; de verzekering tot dekking van de huurdersaansprakelijkheid; het regres van de brandverzekeraar en het beding tot afstand van verhaal t.a.v. de huurder. Dit gebeurt rechtsvergelijkend met bijzondere aandacht voor de Franse en Nederlandse rechtspraak en rechtsleer. Het tweede deel behandelt de afstand van verhaal clause in een ruimere wettelijke context. Zo wordt nagegaan of het zinvol is *de lege ferenda* een suppletieve wetsbepaling in te voeren waarbij de verhuurder *de facto* verplicht wordt een clause tot afstand van verhaal op te nemen in zijn verzekeringsovereenkomst. Het kader hiervoor wordt gevormd door de wettelijke regeling in Frankrijk en Nederland.

5. RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK - De relevantie van het onderzoek situeert zich op drie niveaus. Vooreerst heerst er op juridisch vlak rechtsonzekerheid omtrent de draagwijdte en kwalificatie van de afstand van verhaal clause. Daarnaast woedt bij de verzekeraars en de makelaars al jaren de vraag naar een voorbeeldclause. Ten slotte worstelt de politiek al jaren met de vraag naar de noodzaak van een wettelijk verplichte brandverzekering voor eigenaars en huurders.

Hoofdstuk 2. Aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand

§ 1. Civielrechtelijke aansprakelijkheid

A. Aansprakelijkheid voor eigen daad

6. Eerst wordt de aansprakelijkheid van de huurder in geval van brand, waterschade, ontploffing, etc. behandeld vermits zij het risico uitmaakt waarvoor de huurder zich verzekert.

a) Contractuele aansprakelijkheid

I. Resultaatsverbintenis van de huurder

7. AANSPRAKELIJKHEIDSREGELING RESULTEERT UIT DE RESULTAATSVERBINTENIS VAN DE HUURDER – De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die gedurende de huurtijd ontstaan (art. 1732 BW). Artikel 1733 BW herhaalt dit aansprakelijkheidsvermoeden voor de schade die aan het gehuurde goed wordt berokkend door brand. Deze twee artikelen, die duidelijk in onderling verband staan met elkaar¹, zijn een toepassing van de gemeenrechtelijke verplichting van de huurder om, op het einde van de huur, het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder in de staat zoals hij het ontvangen heeft (artt. 1730 en 1731 BW).² Deze

¹ Cass. 16 februari 1978, *Arr.Cass.* 1978, 718 en *Pas.* 1978, I, 699; Cass. 29 november 1984, *Arr.Cass.* 1984-85, 446, *Pas.* 1985, I, 399, *RW* 1986-87, 542 en *RCJB* 1987, 213, noot F. GLANSDORFF; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”; in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 482.

² Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34; Cass. 21 januari 1999, *Arr.Cass.* 1978, 718 en *Pas.* 1978, I, 699; Cass. 12 maart 1999, *Arr.Cass.* 1999, nr. 150; Cass. 29 november 1984, *Arr.Cass.* 1984-1985, 446, *Pas.* 1985, I, 399 en *RW* 1986-87, 542; D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 154; Cass. 19 april 1951, *RW* 1952-1953, 305, *RGAR* 1952, 4907 en *JT* 1952, 248, noot J. PERLBERGER; Cass. 30 september 1977, *Arr.Cass.* 1977-78, 144, *RW* 1977-78, 1915 en *Pas.* 1978, I, 126; Cass. 16 februari 1978, *RW* 1978-79, 1225 en *Pas.* 1978, I, 699; Rb. Gent 26 februari 2003, *Huur* 2004, 81; Vred. Antwerpen 26 mei 1992, *T. Not.* 1993, 313; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in R. DEKKERS EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek burgerlijk recht, Intersentia*, Antwerpen, 2007, 605; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 482; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 688 e.v.; Y. MERCHERS, *Le bail en général, Répertoire Notarial*, VIII, I, Brussel, Larcier, 1989, 182; J. VANBELLE, “Hoe warm wordt het voor de huurder bij brand in het gehuurde goed?” (noot onder Gent 17 september 1997), *T.Huur* 1997-98, 188; Frankrijk: De situatie is volledig identiek. Ook daar dient de huurder het gehuurde goed terug te geven aan de eigenaar in de staat waarin hij het ontving (Cass. (burgerlijke kamer) 25 april 1975, *Gaz. Pal.* 1978; Paris 8 mars 2000, *AJDI* 2000, 553).

aansprakelijkheid betreft een contractuele aansprakelijkheid.³ De aansprakelijkheid van de huurder is dan ook de bevestiging van de restitutieplicht die weegt op eenieder aan wie een goed wordt toevertrouwd, zoals een bewaarnemer⁴ of een vruchtgebruiker⁵ (art. 1302 BW). Deze teruggaveverplichting vloeit voort uit de definitie van de huurovereenkomst in artikel 1709 BW aangezien de huurder slechts tijdelijk het genot heeft van de gehuurde zaak.⁶ Bovendien maakt ze een resultaatsverbintenis uit, ongeacht de aard en de omvang van de schade.⁷ De artt. 1732 en 1733 BW moeten dus in samenhang worden gelezen met de artt. 1728, 1730, 1731 en 1735 BW.⁸ Zij omkaderen trouwens niet enkel het principe van de teruggaveverplichting van de huurder, maar omschrijven ook de verplichting van de huurder om het gehuurde goed te gebruiken als een goede huisvader.⁹ De huurder moet bijgevolg alles in het werk stellen om het goed te behouden en datgene te vermijden wat schade kan veroorzaken.¹⁰ De hierboven uiteengezette principes zijn

³ Cass. 29 maart 2001, *T. Huur* 2001,134; Brussel 1 januari 1996, *JLMB* 1997, 1520; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, Brussel, De Boeck Université, 1993, 292; T. DEKEERSMAEKER en W. VAN PUTTEN, "Rechten en verplichtingen van de huurder", in *Praktijkids Huur*, 2007, Mechelen, Kluwer, 131; G. KERSTENS, "Problemen bij verhuur", in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 81.

⁴ Over brand en bewaargeving zie B. TILLEMANS, "Overeenkomsten. 2: Bijzondere overeenkomsten. C:Bruikleen, bewaargeving en sekwestering", in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, X, Overeenkomsten*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, nr. 543 e.v.

⁵ Over brand en vruchtgebruik zie R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, "Zakenrecht", in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 1984, Gent, Story Scientia, 466-467.

⁶ F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXV, Brussel-Parijs, Bruylant, 1878, 292.

⁷ Cass. 20 juni 1940, *Pas.* 1940, I, 170; Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 3, concl. CORNIL; Cass. 19 april 1951, *Pas.* 1951, I, 570; Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 595; Cass. 30 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 144; Cass. 16 februari 1978, *Arr.Cass.* 1978, 718; Cass. 29 maart 2001, *Arr.Cass.* 1999, nr. 184; Vred. Torhout 24 april 2001, *T. Vred.* 2005, 99; Rb. Gent 26 februari 2003, *Huur* 2004, 81; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, "Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten", in R. DEKKERS EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 292; H. DE PAGE, *Traite élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, 700; J.M. BINON, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie : un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux   loyer", *RGAR* 1993, 11883; Y. MERCHERS, *Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 223; D. MEULEMANS, "De aansprakelijkheid van de huurder voor brand", in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 397; P. VANLERSBERGHE, "Commentaar bij art. 68 Verz. W.", in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24; L. HOSTE, "De aansprakelijkheid van de huurders voor beschadigingen aan het gehuurde goed" (noot onder Brussel 26 december 1988), *TBBR* 1991, 620; L. SIMONT en J. DE GAVRE, "Examen de jurisprudence: Les contrats spéciaux", *RCJB* 1977, 259; M. VLIES, "Quelques réflexions relatives aux  tats des lieux en matière locative", *T. Vred.* 2004, 5.

⁸ J. NYCKEES, "Commentaar bij art. 1732 B.W.", in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. 16 februari 2005, art. 1732-2; Brussel 26 december 1988, *TBBR* 1991, 616-619, noot L. HOSTE.

⁹ Rb. Bergen 15 maart 2000, *Echos log.* 2000, 164; L. HOSTE, "De aansprakelijkheid van de huurders voor beschadigingen aan het gehuurde goed" (noot onder Brussel 26 december 1988), *TBBR* 1991, 619; A. PAUWELS en P. MASSART, *Manuel permanent des baux   loyer et commerciaux*, Volume I, Brussel, Les nouvelles  ditions excelsior SPRL, 2006, IV-1-1.

¹⁰ H. DE PAGE, *Traite élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 660.

duidelijk loutere toepassingen van het gemeen verbintenissenrecht waardoor de huurdersaansprakelijkheidsregeling eigenlijk overbodig is.¹¹

8. AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET VOORWERP VAN HET CONTRACT - De contractuele aansprakelijkheid van de huurder is beperkt tot de aan hem verhuurde delen.¹² Aangezien het hier een contractuele aansprakelijkheid betreft, reikt deze niet verder dan het voorwerp van het contract.¹³ Dit sluit uiteraard de buitencontractuele aansprakelijkheid voor de schade aan de plaatsen die niet verhuurd werden niet uit.¹⁴ Indien de verhuurder zelf in een deel van het verhuurde huis blijft wonen, valt de contractuele aansprakelijkheid ook weg.¹⁵ In zo'n geval heeft de verhuurder zich immers een recht van voortdurend genot en medegebruik van het gehuurde goed voorbehouden voor de volle duur van het contract en is er geen sprake meer van volle

¹¹ De huurdersaansprakelijkheidsregeling ex. de oude artt. 1731 en 1732 BW bevestigt het art. 1245 BW (Cass. 21 januari 1943, *Arr. Verb.* 1943, 11; J.M. BINON, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie: un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux à loyer", *RGAR* 1993, 11883, nr. 7; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1971, nr. 698; M. DAMBRE, "De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand", *TBBR* 2003, 621.

¹² Cass. 15 februari 1934, *RGAR* 1934, 1597; J. BATON, "Code du propriétaire", in *Bibliotheca Juridica*, Brussel, Larcier, 1866, 217; G. KERSTENS, "Problemen bij verhuur", in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 82; L. HOSTE, "De aansprakelijkheid van de huurders voor beschadigingen aan het gehuurde goed" (noot onder Brussel 26 december 1988), *TBBR* 1991, 620; Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 595; Cass. 16 februari 1978, *Pas.* 1978, I, 699 en *RW* 1978-79, 1225; Vred. Vilvoorde 11 februari 1988, *RW* 1989-90, 1372; Rb. Gent 26 februari 2003, *Huur* 2004, 81; Bergen 10 april 2000, *RGAR* 2001, nr. 13 444.

¹³ R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, "Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten", in R. DEKKERS EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 605; J. RAEMAEEKERS en P. STRUYVEN, *Vademecum eigenaar en huurder*, Brussel, Creadif, 1984, 164; L. HOSTE, "De aansprakelijkheid van de huurders voor beschadigingen aan het gehuurde goed" (noot onder Brussel 26 december 1988), *TBBR* 1991, 620; Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 699; L. SIMONT, J. DE GRAVE en P.A. FORIERS, "Examen de jurisprudence, Les contrats spéciaux (1976-1980)", *RCJB* 1985, 306.

¹⁴ De huurdersaansprakelijkheid strekt zich ook uit tot de gemene dele van het gebouw waarin het verhuurde goed zich bevindt (Vred. Merksem 23 december 1999, *RW* 2001-02, 709); L. HOSTE, "De aansprakelijkheid van de huurders voor beschadigingen aan het gehuurde goed" (noot onder Brussel 26 december 1988), *TBBR* 1991, 622.

¹⁵ Rb. Gent 23 september 2002, *Huur* 2003, afl. 2, 96, *NJW* 2003, afl. 40, 864, noot W. GOOSSENS; Rb. Brussel 28 december 1993, *Pas.* 1993, III, 63, *TBBR* 1994, 418; Kh. Dinant 19 januari 1988, *T. Verz.* 1988, 507, noot J. HAUFERLIN; Vred. Leuven 12 maart 1996, *Huur* 1996, 53, noot C. VAN DER ELST; J. BATON, "Code du propriétaire", in *Bibliotheca Juridica*, Larcier, Brussel, 1866, 217; Frankrijk : Cass. (burgerlijke kamer) 10 mei 1904, *D.* 1905, 98; Cass. (burgerlijke kamer) 9 mei 1905, *D.* 1905, 280 ; Cass. (burgerlijke kamer) 17 juli 1986, *Rev. Loyers* 1986, 484, noot AUBERT; Cass. (burgerlijke kamer) 22 februari 1989, *Bull. civ. III*, nr. 43; Cass. (burgerlijke kamer) 14 november 1990, *Bull. civ. III*, nr. 229; Cass. (burgerlijke kamer) 15 februari 1995, *Bull. civ. III*, nr. 46 ; Cass. (burgerlijke kamer) 5 december 1956, *Bull. civ. I*, nr. 443 ; Cass. (burgerlijke kamer) 22 februari 1961, *Bull. civ. I*, nr. 118; Cass. (burgerlijke kamer) 17 oktober 1955, *D.* 1956, Somm. 26 en *Bull. civ. I*, nr. 341.

teruggave.¹⁶ De huurder moet dan ook slechts het exclusieve houderschap terug aan de verhuurder overlaten.¹⁷

II. Toepassingsvoorwaarden

9. KWALIFICATIE: HUUR - Voor de toepassing van artt. 1732 en 1733 BW is de kwalificatie “huur” vereist.¹⁸ De huurdersaansprakelijkheid is bijgevolg vreemd aan de hypothese dat het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een bezetting ter bede, een terbeschikkingstelling in het kader van een arbeidsovereenkomst, een zakelijk recht van gebruik of vruchtgebruik of een concessie.¹⁹

10. VAN TOEPASSING OP ELKE HUUROVEREENKOMST - De aansprakelijkheidsregeling is van toepassing op alle mogelijke huurovereenkomsten, zoals woninghuur, sociale huur, handelshuur en pacht.²⁰ Bovendien geldt ze evenzeer ten overstaan van de huur van roerende als van onroerende goederen.²¹

11. REGELT ENKEL DE RECHTSVERHOUDING HUURDER-VERHUURDER - De artt. 1732 en 1733 BW regelen enkel de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de

¹⁶ Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 5959; Cass. 12 maart 1999, *Arr.Cass.* 1999, 365, *Bull.* 1999, 374 en *RW* 2001-02, 734.

¹⁷ R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in R. DEKKERS EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 605.

¹⁸ Ook bij gebrek aan huurovereenkomst kunnen bewoners als huurders worden gekwalificeerd. In casu werden de bewoners die geen huurgeld betaald hadden toch als huurders gekwalificeerd omdat zij de woning volledig aan het opknappen waren (Gent 2 januari 1996, *Huur* 1996, 50, noot J. VAN BELLE; E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002, 274); Luik 18 februari 2004, *RRD* 2004, afl. 111, 132; De huurdersaansprakelijkheid houdt niet op na het verstrijken van de huurovereenkomst als de huurder in het gehuurde goed is gebleven tegen de wil van de verhuurder (Vred. St.-Jans-Molenbeek 27 maart 2001, *Huur* 2002, afl. 3, 196).

¹⁹ Op die grond besliste de Rechtbank van Brussel in een arrest van 29 maart 1996 dat artikel 1733 BW niet toepasselijk is op de verhouding bestaande tussen de stad Brussel en de Beurs van Brussel. Door de bestemming die de stad Brussel aan de Beurs van Brussel gaf, werd dit gebouw onttrokken aan het privé-domein en onder gebracht in het openbaar domein. Bijgevolg kon dan ook geen sprake zijn van een huurovereenkomst tussen beide partijen. (Rb. Brussel 29 maart 1996, *JT* 1996, 680); Antwerpen 12 mei 2003, *Huur* 2005, afl. 2, 82; Cass. 12 maart 1999, *Arr.Cass.* 1999, 365, *Bull.* 1999, 374 en *RW* 2001-02, 734 (bezetting ter bede); P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24.

²⁰ Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 222; P. STRUYVEN en M. LOYENS, *Huishuur gemeen recht en woninghuur met uitgebreide commentaar op de fiscale bepalingen*, Brussel, Creadif, 1994, 213; Rb. Kortrijk 16 januari 1988, *T. Agr. R.* 1998, 103.

²¹ Cass. 8 april 1943, *Pas.* 1943, I, 135; P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 1004.

verhuurder.²² Deze artikelen kunnen niet worden ingeroepen tegen de onderhuurder of de cessionaris van de huur aangezien er tussen hen en de verhuurder in principe geen rechtstreekse rechtsverhouding bestaat.²³ De verhuurder kan echter wel beroep doen op de zijdelingse vordering ex. art 1166 BW of de buitencontractuele aansprakelijkheidsregeling.²⁴ Bij de overdracht wordt echter vaak bedongen dat de cedent hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijft. Het regime van de handelshuur daarentegen is duidelijk verschillend. Krachtens art. 11 HHW wordt de overnemer immers sowieso de rechtstreekse huurder van de verhuurder. Volledige onderverhuur van de handelszaak wordt gelijkgesteld met de overdracht ervan.²⁵ De contractuele aansprakelijkheid kan niet worden ingeroepen door naburige huurders, burens, naakte eigenaars²⁶ of mede-eigenaars.²⁷

b) Artikelen 1732 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek

I. Beschadigingen of verlies tijdens de huur

12. SEDES MATERIAE : 1732 BW - Op grond van art. 1732 BW is “*de huurder aansprakelijk voor beschadigingen of verliezen, die tijdens zijn verblijf plaatsvinden, tenzij hij het bewijs levert dat zij buiten zijn schuld zijn ontstaan*”. Deze regeling heeft betrekking op alle beschadigingen die zich gedurende de huurperiode voordoen, ongeacht of zij het gevolg zijn van brand, ontploffing of van enige andere oorzaak.

²² Frankrijk : Cass. (burgerlijke kamer) 22 juni 1983, *Bull. Civ. III*, nr. 144 en *Rev. Loyers* 1983, 417; Cass. (burgerlijke kamer) 6 maart 1996, *Loyers et copr.* 1996, nr. 273 en *RJDA* 1996, nr. 751.

²³ Voor een algemeen overzicht zie Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 223 en J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 688; Cass. 11 september 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 1097, *Pas.* 1992, I, 1019 en *T. Verz.* 1993, 25, noot D. DE MAESENEIRE; Gent 30 maart 1998, *T. Agr. R.* 1998, 168, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, 739.

²⁴ S. BEYAERT, “Overdracht van huur en onderhuur”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 624; S. BEYAERT, “Art. 1717 BW”, in X (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, afl. 25 juni, 2003, 27.

²⁵ Wet van 30 april 1951, *BS* 10 mei 1951; In deze situatie is er dus een gelijkstelling met de overdracht van de huur

²⁶ Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 16 november 1948, *D.* 1949, 26; Cass. (burgerlijke kamer) 23 november 1993, *Loyers et copr.* 1994, nr. 15; Poitiers 17 oktober 1923, *DP* 1924, 57, noot SAVATIER; Montpellier 16 juli 1953, *D.* 1954, somm. 4.

²⁷ P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24; D. MEULEMANS, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 398; K. TROCH, “De verzekeringen bij huur”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 418.

Onder haar toepassingsgebied vallen dus ook waterschade²⁸, ontploffing²⁹, vervuiling³⁰, schade veroorzaakt door de wind en glasbreuk. Deze aansprakelijkheid ontstaat in de regel pas op het ogenblik van de teruggave van de zaak. Tijdens de huurovereenkomst mag de verhuurder in principe niet eisen dat de huurder elke beschadiging herstelt of elke verloren gegane zaak vervangt. De reden hiervoor is te vinden in de herstel- en onderhoudsplicht die op de huurder rust (artt. 1754 en 1755 BW).³¹ Volgens mij stelt DE PAGE terecht dat de verhuurder ook lopende de huurovereenkomst over de mogelijkheid moet beschikken om een herstellvordering in te stellen.³² Het valt trouwens niet in te zien waarom de verhuurder in geval van gedeeltelijke beschadiging door brand wel zou kunnen ageren tijdens de huurovereenkomst, maar dit niet zou kunnen in geval van beschadiging door glasbreuk, ontploffing, etc.(zie infra randnr. 15).

II. Brand tijdens de huur

i. Huidig artikel 1733 BW

13. SEDES MATERIAE: 1733 BW - De aansprakelijkheid van de huurder voor brand wordt geregeld door het artikel 1733 BW. Krachtens dit artikel is “*de huurder aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor beschadigingen, verliezen en brand, tenzij hij kan bewijzen dat deze gebeurtenissen buiten zijn schuld hebben plaatsgevonden*”.³³ Op de huurder rust bijgevolg een vermoeden van aansprakelijkheid. Ook deze aansprakelijkheidsregeling is terug te voeren tot de regels van de algemene plicht tot teruggave van het ontvangen goed. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van een vermoeden van fout dat aan de aansprakelijkheid voor brand ten grondslag zou liggen.³⁴ Het is immers niet de fout van de huurder, maar de onmogelijkheid tot teruggave van het gehuurde goed in de staat waarin hij het

²⁸ Rb. Brugge 7 april 2006, *Huur* 2006, afl. 4, 127 en *T. Vred.* 2007, afl. 3-4, 136; Brussel 26 december 1988, *TBBR* 1991, 616-619, noot L. HOSTE.

²⁹ Rb. Mechelen 14 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 79; Rb. Brugge 10 oktober 1983, *TBR* 1985, 52.

³⁰ Rb. Gent 11 februari 2005, *NJW* 2005, afl. 123, 1032, noot L. LAVRYSEN, *TMR* 2005, afl. 4, 436, noot M. DAMBRE; *Vred. Grâce-Hollogne* 22 augustus 2000, *Amén.* 2001, 174; M. DAMBRE, “De vergoedingsplicht van de huurder in geval van bodemverontreiniging” (noot onder Rb. Gent 11 februari 2005), *TMR* 2005, 439-442.

³¹ J. NYCKEES, “Commentaar bij art. 1732 B.W.”, in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. 16 februari 2005, art. 1732-3.

³² H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 663.

³³ *BS* 22 februari 1991.

³⁴ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant 1967, nr. 698.

ontving, die zijn aansprakelijkheid met zich meebrengt.³⁵ De oude Romeinsrechtelijke spreuk: “*Plerumque incendia fiunt culpa inhabitantium*”³⁶ (de brand is gewoonlijk te wijten aan een fout van de bewoners) geldt bijgevolg niet meer in de huidige juridische werkelijkheid.³⁷

14. VERMOEDEN VAN AANSPRAKELIJKHEID IS NIET DISCRIMINATOIR - Het Arbitragehof oordeelde op 21 juni 2000 over de verenigbaarheid van deze specifiek voor de huurder toepasselijke bewijslast met de artt. 10 en 11 GW. Het Hof oordeelde dat art. 1733 BW niet discriminatoir was in zoverre het aan de huurder van een onroerend goed een bijzondere bewijslast ter weerlegging van het vermoeden van aansprakelijkheid voor brand oplegt, dat niet van toepassing is op de verhuurder die aansprakelijk wordt gesteld voor brand. De totaal verschillende bewijslast die op de huurder enerzijds en de verhuurder anderzijds rust, houdt immers verband met het oogmerk van de wetgever om het geheel van wederzijdse rechten en verplichtingen inzake huur te regelen bij ontstentenis van bijzondere contractuele bepalingen vanuit de ambitie om te waarborgen dat de huurder het gehuurde goed als goed huisvader gebruikt en op het einde van de huur teruggeeft.³⁸

15. LOT VAN DE HUUROVEREENKOMST IN GEVAL VAN BESCHADIGING - Algemeen wordt aanvaard dat de verhuurder het einde van de huurovereenkomst niet dient af te wachten om zijn vordering tegen de huurder in te stellen in geval van gedeeltelijke beschadiging door brand. PERLBERGER steunt deze stelling op de billijkheid, aangezien de verhuurder alle belang kan hebben bij een snelle wederopbouw.³⁹ Als het gehuurde goed daarentegen volledig teniet gaat dan is artikel 1722 BW van toepassing. Als het goed totaal vernietigd is, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden.⁴⁰ Het verval van een voor de overeenkomst essentiële

³⁵ M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 621.

³⁶ In dezelfde zin “*De periculo et commodo rei venditae*” en “*Incendium sine culpa fieri non potest*”. (Dig. XVIII, 6)

³⁷ T. DEKEERSMAEKER en W. VAN PUTTEN, “Rechten en verplichtingen van de huurder”, in *Praktijkids Huur*, 2007, Mechelen, Kluwer, 131; D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 153.

³⁸ Grondwettelijk Hof 21 juni 2000, nr. 82/2000, *BS* 7 september 2000, *RW* 2000-01, 1129 en *De Verz.* 2001, 748, noot D. DE MAESENEIRE.

³⁹ J. PERLBERGER, “La responsabilité du preneur en matière d’incendie des lieux loués (art. 1733-1735 du Code civil)”, *De Verz.* 1948, 11.

⁴⁰ Wanneer het gehuurde goed niet meer volgens de bestemming kan worden gebruikt is het goed totaal vernietigd (Vred. Torhout 29 oktober 1991, *RW* 1992-93, 786 en *T. Vred.* 1992, 47).

verplichting ligt hieraan ten grondslag.⁴¹ Bij gedeeltelijk verlies van het gehuurde goed heeft de verhuurder de keuze tussen vermindering van de huurprijs of ontbinding van de huur. In beide hypothesen is de huurder op grond van de artt. 1732 en 1733 BW gehouden tot herstel of vergoeding van de schade.⁴²

ii. Oud artikel 1733 BW

16. GEEN SCHULDCRITERIUM IN DE WET - De oude tekst van artikel 1733 BW luidde als volgt: “*de huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand is ontstaan door toeval of overmacht of door een gebrek in de bouw, of dat de brand van een naburig huis is overgeslagen*”. Dit bewijs kon door een geheel van ernstige, precieze en overeenstemmende vermoedens worden geleverd.⁴³ Als de huurder kon aantonen dat hem geen fout trof, werd het bestaan van een vreemde oorzaak aannemelijk. Hierdoor verdwijnt volgens VANSWEEVELT schijnbaar het onderscheid tussen inspannings- en resultaatsverbintenissen. Hij merkt echter op dat het onderscheid tussen beide soorten verbintenissen wel overeind blijft betreffende de bewijslastverdeling.⁴⁴ De letterlijke lezing van het artikel staat wel niet toe dat de huurder het vermoeden van aansprakelijkheid weerlegt door aan te tonen dat de brand buiten zijn schuld heeft plaatsgevonden.

17. SCHULDCRITERIUM WEL AANVAARD DOOR DE RECHTSPRAAK - Praktisch veranderde de wetswijziging van 1991 echter weinig aangezien het Hof van Cassatie⁴⁵ al eerder

⁴¹ P.A. FORIERS, *La caducité des obligations contractuelles par disparition d'un élément essentiel à leur formation*, Brussel, Bruylant, 1998, 59-60.

⁴² De verplichting van de huurder om de huurschade te vergoeden ontstaat in de regel slechts op het einde van de huur (Cass. 25 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, afl. 2, 481, *Pas.* 2005, 481 en *R.W.* 2007-08, 403). Voor de aanspraak van de verhuurder op schadevergoeding van de huurder voor de brand van het verhuurde goed is geen ingebrekestelling vereist. Bijgevolg levert het recht op schadevergoeding ten opzichte van de huurder van rechtswege moratoire interest op vanaf de datum van de brand (Rb. Hasselt 28 november 2002, *RW* 2005-2006, 593).

⁴³ Kh. Luik 16 maart 1927, *T. Vred.* 1928, 372 en *JL* 1927, 206; Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089 en *RGAR* 1966, nr. 7557, noot P. DEMOULIN; Cass. 30 juni 1977, *Arr.Cass.* 1977, 1124; Brussel 16 mei 1984, *JT* 1984, 568; Rb. Luik 9 februari 1987, *RAGR* 1983, 10718; E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 277.

⁴⁴ Het onderscheid is van belang om drieërlei redenen: ter bepaling van de inhoud en de draagwijdte van de verbintenissen van de schuldenaar, inzake de bewijslast en betreffende de overmachtsleer. De schuldeiser van een resultaatsverbintenis moet enkel het bestaan en de niet-uitvoering van de verbintenis bewijzen, terwijl de schuldeiser van een inspanningsverbintenis daarenboven moet aantonen dat de niet-uitvoering te wijten is aan een fout van de debiteur. Bij een resultaatsverbintenis leidt dit tot de omkering van de bewijslast. (T. VANSWEEVELT, “De vreemde oorzaak bij de aansprakelijkheid van de huurder en de onderhuurder voor brand”, noot onder Rb. Antwerpen 14 februari 1986, *RW* 1986-1987, 126.)

⁴⁵ Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089.

aanvaardde dat een inductief bewijs, waarmee de huurder aantoonde dat de brand buiten zijn schuld had plaatsgevonden, het vermoeden van aansprakelijkheid kon weerleggen.⁴⁶ Het Hof van Cassatie beklemtoonde zelfs dat de regels voor de aansprakelijkheid van de huurder voor brand in de wet van 20 februari 1991 dezelfde zijn als deze uit het oude artikel 1733 BW. De wijziging aangebracht aan artikel 1733 BW was dan ook slechts een eenvoudige aanpassing aan de interpretatie van de rechtspraak.⁴⁷

iii. Oorsprong van de regeling

18. BESCHERMING VAN HET PATRIMONIUM - De Code Civil wenste in de eerste plaats het eigendomsrecht van de verhuurder te beschermen.⁴⁸ De bescherming van het patrimonium was dan ook één van de basiswaarden van het vrijheidsdenken tijdens de Franse revolutie. In combinatie met de grote angst voor brand die ten tijde van het opstellen van de Code Napoléon bestond, kan dit verklaren waarom men de huurder tot bijzondere voorzichtigheid wou aansporen.⁴⁹ De wetgever opteerde destijds voor een oplossing waarbij de eigenaar van het gehuurde goed in geval van brand zou

⁴⁶ De huurder kan het positieve bewijs leveren door rechtstreeks de vreemde oorzaak aan te tonen. Dit bewijs kan eveneens op een inductieve manier worden geleverd, op voorwaarde dat het beslissend is, indien men uit een geheel van gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende vermoedens kan afleiden dat het schadegeval voortvloeit uit een oorzaak die vreemd is aan de huurder. (Rb. Luik, 4 september 1990, *JLMB*, 87/1527; L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgische verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 503); In dezelfde zin: Rb. Gent 17 december 1985, *TGR* 1987, 3; Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089, *RGAR* 1966, nr. 7557; Cass. 30 juni 1977, *Arr.Cass.* 1977, 1123, *Pas.* 1977, I, 1109; Cass. 16 februari 1978, *Arr.Cass.* 1978, 718, *Pas.* 1978, I, 699; Cass. 29 november 1984, *RCJB* 1987, 813, *JT* 1978, 422, *Arr.Cass.* 1984-85, 446, *Pas.* 1985, I, 399 en *RW* 1986-87, 542; Cass. 26 februari 1988, *JT* 1989, 196; Bergen 10 november 1987, *JLMB* 87, 1991, 437; Als de huurder brand sticht in een ernstige toestand van geestesstoornis is deze krankzinnigheid een geval van overmacht waarvoor de huurder geen aansprakelijkheid draagt (Kh. Oudenaarde 20 januari 1987, *RW* 1986-87, 2317, noot M. DAMBRE); Rb. Brussel 28 februari 1986, *TBBR* 1988, 141; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, 26; Vred. Torhout 29 oktober 1992, *T. Vred.* 1992, 47; P. STRUYVEN en M. LOYENS, *Huishuur gemeen recht en woninghuur met uitgebreide commentaar op de fiscale bepalingen*, Brussel, Creadif, 1994, 280.

⁴⁷ D. MEULEMANS, A. PAUWELS en P. RAES, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, losbl., Gent, Story publishers, 2007, 99.

⁴⁸ M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, in X (ed.), *Liber Amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, 91.

⁴⁹ In zijn rapport over het overeenkomstige art. 1733 CC verklaart Jaubert in dezelfde zin dat “*les règles du Code sont le gage le plus assuré de l’exactitude du preneur et du soin qu’il doit apporter à l’usage de son droit. La loi n’établit qu’une présomption pouvant être détruite par une preuve contraire. Mais la présomption devait être établie contre le preneur, parce que, d’une part, le bailleur n’avait aucun moyen de prévenir ou d’éviter l’accident et que, d’autre part, les incendies arrivent d’ordinaire par la faute de ceux qui habitent dans la maison.*” (eigen onderlijning) (J. PERLBERGER, “La responsabilité du preneur en matière d’incendie des lieux loués (art. 1733-1735 du Code civil)”, *De Verz.* 1948, 6).

vergoed worden. Bijgevolg werd er weinig rekening gehouden met de juridische aard van het huurcontract.⁵⁰

c) Vrijstellingsoorzaken van aansprakelijkheid

19. STRENGE BEOORDELING - Uit het onderlinge verband tussen artt. 1732 en 1733 BW volgt dat de huurder moet bewijzen dat de brand, ontploffing, waterschade, etc. buiten zijn schuld is ontstaan.⁵¹ In de rechtspraak is de beoordeling van de aansprakelijkheid van de huurder streng.⁵² De huurder kan het vermoeden van aansprakelijkheid op twee manieren afwentelen.⁵³ Vooreerst is dit mogelijk door op positieve wijze de werkelijke oorzaak van de brand aan te tonen en te bewijzen dat hij daar vreemd aan is. De huurder dient in dat geval te bewijzen dat de brand is ontstaan door toeval of door overmacht⁵⁴, door de ouderdom van het gebouw⁵⁵, door een

⁵⁰ M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 622.

⁵¹ Merk ook hier de bevestiging op van de gemeenrechtelijke bepalingen van art. 1147 en 1302 BW m.b.t. het verlies van de verschuldigde zaak (F. LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXV, Brussel-Parijs, Bruylant, 1878, 300-303; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”; in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 483); R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in R. DEKKERS EN A. VERBEKE (eds.), *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 605; Brussel 26 december 1988, *TBBR* 1991, 616-619, noot L. HOSTE; Cass. 26 februari 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 827, *Bull.* 1988, 764, *T. Verz.* 1988, 504, *JT* 1989, 196, *Pas.* 1988, I, 764 en *RW* 1989-90, 743; Antwerpen 28 februari 2006, *Huur* 2006, 83; Antwerpen 25 mei 2004, *TBBR* 2006, 494; Gent 15 februari 2007, *NJW* 2007, 415, noot G. JOCQUE, *TBBR* 2008, afl. 9, 575; Vred. St.-Jans-Molenbeek 27 maart 2001, *Huur* 2002, 196; Gent 17 september 1997, *T. Huur* 1997-98, 185, noot J. VANBELLE; Vred. Dinant 10 maart 2000, *RGAR* 2002, nr. 13 501; Vred. Antwerpen 26 mei 1992, *T. Not.* 1993, 313; Vred. Torhout 29 oktober 1991, *RW* 1992-93, 786 en *T. Vred.* 1992, 47; J. VANBELLE, “Hoe warm wordt het voor de huurder bij brand in het gehuurde goed?” (noot onder Gent 17 september 1997), *T. Huur* 1997-98, 188.

⁵² E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 277.

⁵³ Bergen 16 april 2008, *JLMB* 2009, 487; Bergen 22 februari 2005, *JLMB* 2006, 360; Rb. Hasselt 28 november 2002, *RW* 2005-2006, 593, *RABG* 2003, 364; Vred. Leuven 12 maart 1996, *Huur* 1996, 53, noot C. VAN DER ELST.

⁵⁴ De echtgenote van de huurder van een studio aan zee kan niet worden aangesproken tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed ten gevolge van de vier dagen lange aanwezigheid van het stoffelijk overschot van haar echtgenoot in de studio (Gent 22 december 2006, *Huur* 2008, afl. 3, 147); De huurder is niet aansprakelijk voor de schade ten gevolge van de penetratie van schadelijke stoffen in de bodem, die inherent zijn aan het gehuurde goed (Vred. Grâce-Hollogne 22 augustus 2000, *Amén.* 2001, 174); Een normaal voorzichtige huurder kan redelijkerwijze niet voorzien dat servetten met vet en alcohol onder bepaalde voorwaarden van omgevingstemperatuur, lucht- en productvochtigheid en zuurstoftoevoer kunnen leiden tot zelfontbranding. De brand is dan ook buiten de schuld van de huurder ontstaan (Gent 15 februari 2007, *NJW* 2007, 145, noot G. JOCQUE, *TBBR* 2008, 575); Gent 2 januari 1996, *Huur* 1996, 50, noot J. VANBELLE; Vred. Aarlen 13 maart 1999, *Act. jur. Baux* 1999, 127; Frankrijk: Versailles 4 oktober 1991, *Gaz. Pal.* 1995, somm. 481; Bordeaux 10 april 1995, *Rev. Loyers* 1995, 451; Soc. 20 mei 1954, *D.* 1954, 451; Toulouse 12 oktober 1998, *Cah. Jurisp. Aquitaine* 1999, 105.

gebrek in de bouw⁵⁶ of is overgeslagen van een naburig goed^{57, 58}. Een voorbeeld van overmacht is de brandstichting door een derde in een gehuurd goed. De brandstichting is echter niet bevrijdend voor de huurder die ze heeft mogelijk gemaakt door zijn fout of nalatigheid.⁵⁹ Zo oordeelde de rechtspraak dat het onvoldoende slotvast maken van een woning een nalatigheid uitmaakt in hoofde van de huurder.⁶⁰ De beoordeling door de rechtscollages is ook hier streng.⁶¹ Daarnaast kan de huurder ook op negatieve wijze doen vaststellen dat hij noch een persoon waarvoor hij aansprakelijk is enige fout of nalatigheid heeft begaan noch kon hebben begaan.⁶²

⁵⁵ Rb. Brugge 27 september 2000, *RW* 2002-2003, 1226; Rb. Antwerpen, 30 oktober 1991, *Bull. Ass.* 1992, 112, noot D. DE MAESENEIRE, Antwerpen 6 maart 1989, *Limb. Rechtsl.* 1989, 95; Vred. Namen, 14 oktober 1988, *RRD* 1989, 320.

⁵⁶ Let wel, wanneer de huurders het pand niet kunnen terugbezorgen in de staat waarin ze het hadden ontvangen omwille van een brand die werd veroorzaakt door een defect goed dat zij in bewaring hadden, dan moeten zij schadevergoeding betalen aan de verhuurder (Rb. Bergen, 19 december 1990, *JLMB* 1992, 305); De huurder ontdoet zich echter niet van zijn aansprakelijkheid als hij alleen aantoonde dat het beweerde gebrek in de constructie de brand mogelijkwijze heeft versneld maar niet heeft veroorzaakt (Antwerpen 27 april 1994, *AJT* 1994-95, 104, noot P. LEFRANC; E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 269); Een brand ten gevolge van een gebrek in de dakrandverlichting waarvan de huurder had nagelaten de verhuurder te verwittigen, bevrijdt de huurder niet van zijn aansprakelijkheid (Cass. 26 februari 1988, *Arr.Cass.* 1987-88, 827, *Bull.* 1988, 764, *T. Verz.* 1988, 504, *JT* 1989, 196, *Pas.* 1988, I, 764 en *RW* 1989-90, 743); De aanwezigheid van oud isolatiemateriaal, waardoor het gebruik van een kachel een effectief gevaar inhoudt, maakt een gebrek in de bouw uit (Rb. Gent 23 september 2002, *Huur* 2003, 96 en *NJW* 2003, 864, noot W. GOOSSENS); De huurder die zelf wijzigingen aanbracht aan de elektrische installatie, die de brand veroorzaakte, blijft aansprakelijk (Bergen 16 april 2008, *JLMB* 2009, 487); De slechte constructie van een schoorsteen, waardoor het gebruik van een kolenkachel een effectief gevaar inhield, maakt een gebrek in de bouw uit (Gent 26 april 1994, *RW* 1996-97, 1025); Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 25 januari 1978, *Bull. Civ.* III, nr. 52; Cass. (burgerlijke kamer) 20 maart 1996, *RJDA* 1996, nr. 752; De brand is niet veroorzaakt door een constructiegebrek, als dit gebrek te wijten is aan de nalatigheid of onvoorzichtheid van de huurder (Cass. (burgerlijke kamer) 14 juni 1978, *Bull. Civ.* III, nr. 244).

⁵⁷ Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 25 februari 1920, *DP* 1924, 93.

⁵⁸ De huurder is er niet toe gehouden het gehuurde goed terug te geven in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft, indien het gehuurde goed is tenietgegaan door een brand buiten de schuld van de huurder. Hij is evenwel niet zonder meer ontslagen van de verplichting het gehuurde goed terug te geven. Deze verplichting houdt onder meer in dat hij ertoe gehouden is het gehuurde goed vrij te maken en de inhoud te verwijderen die door hem in het goed is gebracht (Cass. 24 november 2006, *RW* 2009-10, 954, *TBO* 2007, 99).

⁵⁹ E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 275; M. DAMBRE, “De vergoedingsplicht van de huurder in geval van bodemverontreiniging” (noot onder Rb. Gent 11 februari 2005), *TMR* 2005, 439-442.

⁶⁰ Rb. Gent 29 maart 1996, *TGR* 1996, 185; Rb. Hasselt 12 november 1986, *TBBR* 1987, 184; Brussel 1 februari 1996, *JLMB* 1997; Brussel 14 april 2000, *Huur* 2000, 146; contra: Bergen 25 maart 2003, *JLMB* 2003, 1612, *RGAR* 2004, nr. 13 809; Rb. Hasselt 28 november 2002, *RABG* 2003, 364.

⁶¹ Een brandstichting met een onbekend gebleven dader is niet noodzakelijk een voor de huurder bevrijdende vreemde oorzaak (Vred. St.-Jans-Molenbeek 27 maart 2001, *Huur* 2002, 136; Rb. Hasselt 28 november 2002, *RW* 2005-06, 593 en *RABG* 2003, 364; Vred. Westerlo 25 juni 1999, *Huur* 2001, 163); Het niet alarmeren van de ordediensten van dreigementen tot brandstichting maakt de huurder niet contractueel aansprakelijk, indien deze dreigementen ook op andere personen geen indruk maakten (Kh. Gent 12 juni 2003, *TGR* 2003, 197).

⁶² Brussel 6 januari 1999, *Huur* 1998-99, 120; P. DE SMEDT, “De aansprakelijkheid van de huurder voor woningbrand: Artikel 1733 BW oud en nieuw”(noot onder Gent 25 juni 1997), *T. Huur* 97-98/2,

d) Pluraliteit van de huurders

20. GEDEELDE AANSPRAKELIJKHEID - Indien er verschillende huurders zijn, moeten ze allen de aansprakelijkheidsregeling van artt. 1732 en 1733 BW ondergaan. Bijgevolg is er dan sprake van gedeelde aansprakelijkheid.⁶³ Als verscheidene huurders door middel van verschillende samenlopende fouten tot de schade hebben bijgedragen, kan elk van hen door de verhuurder *in solidum* worden aangesproken.⁶⁴ Voor de wetswijziging van 1991 was er nog sprake van een hoofdelijke aansprakelijkheid⁶⁵, gestipuleerd door het inmiddels opgeheven art. 1734 BW.⁶⁶ DEKKERS en VERBEKE merken op dat de wetswijziging van 1991 de rechtvaardigheid ten goede komt.⁶⁷ Deze bijzondere aansprakelijkheidsregeling ging de waarde van het voorwerp

111; S. RUTTEN, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand”, *Huur* 2002, 124; G. KERSTENS, “Problemen bij verhuur”, in *Het onroerend goed in praktijk*, Brussel, Kluwer, 2007, 81; Door aan te voeren dat de oorzaak van de brand onbekend is, bewijst de huurder niet dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan (Antwerpen 28 februari 2006, *Huur* 2006, 83; Antwerpen 25 mei 2004, *TBBR* 2006, 494; Brussel 17 maart 2008, *RGAR* 2009, nr. 14477; Kh. Gent 9 januari 2003, *TGR* 2003, 100); Rb. Brugge 16 februari 2001, *Huur* 2001, 136 en *TBBR* 2001, 463; Rb. Tongeren 31 januari 1992, *TBBR* 1993, 276; Vred. Westerlo 25 juni 1999, *Huur* 2001, 163, *T. Vred.* 2001, 124 en *TBBR* 2001, 182; Vred. Torhout 16 maart 1999, *TBBR* 2001, 464; Bergen 5 februari 2001, *RGAR* 2003, nr. 13 652; Gent 2 januari 1996, *Huur* 1996, 50, noot J. VANBELLE; Kh. Gent 9 januari 2003, *TGR* 2003, 100; Bergen 19 februari 2001, *RGAR* 2002, 13571; Bergen 28 januari 2002, *JLMB* 2005, 775; Vred. Torhout 24 april 2001, *T. Vred.* 2005, 99; Rb. Bergen 31 januari 2003, *RGAR* 2004, nr. 13 925; Antwerpen 25 mei 2004, *TBBR* 2006, 494.

⁶³ R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 606; Frankrijk: Artikel 1734 CC bepaalt dat als er meerdere huurders zijn, zij allen aansprakelijk zijn voor hun proportionele deel, tenzij een huurder bewijst dat de brand bij één van de anderen is ontstaan (Cass. (burgerlijke kamer) 18 mei 1978, *Bull. Civ.* III, nr. 20; Cass. (burgerlijke kamer) 29 december 1936, *DH* 1937, 116).

⁶⁴ M. DAMBRE, “Art. 1733-1734 B.W.”, in X(ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, afl. 21 januari 2004; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, nr. 501; Y. MERCHIERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance”, in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalq*, Brussel, Larcier, 1994, 427; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 1030; Cass. 15 februari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 661, concl. F. DUMON.

⁶⁵ J. BATON, “Code du propriétaire”, in *Bibliotheca Juridica*, Larcier, Brussel, 1866, 216.

⁶⁶ Art. 1734 BW bepaalde immers dat: “indien er verscheidene huurders zijn, zij allen hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de brand, tenzij zij bewijzen dat de brand in de woning van één van hen is begonnen, in welk geval deze alleen aansprakelijk is, of tenzij sommigen onder hen bewijzen dat de brand niet bij hen is kunnen beginnen, in welk geval zij niet aansprakelijk kunnen zijn.”

⁶⁷ Deze hoofdelijke aansprakelijkheid werd in de rechtsleer meestal als te zwaar en onbillijk voor de huurder beschouwd (H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, 731-735); Hebben de verschillende huurders door middel van een gemeenschappelijke fout bijgedragen tot de brand, dan zullen zij uiteraard wel hoofdelijk aansprakelijk zijn. Er zal eveneens hoofdelijke aansprakelijkheid zijn indien de zij allen handelaar zijn, op grond van de handelsrechtelijke gewoonte van “het vermoeden van de passieve hoofdelijkheid tussen handelaars” die contractueel verbonden zijn met een schuldeiser (M. DAMBRE, “Art. 1733-1734 B.W.”, in X (ed.), *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, afl. 21 januari 2004; J.M. BINON, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie: un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux à loyer”, *RGAR* 1993, nr. 15; Y. MERCHIERS, “La

van het contract van de huurders immers te boven, aangezien de oude wet elk van de huurders aansprakelijk stelde voor de totale schuld.⁶⁸ Artikel 1733 BW is wel niet van openbare orde noch van dwingend recht, waardoor verscheidene huurders in een zelfde gebouw zich ertoe kunnen verbinden hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de brand in dat gebouw.⁶⁹

e) Omvang van de schadeloosstelling

21. GELIJKWAARDIGE UITVOERING VAN DE PRESTATIE - Brand van het gehuurde goed maakt de teruggave ervan onmogelijk. De huurder wordt dus verplicht tot een gelijkwaardige uitvoering van de prestatie, als vergoeding van de schade die was voorzien of die men heeft kunnen voorzien bij het sluiten van het contract (art. 1150 BW).⁷⁰

22. GELEDEN VERLIES EN GEDERFDE WINST – De huurder die er niet in slaagt het aansprakelijkheidsvermoeden af te wentelen, is ertoe gehouden de schade te vergoeden. De huurder moet dan zowel instaan voor het geleden verlies als voor de gederfde winst.⁷¹ Vooreerst is de huurder verplicht de verhuurder te vergoeden voor het verlies aan huurgelden.⁷² Daarnaast dient de huurder de waarde van het gebouw te vergoeden. De schadeloosstelling moet geschieden op het ogenblik van het schadegeval rekening houdend met de slijtage, ook wel het verval genoemd.⁷³ De huurder betaalt aldus de waarde van het vernielde huis, niet die van de herbouw.⁷⁴ In

responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance”, in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, 432, nr. 7)

⁶⁸ R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 606.

⁶⁹ A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, 27.

⁷⁰ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 169.

⁷¹ Y. MERCHIERS, “Het contentieux bij het einde van de huur”, in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 27.

⁷² Bij betwisting over de te vergoeden duur, wordt die bepaald door de rechter (Y. MERCHIERS, “Het contentieux bij het einde van de huur”, in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 27).

⁷³ Voor de berekening van de slijtage brengt de verzekeraar vier elementen in rekening m.n. de ouderdom, de regelmaat en kwaliteit van het onderhoud en het gebruik van het onroerend goed; zie in dezelfde zin Soc. 2 juli 1953, *préc. note* 11.

⁷⁴ R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 606.

het jargon van de verzekeraars staat dit beter bekend als de “werkelijke waarde”.⁷⁵ Dit algemeen aanvaarde standpunt strookt volgens VANLERSBERGHE niet met DE PAGE, die de mening toegedaan is dat de vergoeding van die aard moet zijn dat zij de eigenaar toelaat het goed terug op te trekken, weliswaar na aftrek van de waarde van de recupereerbare materialen en mits inachtneming van de ouderdom van het gebouw.⁷⁶ Volgens mij verschilt de door DE PAGE vooropgestelde berekening niet automatisch van deze op basis van de werkelijke waarde van het vernielde huis. De vergoeding voor het geleden verlies wordt bovendien vermeerderd met compensatoire interesten die dienen te worden toegekend vanaf de dag van de brand.⁷⁷

23. VRIJE BESCHIKKING VAN DE SCHADEVERGOEDING - De verhuurder is niet verplicht te herbouwen en de huurovereenkomst voort te zetten.⁷⁸ Als schuldeiser heeft hij immers de vrije beschikking over de door de aansprakelijkheidsverzekeraar verschuldigde schadevergoeding.⁷⁹ Dit principe wordt bevestigd door art. 83 van de Wet op de landverzekeringsovereenkomst (hierna LVO-Wet)^{80, 81}.

f) Afwijkende bedingen

I. Gemeenrechtelijke regeling is van aanvullend recht

24. NOCH OPENBARE ORDE, NOCH DWINGEND RECHT - De gemeenrechtelijke regeling met betrekking tot de huurdersaansprakelijkheid voor brand is van aanvullend recht.⁸²

⁷⁵ J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 1034.

⁷⁶ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1969, nr. 702; P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24.

⁷⁷ Het gaat hier om vergoedende interesten en niet om moratoire vermits de geleden schade moet bewezen worden en voor de aanspraken van de eigenaar geen ingebrekestelling vereist is (J. PETIT, “Interest”, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 130-132; Cass. 29 november 1984, *RW* 1986-87, 542; Brussel 1 januari 1996, *JLMB* 1997, 1520).

⁷⁸ L. DEVLAMYNCK, “Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk”, *Verz. W.* 24 december 1996, 14-19.

⁷⁹ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 169; Rb. Luik 27 oktober 1970, *Jur. Liège* 1971-72, 261.

⁸⁰ Artikel 83 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst bepaalt dat “de benadeelde vrij beschikt over de door de verzekeraar verschuldigde schadevergoeding. Het bedrag van de schadevergoeding mag niet verschillen naargelang het gebruik dat de benadeelde ervan zal maken.”

⁸¹ Voor een uitgebreide uiteenzetting over de aanwending van de schadeloosstelling zie D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 170-171.

⁸² H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nrs. 714-715; G. KERSTENS, “Problemen bij verhuur”, in *Het onroerend goed in praktijk*, Kluwer, Brussel, 2007, 81; Y. MERCHIERS, “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance”, in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, 435; Vred. Westerlo, 30 oktober 1998, *A.J.T.* 2000-

Partijen kunnen er derhalve van afwijken: zowel een strengere als een mildere regeling voor de aansprakelijkheid van de huurder is toegelaten.⁸³ Zo kan de verhuurder bijvoorbeeld in de huurovereenkomst afstand van verhaal doen ten aanzien van de huurder. Een dergelijk beding verlicht de aansprakelijkheid van de huurder fundamenteel aangezien laatstgenoemde niet langer dient te voldoen aan zijn oorspronkelijke teruggaveplicht. Deze clause tot afstand van verhaal tegen de huurder vormt het voorwerp van deze meesterproef. Hierna bekijken we in kort bestek twee andere aansprakelijkheidsbedingen in het huurcontract met name de verhaalsafstand tegen de verhuurder en de contractuele verzwaaring van de huurdersaansprakelijkheid.

II. De clause tot afstand van verhaal tegen de verhuurder

25. VRIJWARING VOOR GEBREKEN AAN HET GOED - Krachtens art. 1721 BW heeft de verhuurder de verplichting om de huurder een goed te verschaffen dat vrij is van gebreken. Deze verplichting vormt een onderdeel van de algemene verbintenis van de verhuurder.⁸⁴ Een gebrek in de zin van art. 1721 BW wordt omschreven als “*elk nadeel, elke tekortkoming die uit de zaak zelf voortkomt, waardoor deze ongeschikt wordt voor het normale of het door het contract beoogde gebruik ervan, of het gebruik zodanig belemmert dat de huurder niet of althans tegen een mindere prijs zou hebben gehuurd, had hij het gebrek gekend*”.⁸⁵ De verhuurder staat volgens vaststaande rechtspraak niet in voor de gebreken die zichtbaar waren bij het aangaan

2001, 661; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 1041; Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34, concl. L. CORNIL; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, “Deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten”, in *Handboek burgerlijk recht*, Intersentia, Antwerpen, 2007, 605; J. BAUGNIET en A. GENIN, “Les Baux”, in X (ed.), *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1997, 230; G. KERSTENS, “Problemen bij verhuur”, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 81.

Naar Frans recht: Cass. 26 juni, 1922, *Gaz. Pal.* 1922, 2, 279; Cass. 26 december 1950, *Bull. civ.* 1951, I, n° 268; *JCP G* 1951, IV, 21.

⁸³ D. MEULEMANS, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 399; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 655.

⁸⁴ D. MEULEMANS, “De vrijwaring voor verborgen gebreken”, in D. Meulemans (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Praktijkids voor juristen, Leuven, Acco, 1996, 279.

⁸⁵ Voor de omschrijving van wat een gebrek is, heeft de rechtsleer zich bij ontstentenis aan wettelijke omschrijving duidelijk laten inspireren door de omschrijving van het verborgen gebrek bij koop (H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1971, nr. 638; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 661; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”; in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 372-373); Rb. Brussel 8 mei 2006, *TBBR* 2008, 40; Het is niet vereist dat de verhuurder de gebreken kende bij het aangaan van de huurovereenkomst (Rb. Doornik, *JLMB* 2006, 366).

van de huurovereenkomst⁸⁶, de gebreken die niet aan het gehuurde goed kleven⁸⁷ en de gebreken die te wijten zijn aan de fout van de huurder.⁸⁸

26. AFWIJKENDE BEDINGEN – De vrijwaringsplicht van de verhuurder wegens verborgen gebreken is niet van dwingend recht.⁸⁹ Partijen kunnen er bijgevolg conventioneel van afwijken. De huurder ziet dan in het huurcontract af van zijn verhaal tegenover de verhuurder.⁹⁰ Dergelijke bedingen worden strikt geïnterpreteerd en in geval van twijfel uitgelegd ten gunste van de huurder (zie infra randnummer 56). Bijgevolg heeft het vaak voortkomende beding “*de huurder heeft het goed bezocht en de zaak in goede staat ontvangen*” enkel betrekking op de zichtbare gebreken en niet op de verborgen gebreken.⁹¹ De verhuurder mag zich bovendien niet exonereren voor zijn aansprakelijkheid voor gebreken waarvan hij op de hoogte is.⁹²

III. Contractuele verzwaaring van de huurdersaansprakelijkheid

27. AANSPRAKELIJKHEIDSBEDINGEN ZIJN RECHTSGELDIG - Aangezien de huurdersaansprakelijkheid niet van openbare orde is, kan zij ook contractueel verzwaaard worden. In de huurovereenkomst kan dan bijvoorbeeld staan dat de

⁸⁶ Cass. 4 februari 1960, *Arr.Cass.* 1960, 507, *Pas.* 1960, I, 631 en *RW* 1960-61, 990; Brussel 7 juni 1979, *JT* 1979, 694.

⁸⁷ Cass. 1 februari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 599, *Pas.* 1974, I, 574 en *RW* 1973-74, 1767; Cass. 29 mei 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 1133, *Pas.* 1989, I, 1022 en *RCJB* 1990, 533, noot Y. MERCHIEERS.

⁸⁸ Voor meer informatie zie M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 374-377; D. MEULEMANS, “De vrijwaring voor verborgen gebreken”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 279-282.

⁸⁹ Brussel 30 januari 2003, *JLMB* 2006, 398; J. DE WEERDT, “Rechten en verplichtingen verhuurder”, in X (ed.), *Praktijkids huur*, Mechelen, Kluwer, afl. Oktober 2009, 33; R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek burgerlijk recht. Deel III Verbintenissen Bewijsleer Gebruikelijke contracten*, 2007, 591.

⁹⁰ K. TROCH, “Huur en verzekeringen”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 221.

⁹¹ D. MEULEMANS, “De vrijwaring voor verborgen gebreken”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 282; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1971, nr. 630; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 377; *Vred. Namen* 27 november 1984, *T. Vred.* 1985, 266.

⁹² Rb. Brussel 18 maart 1960, *JT* 1961, 136; M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 377; D. MEULEMANS, “De vrijwaring voor verborgen gebreken”, in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 282.

huurder aansprakelijk is voor alle brandrisico's, welke ook de oorzaken en de omstandigheden van de brand zijn.⁹³

B. Aansprakelijkheid voor andermans daad

28. GEEN PERSOONLIJKE FOUT VAN DE HUURDER VEREIST - De huurder is niet alleen aansprakelijk voor de door hem zelf veroorzaakte beschadigingen aan het gehuurde goed.⁹⁴ De verbintenissen van de huurder worden verzwaard door de aansprakelijkheid voor andermans daad. De huurder is immers krachtens art. 1735 BW ook aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders. Voor het vaststellen van de aansprakelijkheid is in deze bovendien geen persoonlijke fout van de huurder vereist.⁹⁵

a) Huisgenoten

29. RUIME INTERPRETATIE - Zowel in België als in Frankrijk wordt de term "huisgenoten" in de meest ruime zin geïnterpreteerd.⁹⁶ Hij omvat in het algemeen al diegene die zich met toestemming van de huurder in het gehuurde goed bevinden.⁹⁷ De personen voor wie de huurder aansprakelijk is, zijn dan ook talrijk en gevarieerd (bv. inwonende gezinsleden⁹⁸, dienstboden en aangestelden⁹⁹, toevallige bezoekers¹⁰⁰, leveranciers, installateurs,¹⁰¹ personen die op initiatief van de huurder herstellingswerken komen uitvoeren¹⁰², verhuizers¹⁰³, e.a.).¹⁰⁴ Het is zelfs niet vereist

⁹³ K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 220.

⁹⁴ J. HERBOTS, "Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder" (noot onder Cass. 21 januari 1999), *R.W.* 1998-99, 1455.

⁹⁵ De discussie voor de Rechtbank van eerste aanleg over een mogelijke persoonlijke fout van de huurder, die beroep zou hebben gedaan op een niet-geregistreerde loodgieter, is dan ook irrelevant (Cass. 2 april 1995, *Arr. Verbr.* 1959, 587; J. HERBOTS, "Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder" (noot onder Cass. 21 januari 1999), *R.W.* 1998-99, 1456.

⁹⁶ E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, 271; *Vred. Antwerpen* 26 mei 1992, *T. Not.* 1993, 313.

⁹⁷ C. PAUWELS, *Contractuele aansprakelijkheid voor hulppersonen of uitvoeringsagenten*, Antwerpen, Maklu, 1995, 64; *Kh. Gent* 12 juni 2003, *TGR* 2003, 197.

⁹⁸ *Rb. Brugge* 17 september 1990, *RW* 1992-93, 856.

⁹⁹ *Gent* 17 september 1997, *T. Huur.* 1997-98, noot J. VANBELLE.

¹⁰⁰ *Rb. Mechelen* 14 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 79.

¹⁰¹ *Rb. Brugge* 10 oktober 1983, *TBR* 1985, 52.

¹⁰² Cass. 21 januari 1999, *RW* 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS, *Act. Jur. Baux* 1999, 84 en *TBBR* 2000, 48; E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, 270; *Gent* 17 september 1997, *T. Huur.* 1997-98, 185, noot.

dat de huisgenoot schuldbeekwaam is.¹⁰⁵ Men denkt aan gevallen van brandschade in een gehuurd goed aangericht door de kinderen van de huurder of door een geesteszieke huisgenoot.¹⁰⁶ JADOUL en VLIES bevestigden het strenge standpunt hieromtrent door te stellen dat enkel de personen die tegen de wil van de huurder zijn binnengedrongen, uitgesloten zijn van het toepassingsgebied van art. 1735 BW.¹⁰⁷ In zulke gevallen kan de huurder slechts aansprakelijk worden gesteld indien hem een persoonlijke fout of nalatigheid kan worden verweten.¹⁰⁸ Slechts enkele keren treft men in de rechtspraak en de rechtsleer een restrictiever standpunt aan waarbij toevallige, eenmalige bezoekers niet als “huisgenoot” in de zin van art. 1735 BW worden aangemerkt.¹⁰⁹

30. CONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID - Het gaat hier duidelijk om een echte contractuele aansprakelijkheid voor andermans daad ten opzichte van de verhuurder.¹¹⁰ De huisgenoten worden immers niet als hulppersonen of uitvoeringsagenten gekwalificeerd. Het betreft hier derden m.b.t. het contract. De regel van art. 1735 BW verhindert dan ook dat de huurder zijn aansprakelijkheidsvermoeden zou weerleggen door hun toedoen in te roepen.

¹⁰³ Antwerpen 27 mei 1980, *De Verz.* 1983, 499, noot.

¹⁰⁴ België: Zelfstandige loodgieter waarop een huurder een beroep deed om sanitaire werken uit te voeren (Cass. 21 januari 1999, *TBBR* 2000, 48 en *RW* 1998-99, 1454-1455); Frankrijk: *Maîtresse van de huurder* (Cass. 13 december 1927, *DP* 1928, I, 999, noot DALLANT), *Soldaten die door de Staat werden ondergebracht in het onroerend goed* (Cass. 28 juli 1925, *DH* 1925, 553), *Loodgieter die werken uitvoert in het gehuurde goed, hoewel de huurder geen gezag heeft over de aannemer* (Cass. 29 mei 1954, *D.* 1954, 571).

¹⁰⁵ Cass. 29 november 1984, *R.W.* 1986-87, 542; T. DEKEERSMAEKER en W. VAN PUTTEN, “Rechten en verplichtingen van de huurder”, in *Praktijkids Huur*, Mechelen, Kluwer, 2007, 131; Dezelfde regeling geldt voor de schuldonbekwame huurder (Antwerpen 15 november 1999, *AJT* 2000-01, 348).

¹⁰⁶ Cass. 29 november 1984, *Arr.Cass.* 1984-85, 446, *Pas.* 1985, I, 399 en *RW* 1986-87, 542; Cass. 19 november 1984, *Pas.* 1985, I, 399, *JT* 1987, 422 en *RCJB* 1987, 213, noot F. GLANSDORF; E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 272.

¹⁰⁷ P. JADOUL en M. VLIES, “Le droit commun du bail”, in I. DURANT (ed.), *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, Brussel, Larcier, 2004, 39; Bergen 22 februari 2005, *JLMB* 2006, afl. 9, 360.

¹⁰⁸ E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 272.

¹⁰⁹ Zo besliste de Rechtbank van Mechelen dat de vriend van de zoon van de huurder die op bezoek kwam niet als huisgenoot kon worden beschouwd (Rb. Mechelen, 14 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 79).

¹¹⁰ J. HERBOTS, “Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder” (noot onder Cass. 21 januari 1999), *RW* 1998-99, 1455.

b) Onderhuurders

31. INITIËLE HUURDER STAAT IN VOOR DE ONDERHUURDER - De verantwoordelijkheid van de hoofdhuurder blijft bestaan, waardoor hij instaat voor de fouten van de onderhuurder tenzij de eigenaar hem formeel van zijn verplichtingen heeft ontslagen (art. 1735 BW). Deze vermelding in art. 1735 BW is eigenlijk overbodig aangezien de daden van de onderhuurder sowieso aan de huurder worden toegerekend.¹¹¹ De verhuurder spreekt bijgevolg steeds zijn initiële huurder aan, zelfs al is de brand bij de onderhuurder ontstaan.¹¹² De situatie is perfect vergelijkbaar met deze die betrekking heeft op de rechtspositie van de aannemer en de onderaannemer.¹¹³ Er bestaat immers ook helemaal geen verband tussen de verhuurder en de eventuele onderhuurder. De hoofdhuurder beschikt wel over een rechtstreeks vorderingsrecht ten aanzien van de brandverzekeraar van de onderhuurder. De hierboven geschetste situatie geldt wel niet voor de relatie tussen de verhuurder en onderhuurder m.b.t. het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een handelshuurovereenkomst (art. 11 HHW) (zie supra randnummer 11).

§ 2. Buitencontractuele aansprakelijkheid

32. FOUT VAN DE HUURDER VEREIST - Buiten de contractuele sfeer geldt het gemeen aansprakelijkheidsrecht van de artt. 1382 BW en volgende. Indien het vuur bijvoorbeeld schade aanricht aan goederen die buiten het voorwerp van de huurovereenkomst vallen, geldt de aansprakelijkheidsregeling van de artt. 1732 en 1733 BW niet.¹¹⁴ De verhuurder moet dan de huurder aanspreken op grond van het buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht van de artt. 1382 BW en volgende.¹¹⁵ Dezelfde regeling is van toepassing op de derde die de huurder wenst aan te spreken voor de schade die hij leed.¹¹⁶ Alleen als de huurder niet kan worden aangesproken op

¹¹¹ E. DEGROOTE, J.H. HERBOTS, W. LAUWERS, I. SAMOY en S. STIJNS, "Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)", *TPR* 2002, 271.

¹¹² D. MEULEMANS, A. PAUWELS en P. RAES, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Gent, Story publishers, 2007, losbl., 101.

¹¹³ J. HERBOTS, "Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder" (noot onder Cass. 21 januari 1999), *RW* 1998-99, 1455.

¹¹⁴ Brussel 15 april 1843 (Geciteerd in J. BATON, "Code du propriétaire", in *Bibliotheca Juridica*, Brussel, Larcier, 1866, 216).

¹¹⁵ M. DAMBRE, "De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand", *TBBR* 2003, 626-627.

¹¹⁶ Rb. Antwerpen 29 februari 1980, *Pas.* 1981, III, 18 en *RW* 1980-81, 2486.

basis van zijn contractuele aansprakelijkheid¹¹⁷ wordt hij aangesproken op grond van artt. 1382 BW en volgende.¹¹⁸ Hiervoor moet de eigenaar schade, een fout vanwege de huurder en het oorzakelijk verband tussen de beide bewijzen.¹¹⁹

33. GEBREKKIGE ZAAK - De huurder kan ook op basis van artikel 1384 lid 1 BW aansprakelijk gesteld worden en wel voor de bewezen schade waarvan de oorzaak zich situeert in het (gebrekkige) goed waarvan de huurder als bewaarder kan worden aangewezen.¹²⁰ In beginsel beschouwen de Belgische rechtspraak en rechtsleer de huurder als de bewaarder van de zaak.¹²¹ De eigenaar blijft wel de bewaarder van de fundamentele delen van de zaak die betrekking hebben op de structuur van het

¹¹⁷ Wanneer de brand van een deel van het gehuurde goed te wijten is aan een gebrek in de elektrische verdeelkast die zich buiten de gehuurde plaatsen bevindt, dient men vooraleer art. 1384 lid 1 BW toe te passen na te gaan of de huurder aan zijn aansprakelijkheid krachtens art. 1733 BW kan ontsnappen (Luik 24 maart 1993, *Not.* 1993, 201).

¹¹⁸ Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34; Het Hof van Beroep van Antwerpen maakte in een arrest een gecontesteerde afbakening van de contractuele aansprakelijkheid van de huurder door te oordelen dat de huurder, op grond van zijn contractuele aansprakelijkheid, moet instaan voor elke schade. Niet enkel de schade aan het gehuurde pand, maar ook de schade aan de goederen die zich in het pand bevonden, en dat ongeacht de vraag van wie deze goederen waren (Antwerpen 28 februari 2005, *NjW* 2005, 1350, noot K. VANHOVE); De huurder van een appartementsgebouw die door zijn handelen aan de oorzaak lag van het schadegeval kan aansprakelijk worden gesteld voor de schade aan de gemeenschappelijke delen en aan de andere appartementen op grond van art. 1382 BW (Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *TGR* 2001, 79); Over de samenloop van contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid zie: S. HEERINCKX, "Schade aan een gehuurd goed: samenloop contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid in hoofde van de huurder (noot onder Luik 26 november 1998), *TBBR* 2000, 298-301; Cass. 28 september 1995, *Arr.Cass.* 1995, 827, *Pas.* 1995, I, 856, *RW* 1997-98, 926 en *Bull.* 1995, 856; Cass. 26 maart 1992, *Arr.Cass.* 1991-92, 722, *Pas.* 1992, I, 675 en *JLMB* 1994, 38, noot D. PHILIPPE.

¹¹⁹ In de rechtspraak zijn tal van gevallen aan te treffen waarin werd geoordeeld dat de brand te wijten was aan een fout van de verzekerde: loskoppeling van de gasleiding van een keukenfornuis in een zelfmoordpoging (Gent 18 januari 1990, *T. Verz.* 1990, 767), roken op een canapé in een alcoholgeïntoxiceerde toestand (Brussel 6 november 1991, *JLMB* 1992, 1135), vrijwillig in brand steken van een tafelkleed met de bedoeling om zelfmoord te plegen (Rb. Luik 21 januari 1986, *RGAR* 1988, 11396), het laten uitvoeren van herstellingen aan het dak door een onbekwaam familielid (Bergen 6 april 1998, *T. Verz.* 2000, 89).

¹²⁰ De huurder is principieel de bewaarder van het gehuurde goed. Als een brand niet anders dan door een gebrek van de zaak kan zijn ontstaan, moet het bestaan van een gebrek worden aanvaard (Antwerpen 10 juni 1985, *Limb. Rechtsl.* 1986, 124); Luik 24 maart 1993, *T. Verz.* 1994, 581, noot D. DE MAESENEIRE; Rb. Turnhout 17 april 2003, *RW* 2005-2006, 1270.

¹²¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 1005; T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 483; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, "Overzicht van rechtspraak (1985-1993). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad", *TPR* 1995, 1303; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE, L. WYNANT en M. DEBAENE, "Overzicht van rechtspraak (1994-1999). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad", *TPR* 2000, 1730; Cass. 27 juni 1958, *Arr.Verbr.* 1958, 874 en *Pas.* 1958, I, 1205; Luik 25 november 1998, *TBBR* 2000, 297; Rb. Kortrijk 23 december 1993, *Iuvis* 1996, 598; Vred. Antwerpen 14 maart 1995, *Iuvis* 1996, 601; Rb. Luik 9 november 1989, *RGAR* 1992, nr. 12 045; Rb. Namen 9 november 1989, *RGAR* 1992, nr. 11 923; contra: Antwerpen 15 januari 1991, *Turnh. Rechtsl.* 199, 101 en *RGAR* 1992, nr. 12 061.

goed.¹²² De huurder van zijn kant is in beginsel de bewaarder van de zaken van het normale gebruik.¹²³ Dit is echter niet het geval indien de verhuurder tijdens de huur “het feitelijke meesterschap van de zaak” heeft behouden en bijgevolg voor eigen rekening toezicht, leiding en bewaring op de zaak is blijven uitoefenen.¹²⁴

34. VERZEKERING “VERHAAL VAN DERDEN” - De huurder kan zich tegen het verhaal van derden beschermen door een verzekering “verhaal van derden” te sluiten. Deze maakt meestal deel uit van de huurdersaansprakelijkheidsverzekering te sluiten. Deze buitencontractuele aansprakelijkheid kan echter eveneens gedekt worden door de gezinsaansprakelijkheidsverzekering.¹²⁵ Verhaal van derden wordt door art. 5 §1 derde lid van het Brandverzekeringsbesluit omschreven als “*de aansprakelijkheid die de verzekerde oploopt ingevolge de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek voor de schade aan goederen, veroorzaakt door een verzekerd schadegeval, die zich voortzet op goederen die eigendom zijn van derden, gasten inbegrepen*”.¹²⁶

§3. Vergoedingsplicht van de huurder in geval van burenhinder

35. ALGEMENE LEER - In de zogeheten kanaal- en schoorsteenarresten¹²⁷ besliste het Hof van Cassatie dat een buur krachtens art. 544 BW¹²⁸ aanspraak kan maken op een billijke en passende compensatie¹²⁹ indien het evenwicht tussen burenen werd verbroken

¹²² Gent 26 april 1994, *RW* 1996-97, 1025; Gent 10 mei 1994, *RW* 1996-97, 285; Brussel 16 januari 1989, *De Verz.* 1989, 351; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, “Overzicht van rechtspraak (1985-1993). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 1995, 1303.

¹²³ Gent 20 december 1996, *RW* 1999-2000, 467; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, “Overzicht van rechtspraak (1985-1993). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 1995, 1303.

¹²⁴ Bij het nagaan van de uitgestrektheid of de beperktheid van het feitelijke meesterschap over de zaak houdt de rechter o.m. rekening met de volgende criteria: de beperktheid van het gebruik, de aanwezigheid van de verhuurder, controle en onderhoud (T. VANSWEEVELT en B. WEYTS, *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 483; Voor een overzicht van rechtspraak zie H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE en L. WYNANT, “Overzicht van rechtspraak (1985-1993). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 1995, 1303-1305); Gent 3 september 1998, *TGR* 1999, 14; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE, L. WYNANT en M. DEBAENE, “Overzicht van rechtspraak (1994-1999). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 2000, 1731; L. CORNELIS, *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 459-470.

¹²⁵ K. TROCH, “Huur en verzekeringen”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.) *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 217.

¹²⁶ Art. 5§1 derde lid van het Koninklijk Besluit van 24 december 1992 betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's betreft, *BS* 31 december 1992.

¹²⁷ Cass. 6 april 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915.

¹²⁸ Gekoppeld aan de traditie en het algemene vergoedingsbeginsel opgenomen in art. 16 Gec. GW.

¹²⁹ Een veroordeling op grond van een onrechtmatige daad biedt een ruimere schadeloosstelling dan een vergoeding ex. art. 544 BW. Cumulatie van een vordering uit onrechtmatige daad met een

zonder foutieve gedraging.¹³⁰ Het gaat dan om hinder die verder gaat dan de normale ongemakken die inherent zijn aan het nabuurschap.¹³¹ Een huurder kan ook worden aangesproken wegens burenhinder, omdat hij over een attribuut van het eigendomsrecht beschikt m.n. het gebruik en het genot van de zaak krachtens de huurovereenkomst.¹³²

36. TOEREKENBAARHEID : HET AANWIJZEN VAN EEN COMPENSATIEPLICHTIGE - In de arresten van 3 april 1998 en 12 maart 1999 oordeelde het Hof van Cassatie dat de eenvoudige vaststelling dat een brand in een naburig pand bovenmatige hinder had veroorzaakt, op zich niet voldoende is om de eigenaar tot compensatie te veroordelen.¹³³ Deze twee arresten werden door de rechtspraak en rechtsleer echter op een weinig consequente manier geïnterpreteerd.¹³⁴ Zo leiden DE MAESENEIRE en LECOCQ uit deze cassatierechtspraak af dat een brand of een ontploffing van accidentele oorsprong nooit aanleiding kan geven tot compensatie krachtens art. 544 BW.¹³⁵ Omdat de oorzaak van de brand in casu niet gekend was, kon immers niet voldaan zijn aan de toerekenbaarheidsvereiste. De eigenaar van het gebouw kon dan ook niet worden veroordeeld op grond van art. 544 BW.¹³⁶ VUYE en STIJNS spreken de opvatting van DE MAESENEIRE en LECOCQ tegen, steunend op de door het

vordering ex. art. 544 BW is wel mogelijk (R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, “Zakenrecht”, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1984, 452-453).

¹³⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, “Zakenrecht”, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Gent, Story Scientia, 1984, 449.

¹³¹ Een waterlek dat schade veroorzaakt aan de onderliggende appartementen overstijgt duidelijk de normale ongemakken van nabuurschap (Luik 24 april 2002, *RGAR* 2003, afl. 6, nr. 13.738).

¹³² M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 627.

¹³³ Cass. 3 april 1998, *De Verz.* 1999, noot D. DE MAESENEIRE, *TBBR* 1999, 140, *Pas.* 1998, I, 440 en *JLMB* 1999, 140, noot P. LECOCQ; Cass. 12 maart 1999, *TBBR* 1999, 657.

¹³⁴ Accidentele brand, die van voorbijgaande aard is, en waarvan de oorzaak onbekend blijft, kan niet als hinder worden aanzien. (Rb. Doornik 18 juni 1998, *De Verz.* 1999, 691, noot D. DE MAESENEIRE); Brand kan niet worden aanzien als een abnormale last in de zin van art. 544 BW. Brand moet eenvoudigweg vermeden worden. (Antwerpen 4 januari 1999, *T. Verz.* 1999, 684, noot D. DE MAESENEIRE); Gent 3 juni 1999, *De Verz.* 2000, 273, noot A. PIRE; Gent 22 november 1995, *TGR* 1996, 48 en *T. Verz.* 656-658; H. COUSY, A. DE GRAEVE, C. VAN SCHOUBROECK, G. JOCQUE, M. DE GRAEVE, “Overzicht van rechtspraak: Wet op de landverzekeringsovereenkomst (1992-2003)”, *TPR* 2004, 40, 1969; D. DE MAESENEIRE, noot onder Bergen 6 april 1998, *De Verz.* 2000, 92-93; L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 517.

¹³⁵ P. LECOCQ, “Troubles de voisinage: du fait positif à l'événement accidentel, en passant par l'omission”, *JLMB* 1998, 1139; D. DE MAESENEIRE, “Geen veroordeling voor burenhinder als oorzaak van brand niet gekend is” (noot onder Cass. 3 april 1998), *T. Verz.* 1999, 89 en *Verzekeringsnieuws* 7 mei 1999, 2; Tevoren had DE MAESENEIRE reeds verdedigd dat een brand geen burenhinder is (D. DE MAESENEIRE, noot onder Antwerpen 11 oktober 1989, *De Verz.* 1990, 175).

¹³⁶ D. DE MAESENEIRE, “Geen veroordeling voor burenhinder als oorzaak van brand niet gekend is” (noot onder Cass. 3 april 1998), *T. Verz.* 1999, 89 en *Verzekeringsnieuws* 7 mei 1999, 2.

Hof van Cassatie gehanteerde definitie van toerekenbaarheid.¹³⁷ Het concept toerekenbaarheid vertaalt zich volgens VUYE in STIJNS immers in het aanwijzen van een compensatieplichtige en niet in het stellen van een daad, verzuim of gedraging.¹³⁸ Het leerstuk van toerekenbaarheid smelt dus samen met dat van de foutloze aansprakelijkheid.¹³⁹ Procureur Generaal DUMON stelde in zijn conclusie bij het cassatiearrest van 5 maart 1981 immers dat de bewaarder van het onroerend goed, die aan de basis ligt van de hinder, compensatieplichtig kan zijn.¹⁴⁰ Burenhinder komt in het geval van brand, waterschade, etc. bijgevolg vast te staan vanaf het ogenblik dat het slachtoffer kan aantonen dat de huurder op het ogenblik van de brand bewaarder was van de niet-gebrekkige zaak.¹⁴¹ Het louter bewaren van de hinderverwekkende zaak volstaat dus.¹⁴² Dit standpunt werd echter lang niet door alle rechtscolleges consequent opgevolgd.¹⁴³ Een gevolg van de cassatierechtspraak is wel dat de bijdrage van de bewaarder tot de blusactiviteiten van geen tel is.¹⁴⁴ Bovendien speelt ook de aantoonbaarheid van de oorzaak van de brand of ontploffing geen rol.¹⁴⁵ De bodemarresten van de hierboven vermelde cassatiearresten werden door het Hof van Cassatie verbroken omdat de feitenrechtters hadden nagelaten de toerekenbaarheid van

¹³⁷ S. STIJNS en H. VUYE, "Burenhinder", in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, 427; P. VANLERSBERGHE, "Commentaar bij art. 68 Verz. W.", in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-22 tot 68-23; Cass. 28 april 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1057, *Pas.* 1983, I, 965, *RW* 1983-84, 1699, *JT* 1984, 316 en *T. Aann.* 1984, 323, concl. adv. Gen. C BALLEET; Cass. 5 maart 1981, *Pas.* 1981, II, 728, concl. proc. Gen. H.F. DUMON.

¹³⁸ S. STIJNS en H. VUYE, "Burenhinder", in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, 264; C. BAEKELAND, "De toerekenbaarheid van artikel 544 BW en aannemers bij burenhinder: snijdt het Hof van Cassatie zich niet in haar eigen vingers?" (noot onder Cass. 17 november 2006), *TBBR* 2009, 292; C. BAEKELAND, "De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW): het Hof van Cassatie zaait verwarring en scheidt onduidelijkheid" (noot onder Cass. 3 april 2009), *TBBR* 2009, 470.

¹³⁹ C. BAEKELAND, "De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW): het Hof van Cassatie zaait verwarring en scheidt onduidelijkheid" (noot onder Cass. 3 april 2009), *TBBR* 2009, 473.

¹⁴⁰ Conclusie Procureur Generaal DUMON bij Cass. 5 maart 1981, *Pas.* 1981, I, 731.

¹⁴¹ S. STIJNS en H. VUYE, "Burenhinder", in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, 427-428; Rb. Hasselt 12 september 2002, *TBBR* 2003, 87.

¹⁴² Antwerpen 4 januari 1989, *Limb. Rechtsl.* 1989, 88; Contra: Rb. Doornik 18 juni 1998, *T. Verz.* 1999, 691, noot D. DE MAESENEIRE; Bergen 28 februari 2007, *For. Ass.* 2008, 45, noot I. LUTTE.

¹⁴³ De schade veroorzaakt aan de woning van een buur door waterinsijpeling afkomstig van het gedeelte bewoond door een huurder kan aan laatstgenoemde worden toegeschreven In casu beschikte de huurder zelfs over een beding tot afstand van verhaal. Een dergelijke clausele waaraan een buur vreemd is, kon laatstgenoemde uiteraard niet worden tegengeworpen (Brussel 4 maart 2000, *RGAR* 2000, nr. 13 285); Luik 24 april 2002, *RGAR* 2003, nr. 13 738; Contra: Bergen 3 november 2005, *JLMB* 2009, 454, noot Q. VAN ENIS; Brussel 20 november 2006, *JLMB* 2009, 462, noot Q. VAN ENIS; Brussel 20 november 2006, *RGAR* 2008, nr. 14 377; Gent 12 maart 2009, *T. Verz.* 2009, 431.

¹⁴⁴ Contra : Gent 29 november 1995, *TGR* 1996, 48 en *De Verz.* 1997, 656; Kh. Brussel 20 december 1971, *TBH* 1972, 144.

¹⁴⁵ Rb. Hasselt 12 september 2002, *TBBR* 2003, 87.

de brand vast te stellen. Volgens VUYE en STIJNS had de loutere vaststelling van de bodemrechter dat de compensatieplichtige bewaarder was van de niet-gebrekkige zaak op het ogenblik van de brand, volstaan om beide beslissingen overeind te houden.¹⁴⁶

37. TOEREKENBAARHEID: HANDELING, VERZUIM OF NALATIGHEID - In een recent arrest van 3 april 2009 heeft het Hof van Cassatie haar oude rechtspraak volledig tegengesproken.¹⁴⁷ Het Hof besliste immers dat de schadelijder om aanspraak te kunnen maken op een vergoeding op basis van art. 544 BW een daad, verzuim en/of gedraging moet aantonen die aan de basis ligt van de bovenmatige hinder.¹⁴⁸ Met deze nieuwe interpretatie van het concept “toerekenbaarheid” is het Hof tegemoet gekomen aan een minderheidsstrekking in de rechtsleer.¹⁴⁹ M.i. was de kentering reeds ingeluid met de hierboven geciteerde arresten van 3 april 1998 en 12 maart 1999. Het arrest is niettemin erg kritisch onthaald door de rechtsleer. Vooreerst is de nieuwe invulling van het concept “toerekenbaarheid” volgens BAEKELAND fundamenteel onverenigbaar met de oorspronkelijke bedoeling van het leerstuk van de burenhinder, m.n. slachtoffers van overlast te vergoeden die geen fout kunnen aantonen. Bovendien is de burenhinder hierdoor een loutere kopie geworden van de aquiliaanse aansprakelijkheid.¹⁵⁰ De vraag of een brand, ontploffing, etc. van accidentele oorsprong nog aanleiding kan geven tot compensatie krachtens art. 544 BW zal moeten worden opgelost door de rechtscollages en de manier waarop zij invulling zullen geven aan de nieuwe toerekenbaarheidsvereiste. Gelet op de bovendien reeds weinig slachtoffervriendelijke oude rechtspraak, is het volgens mij erg moeilijk voor de schadelijder van een accidentele brand om aanspraak te maken op het leerstuk van de burenhinder.

¹⁴⁶ S. STIJNS en H. VUYE, “Burenhinder”, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, 427-428.

¹⁴⁷ Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2009, 469.

¹⁴⁸ C. BAEKELAND, “De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW): het Hof van Cassatie zaait verwarring en scheidt onduidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *TBBR* 2009, 469.

¹⁴⁹ P. LECOQ en S. BOUFLETTE, “L’imputabilité du trouble de voisinage: une confirmation bienvenue”, *TBBR* 2009, 477-478.

¹⁵⁰ C. BAEKELAND, “De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW): het Hof van Cassatie zaait verwarring en scheidt onduidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *TBBR* 2009, 474.

Hoofdstuk 3. Verzekering tot dekking van de huurdersaansprakelijkheid

38. AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING - Om zijn contractuele aansprakelijkheid jegens de verhuurder te dekken, sluit de huurder een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af.¹⁵¹ Dergelijke verzekering dekt de aansprakelijkheid van de huurder krachtens de artt. 1732, 1733 en 1735 BW in geval van brand, waterschade, ontploffing, enz.

39. CONTRACTUELE VERPLICHTING TOT HET SLUITEN VAN EEN BRANDPOLIS - De meeste huurovereenkomsten bevatten de verplichting voor de huurder om zijn aansprakelijkheid voor brand te verzekeren, vaak op straffe van ontbinding. De huurder verbindt er zich dan toe een verzekering van het type ‘omnium brand’ te sluiten die tegelijkertijd zijn eigen inboedel en zijn aansprakelijkheid als huurder dekt gedurende gans de periode dat hij het goed huurt.¹⁵² Meestal wordt de huurder dan de bijkomende verplichting opgelegd om, op vraag van de verhuurder, laatstgenoemde een afschrift van de polis evenals het bewijs van de betaling van de premie voor te leggen zonder dat dit nazicht enige verantwoordelijkheid voor de verhuurder met zich meebrengt. Dit om te vermijden dat de verzekeringsovereenkomst zou worden geschorst buiten het weten van de verhuurder om. Een schending van deze verplichtingen dient als een grove nalatigheid in hoofde van de huurder te worden beschouwd. Het sluiten van een huurdersaansprakelijkheidsverzekering maakt m.i. een daad van voorzorg uit. De particuliere huurder is dan ook erg onvoorzichtig indien hij geen brandpolis zou onderschrijven.¹⁵³

40. SLUITEN VAN EEN BRANDPOLIS ALS CONTRACTUELE VERPLICHTING BIJ AANGAAN VAN EEN HYPOTHECAIRE LENING - De verplichting om een brandverzekering te sluiten, vloeit niet alleen voort uit de huurovereenkomst. Een contractuele clause in een

¹⁵¹ Het bestaan van een huurovereenkomst kan trouwens blijken uit de sluiting van een brandverzekering huurdersaansprakelijkheid door de huurder (Rb. Gent 23 september 2002, *Huur* 2003, 96 en *NJW* 2003, 864, noot W. GOOSSENS).

¹⁵² K. TROCH, “Huur en verzekeringen”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 216.

¹⁵³ *Vr. en Antw.* Kamer 2008-09, 21 oktober 2008, 41 (Vr. nr. 425 J. ARENS).

overeenkomst van hypothecaire lening kan aan de eigenaar van een onroerend goed dezelfde verplichting opleggen.¹⁵⁴

41. ZAAKVERZEKERING EN AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING - Vaak sluiten zowel de eigenaar als de huurder een brandverzekering. Beide verzekeringen dekken echter verschillende belangen en maken dan ook geenszins dubbel gebruik uit.¹⁵⁵ Er is dan ook geen sprake van dubbele verzekering.¹⁵⁶ De verzekering van de eigenaar beschermt de zaak van laatstgenoemde tegen diverse risico's en dient bijgevolg als een zaakverzekering te worden gekwalificeerd.¹⁵⁷ De verzekeraar vergoedt de schade die de eigenaar aan zijn gebouw of appartement lijdt als de brand zich voordoet.¹⁵⁸ De brandpolis onderschreven door de huurder is een aansprakelijkheidsverzekering waardoor hij de verbintenissen waarborgt die inherent zijn aan zijn restitutieplicht van het gehuurde goed.¹⁵⁹ De aansprakelijkheidsverzekering beschermt de huurder tegen de subrogatoire vorderingen van de verzekeraar van de eigenaar. De twee verzekeringsovereenkomsten verschillen trouwens nog in andere opzichten van elkaar. Zo wordt in de verzekeringspolis tussen de eigenaar van het gebouw en de brandverzekeraar meestal bedongen dat de vergoeding wordt bepaald in nieuw- of herbouwwaarde.¹⁶⁰ De aansprakelijkheidsverzekering van de huurder beperkt zich tot

¹⁵⁴ Voor meer informatie over aan hypothecaire leningen aangehechte verzekeringscontracten zie J. STUYCK en G. STRAETMANS, *Financiële diensten en de consument*, Deurne, Kluwer, 1994, 128-144.

¹⁵⁵ G. SCHOORENS, "Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder", *T. App.* 1998, 10.

¹⁵⁶ K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 216.

¹⁵⁷ Voor wat de minimaal gewaarborgde gevaren betreft zie de brandpolissen voor speciale risico's dd. 1986, 1986-91, 1986-93, 1995 en 2002; D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 61-94; De laatste jaren hebben de verzekeraars het toepassingsgebied van de "diverse risico's" steeds verder uitgebreid. Vb: brand, stormschade, waterschade, glasbreuk, natuurrampen, herstelling van elektrische leidingen die schade hebben veroorzaakt, schade aan wasgoed in de wasmachine of droogtrommel door de verstoorde werking van elektriciteit, schade aan houten of metalen tuinmeubelen en niet-verplaatsbare barbecues, schade door ingesijpeld water via de afsluitranden van sanitaire toestellen of uit aquaria, een waterbed of een zwembad, herstelling van toestellen die waterschade veroorzaakt hebben, het breken van glazen tafels en glazen leggers in kasten, vandalisme aan grafzerken, schade aan de home computer, zonnepanelen.

¹⁵⁸ G. SCHOORENS, "Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder", *T. App.* 1998, 9.

¹⁵⁹ L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 499; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 409.

¹⁶⁰ De nieuwwaarde is de prijs die de eigenaar-verhuurder zou moeten betalen om het gebouw te laten heropbouwen of herstellen in nieuwe staat, inclusief alle rechten en taksen. (B. VEECKMANS, "Brandverzekering en huurdersaansprakelijkheid: analyse van de rechtsverhoudingen tussen de eigenaar, de huurder en de onderhuurder en hun respectievelijke schade- en aansprakelijkheidsverzekeraars in geval van brand van een onroerend goed sedert de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst", *TPR* 1995, 468; K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in

de werkelijke waarde van het gebouw op het ogenblik van het schadegeval.¹⁶¹ Aangezien de huurder enkel verplicht is om de schade aan het gebouw te herstellen tot de staat waarin hij het goed ontving, kan hij niet aansprakelijk worden gesteld voor de waardevermindering wegens ouderdom en slijtage.¹⁶² Daarnaast komt de verzekeraar van de eigenaar altijd tussen zolang het risico gedekt is in de polis, ongeacht of er al dan niet een eventuele aansprakelijkheid van de huurder in het geding is. De aansprakelijkheidsverzekeraar van de huurder van zijn kant vergoedt de schade alleen als de huurder aansprakelijk is.

42. EIGEN RECHT VAN EIGENAAR EN DERDEN OP DE AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERAAR

- Art. 68 LVO-Wet voorziet dat de eigenaar van het verhuurde goed over een rechtstreeks vorderingsrecht op de aansprakelijkheidsverzekeraar van de huurder beschikt.¹⁶³ Dit eigen recht komt volgens recente rechtspraak van het Hof van Cassatie zelfs de eigenaar van een pand en zijn gesubrogeerde verzekeraar toe ten aanzien van de brandverzekeraar van de onderhuurder.¹⁶⁴ Dat betekent dat de schadevergoeding toekomt aan de eigenaar, met uitsluiting van de huurder en van iedere andere schuldeiser van de huurder of onderhuurder. De eigenaar ontsnapt dus aan elke samenloop.¹⁶⁵

43. VERHUURDER HEEFT GEEN BELANG BIJ HET SLUITEN VAN EEN HUURDERSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING - Algemeen wordt aangenomen dat de

M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 211.

¹⁶¹ Een vergoeding op basis van de werkelijke waarde van het goed wordt berekend door de waarde van van het gebouw voor het schadegeval, onder aftrek van de waardevermindering wegens ouderdom en slijtage, te vergelijken met de waarde die overblijft onmiddellijk na het schadegeval (K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in X (ed.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 211).

¹⁶² K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 212.

¹⁶³ Frankrijk: De verhuurder beschikt over een rechtstreeks vorderingsrecht op de verzekeraar van de huurder (Cass. (burgerlijke kamer) 17 juli 1911, *DP* 1912, 81, noot M. PLANIOL).

¹⁶⁴ Cass. 19 juni 2009, *TBH* 2010, 62; Over de controverse omtrent de rechtsgeldigheid van dit rechtstreeks vorderingsrecht onder art. 38 van de Wet van 11 juni 1874 zie: Brussel 30 april 1986, *T. Verz* 1991, 387, noot D. DE MAESENEIRE; L. DEPREEZ en A. TRUYENS, "Traité de l'assurance contre incendie" in *Les Nouvelles Droit Commercial*, Brussel, Larcier, 1966, nr. 347; B. VEECKMANS, "Brandverzekering en huurdersaansprakelijkheid: analyse van de rechtsverhoudingen tussen de eigenaar, de huurder en de onderhuurder en hun respectievelijke schade- en aansprakelijkheidsverzekeraars in geval van brand van een onroerend goed sedert de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst", *TPR* 1995, 475-476; P. COLLE, *Algemene beginselen van het Belgische verzekeringsrecht*, Brussel, Bruylant, 1997, 133-134; Brussel 30 april 1986, *T. Verz* 1991, 387, noot D. DE MAESENEIRE.

¹⁶⁵ P. VANLERSBERGHE, "Commentaar bij art. 68 Verz. W.", in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-16 tot 68-17.

huurdersaansprakelijkheidsverzekering niet enkel voor de huurder, maar ook voor de eigenaar van belang is. Vooreerst kan hij dan immers door de verzekeraar van de huurder vergoed worden voor de zeldzame gevallen waarvoor hij niet verzekerd is. Daarnaast dienen zowel de verhuurder als diens verzekeraar zich geen zorgen meer te maken over de solvabiliteit van de huurder.¹⁶⁶ M.i. heeft de verhuurder echter geen belang bij het al dan niet sluiten van een huurdersaansprakelijkheidsverzekering. De kwaliteit van de patrimoniumbescherming van de verhuurder schuilt in de eerste plaats in zijn eigen brandpolis en niet in het al dan niet verzekerd zijn van zijn huurder. De huidige verzekeringspraktijk biedt zelfs brandpolissen aan die een all-risk dekking garanderen. Daarnaast is de solvabiliteit van de huurder enkel een probleem voor de verzekeraar van de verhuurder en niet voor laatstgenoemde, op voorwaarde dat die natuurlijk goed verzekerd is.

¹⁶⁶ Wetsvoorstel (O. ZRIHEN) tot invoeging van een artikel 61*bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl. St.* 2005-2006, nr. 3-1561/1; Wetsvoorstel (O. ZRIHEN, S. BOUARFA en J. KAPOMPOLE) tot invoeging van een artikel 61*bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl. St.* 2006-2007, nr. 4-30/1.

Hoofdstuk 4. Regres van de brandverzekeraar

§ 1. Regres in de verzekeringscontext

44. REGRES TEN GEVOLGE VAN SUBROGATIE - Onder regres verstaat men het verhaal dat de verzekeraar die een schade aan zijn verzekerde heeft vergoed, neemt op de derde die voor de schade tegenover de verzekerde aansprakelijk is.¹⁶⁷ Het recht tot het nemen van verhaal vloeit voort uit subrogatie, ook wel “indeplaatsstelling” genoemd. Subrogatie veronderstelt dat een persoon of een zaak in een bepaalde rechtsband de plaats gaat innemen van een andere persoon of zaak. Klassiek onderscheidt men twee vormen van subrogatie m.n. de zakelijke en persoonlijke subrogatie. Indeplaatsstelling kan zowel wettelijk als contractueel zijn. Het is een beginsel van goed rechtsverkeer en het doel ervan wordt als volgt omschreven: “*to compel the ultimate payment of a debt by one who in justice, equity and good conscience ought to pay it*”.¹⁶⁸

§ 2. Principe: subrogatie door de verzekeraar

45. PERSOONLIJKE SUBROGATIE DOOR DE VERZEKERAAR - Krachtens art. 41 LVO-Wet treedt de verzekeraar die de schade heeft vergoed, in de rechtspositie van zijn verzekerde en beschikt hij over de rechten van laatstgenoemde ten aanzien van derden in verband met deze schade. De regeling van art. 41 LVO-Wet is een duidelijk voorbeeld van persoonlijke subrogatie¹⁶⁹ zoals nader gedefinieerd in de artt. 1249 BW e.v.¹⁷⁰ Persoonlijke subrogatie veronderstelt dat de gesubrogeerde een betaling heeft verricht aan diegene in wiens rechten hij treedt.¹⁷¹ De verzekeraar is in de plaats gesteld van de verzekerde nadat hij de schadevergoeding aan de verzekerde heeft betaald.¹⁷² Het voorwerp van de subrogatie wordt gevormd door de rechten en

¹⁶⁷ Nederland: P.D. PESTMAN, “Het regres van de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1969, 91.

¹⁶⁸ 552 N.E. 2d, nr. 875 76.

¹⁶⁹ Voor een volledig overzicht over de persoonlijke subrogatie zie P. VAN OMMESLAGHE, “Le paiement avec subrogation et le droit des assurances”, in P. GERARD (ed.), *Mélanges Philippe Gerard*, Brussel, Bruylant, 2002, 89.

¹⁷⁰ F. PONET, P. RUBENS en W. VERHEES, *De landverzekeringsovereenkomst*, Deurne, Kluwer, 1993, 191; L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 679.

¹⁷¹ V. SAGAERT, *Zakelijke subrogatie*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 548.

¹⁷² J-L. FAGNART, “La subrogation de l’assureur ayant payé un sinistre non couvert” (noot onder Cass. 31 oktober 1991), *RCJB* 1993, 575-595; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, nr. 496.

rechtsoverdrachten tegen aansprakelijke derden. Het bedrag van de door de verzekeraar uitbetaalde schadevergoeding vormt dan weer de grens van de indeplaatsstelling.¹⁷³ De verzekeraar heeft uiteraard wel het recht om te verzaken aan de subrogatie.¹⁷⁴ De brandverzekeraar heeft dus twee hoedanigheden. Enerzijds heeft hij als gesubrogeerde verhuurder de hoedanigheid van schuldeiser. Als verzekeraar van de verhuurder wordt hij dan weer als schuldenaar beschouwd.¹⁷⁵

§ 3. Uitzondering: de immuniteit van gezinsleden en andere verwanten

46. WETTELIJKE UITSLUITINGEN - Artikel 41 vierde lid LVO-Wet sluit verhaal van de verzekeraar uitdrukkelijk uit op de bloedverwanten in rechte opgaande of nederdalende lijn, de echtgenoot, de aanverwanten in rechte lijn van de verzekerde, de bij hem inwonende personen, zijn gasten en zijn huispersoneel.¹⁷⁶ Verhaal is echter toch mogelijk indien de verzekeraar bewijst dat de schade met opzet werd veroorzaakt door de geïmmuniseerde persoon of indien diens aansprakelijkheid daadwerkelijk door een verzekeringsovereenkomst gedekt is (art. 41 vijfde lid LVO-Wet).¹⁷⁷ De ratio van deze bepaling ligt hierin dat “*vermoed wordt dat de verzekerde niet het inzicht heeft dat de bedragen die hij van de verzekeraar ontvangt, zouden kunnen worden teruggevorderd van deze personen die hij met zichzelf wil gelijkstellen*”.¹⁷⁸ De wetgever vertrok dus van de idee dat de verzekerde op deze door de wet geïmmuniseerde personen geen verhaal zou willen nemen. Bijgevolg zou het dan ook

¹⁷³ Gent 29 november 1949, *RW* 1949-50, 1328; Luik 10 mei 1951, *Pas.* 1951, II, 106; Brussel 23 januari 1968, *JT* 1968, 530; F. PONET, P. RUBENS en W. VERHEES, *De landverzekeringsovereenkomst*, Deurne, Kluwer, 1993, 190-200.

¹⁷⁴ Brussel 4 juni 1943, *Bull. Ass.* 1943, 692; Rb. Namen 3 maart 1953, *Bull. Ass.* 1983, 228; Antwerpen 17 juni 1955, *Bull. Ass.* 155, 746; F. PONET, P. RUBENS en W. VERHEES, *De landverzekeringsovereenkomst*, Deurne, Kluwer, 1993, 198.

¹⁷⁵ J. PERLBERGER, “La responsabilité du preneur en matière d’incendie des lieux loués: deuxième partie”, *Bull. Ass.* 1948, 216.

¹⁷⁶ Voor een concrete toepassing zie Cass. 11 april 2008, *TBH* 2008, 773-779, noot C. VAN SCHOUBROECK.

¹⁷⁷ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 574; Rb. Hasselt 28 november 2002, *RW* 2005-06, 593 en *RABG* 2003, 364; Cass. 7 juni 2001, *JLMB* 2001, 1117; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 366-367; C. VAN SCHOUBROECK, G. JOCQUE, A. DE GRAEVE, M. DE GRAEVE en H. COUSY, “Overzicht van rechtspraak. Wet op de landverzekeringsovereenkomst (1992-2002)”, *TPR* 2003, 1938-1940; C. VAN SCHOUBROECK, “noot onder Cass. 12 februari 2008”, *TBH* 2008, 778-779.

¹⁷⁸ Wetsontwerp op de landverzekeringsovereenkomst, Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 1990-91, nr. 1586/1, 40.

niet te verdedigen zijn dat de verzekeraar dat wel zou kunnen.¹⁷⁹ Bovendien is het doel van deze wettelijke regeling in de eerste plaats de verzekerde zelf te beschermen. Verhaal op de geïmmuniseerde personen zou immers ook de verzekerde financieel belasten en hem feitelijk het voordeel van de verzekeringsdekking ontnemen.¹⁸⁰ Dezelfde redenering bracht de meeste van de ons omringende landen ertoe een gelijkaardige uitdrukkelijke immuniteitsregel in hun verzekeringsrecht op te nemen.¹⁸¹ Ook de *Principles of European Insurance Contract Law* sluiten het verhaal van de verzekeraar jegens bepaalde verwanten uit.¹⁸²

47. NIET ALLE HUISGENOTEN EX. 1735 BW VALLEN ONDER HET TOEPASSINGSGBIED RATIONE PERSONAE EX. ART. 41 4E LID LVO-WET - Krachtens art. 41 4^e lid LVO-Wet heeft de verzekeraar van de eigenaar behoudens kwaad opzet geen verhaal op de bij de eigenaar inwonende personen, zijn gasten en zijn huispersoneel. Onder inwonende personen verstaat men enkel diegene “die onder hetzelfde dak leven als de verzekerde en daadwerkelijk aan zijn gezinsleven participeren”.¹⁸³ Onder het begrip “huispersoneel” vallen zowel de dienstboden¹⁸⁴, die tewerkgesteld zijn binnen het kader van een arbeidsovereenkomst, als diegene die occasioneel prestaties leveren buiten het kader van een arbeidsovereenkomst. Tot de laatstgenoemden worden wel

¹⁷⁹ J-L. FAGNART, “La subrogation de l’assureur ayant payé un sinistre non couvert” (noot onder Cass. 31 oktober), *RCJB* 1993, 586; I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 574; Frankrijk: Y. LAMBERT-FAIVRE, *Droit des assurances*, Parijs, Précis Dalloz, 2001, 450.

¹⁸⁰ Nederland: E. ENGELHARD, “Regresclaims tegen gezinsleden”, in E.F.D. ENGELHARD, T. HARTLIEF en G.E. VAN MAANEN (eds.), *Aansprakelijkheid in gezinsverband*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2004, 271-277.

¹⁸¹ Duitsland: §86 Versicherungsvertragsgesetz 2008, *BGBL*. I S. 2631 (Uitsluiting van verhaal alleen ten gunste van familieleden die met de verzekeringnemer een gezamenlijke huishouding voeren behoudens kwaad opzet); Frankrijk: Art. L 121-12 al. 3 Code des assurances (Verzekeraar heeft geen verhaal op de kinderen, ascendenten, aanverwanten in rechte lijn, aangestelden, bedienden, werknemers, dienstboden en elke inwonende persoon behoudens kwaad opzet).

¹⁸² Meer bepaald leden uit het gezin van de verzekerde, personen die zich in een gelijkaardige sociale verhouding tot de verzekerde bevinden of de werknemers van de verzekerde (Art. 10:101 (3) PEICL, 17 december 2007, www.restatement.info).

¹⁸³ Artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 12 januari 1984 tot vaststelling van de minimumgarantievoorwaarden van de verzekeringsovereenkomsten tot dekking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot het privé-leven, *BS* 31 januari 1984; I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 575; Men denkt aan de bedienaars van een godsdienst, de privé-woning van een ambtenaar (ter beschikking gesteld door de administratie), de opstalhouder, de erfpachter, de vruchtgebruiker De huurder valt hier niet onder (D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 183-191).

¹⁸⁴ De werknemer die zich verbindt om tegen loon en onder gezag van de werkgever, in hoofdzaak huishoudelijke arbeid te verrichten in verband met de huishouding van de werkgever of zijn gezin. (in de zin van art. 5 van de arbeidsovereenkomstenwet; W. VAN EECKHOUTTE, *Social Compendium Arbeidsrecht 2006-2007 met fiscale notities*, Mechelen, Kluwer, 2006, nr. 1162)

enkel diegene gerekend die hoofdzakelijk manuele prestaties leveren in verband met de huishouding van de verzekerde.¹⁸⁵ Het begrip “gasten” ten slotte beslaat enkel diegene die gastvrijheid krijgen. Dat houdt in dat iemand wordt ontvangen en ondergebracht uit liefdadigheid, mildheid of vriendschap.¹⁸⁶ De draagwijdte van de verzekeringsrechtelijke concepten “inwonende personen”, “gasten” en “huispersoneel” is dus beperkter dan dat van het civielrechtelijke begrip “huisgenoten” ex. art. 1735 BW.¹⁸⁷

¹⁸⁵ Personeel dat hoofdzakelijk intellectuele arbeid verricht (bv. een huisleraar) wordt niet tot het huispersoneel gerekend. (G. JOCQUE, “Artikel 3 KB 12 januari 1984” in *Artikelsgewijze Commentaar Verzekeringen*, Mechelen, Kluwer, losbl., nr. 9); Het kan bijvoorbeeld wel gaan om tuinmannen, keukenpersoneel, kindermisjes en poetsvrouwen (I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 577).

¹⁸⁶ Rb. Charleroi 30 mei 2002, *JLMB* 2002, 1242; H. COUSY, A. DE GRAEVE, C. VAN SCHOUBROECK, G. JOCQUE, M. DE GRAEVE, “Overzicht van rechtspraak: Wet op de landverzekeringsovereenkomst (1992-2003)”, *TPR* 2004, 1938.

¹⁸⁷ Dezelfde conclusie dient te worden getrokken na de Franstalige lezing van art. 41 4^e lid LVO-wet (“*Sauf en cas de malveillance, l'assureur n'a aucun recours contre les descendants, les ascendants, le conjoint et les alliés en ligne directe de l'assuré, ni contre les personnes vivant à son foyer, ses hôtes et les membres de son personnel domestique*”).

Hoofdstuk 5. Beding tot afstand van verhaal tegen de huurder

§ 1. Algemeen

48. VERHAALSAFSTAND IN HET HUURCONTRACT EN/OF IN DE BRANDPOLIS - Afstand van verhaal t.a.v. de huurder¹⁸⁸ komt voor in diverse vormen. In het eerste geval verzaakt de verhuurder aan zijn verhaal op de huurder door een beding in de huurovereenkomst. In het tweede geval ziet de verzekeraar van de verhuurder in de brandpolis van de verhuurder af van zijn subrogatoir verhaalsrecht¹⁸⁹ op de huurder.¹⁹⁰ In beide gevallen ziet de betrokken partij dan af van haar regresrecht om schade te vorderen van de wederpartij.¹⁹¹ Door een verhaalsafstand in het huurcontract toe te staan, riskeert de verhuurder gigantische gevaren te lopen. Nochtans is afstand van verhaal in de praktijk echter veelal een stijlclausule geworden in huurcontracten, met mogelijk verregaande en sinistere gevolgen voor de aansprakelijkheidsverzekering en de huurdersaansprakelijkheid.

49. VERHAALSAFSTAND IS NIET DE DEUS EX MACHINA VOOR DE HUURDER - In een geval van verhaalsafstand in de brandpolis van de verhuurder dient de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid in principe dan ook niet te laten verzekeren. Dit dient echter genuanceerd te worden aangezien aan de clausule tot afstand van verhaal niet weinig risico's zijn verbonden. De juristen van het "Algemeen Eigenaarssyndicaat" raden in hun boek "Verhuurders en huurders: uw rechten en plichten", de afstand van verhaal clausule in de brandpolis van de verhuurder expliciet aan. Zij kijken, m.i. onterecht, niet verder dan het kostenplaatje en houden geen rekening met de gebrekkige dekking van diverse huurrisico's. De bijkomende premieverhoging voor

¹⁸⁸ Renunciatiebeding (Nederlands), Regressverzicht (Duits), Abandon de recours / R nonciation   recours (Frans), Waiver of recourse (Engels) (A.J. DE JONGE, *Viertalig woordenboek voor de verzekeringspraktijk*, Kluwer, 1994, 15).

¹⁸⁹ Voor een algemeen overzicht van het regresrecht van de verzekeraar tegen derden zie B. VEECKMANS, "Brandverzekering en huurdersaansprakelijkheid: analyse van de rechtsverhoudingen tussen de eigenaar, de huurder en de onderhuurder en hun respectievelijke schade- en aansprakelijkheidsverzekeraars in geval van brand van een onroerend goed sedert de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst", *TPR* 1995, 465-495; B. DUBUISSON, "Les recours de l'assureur", *JLMB* 1998, 240-249.

¹⁹⁰ K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 221.

¹⁹¹ K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 221.

een dergelijke clause in de polis van de eigenaar valt inderdaad lager uit dan de som van de premies van de brandpolis van de eigenaar en de huurdersaansprakelijkheidsverzekering.¹⁹² Er wordt wel voor gewaarschuwd dat partijen best een expliciete clause opnemen in het huurcontract en dat de huurder een aparte verzekering moet nemen om zijn inboedel te dekken.¹⁹³ Uit de bespreking van de randnr. 78 t.e.m. 85 zal hierna blijken dat een brandverzekering tot dekking van de huurdersaansprakelijkheid voor alle huurders niettemin noodzakelijk is, ook voor diegene die over een verhaalsafstand beschikken.

50. BEROEPSBEKWAAMHEID EN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE MAKELAAR - Het getuigt m.i. van een gebrek aan beroepskennis wanneer men als verzekeringsmakelaar zijn cliënten een verhaalsafstand adviseert en waardoor de huurder niet tegen alle huurrisico's verzekerd is.¹⁹⁴ Eerstgenoemde heeft immers de contractuele verbintenis de verzekerde juist in te lichten over de draagwijdte van het verzekeringsaanbod.¹⁹⁵ Bovendien dient hij steeds na te gaan of het verzekeringsaanbod beantwoordt aan de doorslaggevende beweegredenen van de verzekeringsnemer om de polis te sluiten.¹⁹⁶

¹⁹² Algemeen Eigenaarssyndicaat, *Verhuurders en huurders: uw rechten en plichten*, Antwerpen, AES, 2001, 288; De krant De Standaard spreekt zich ten onrechte in dezelfde positieve termen uit over de clause: "Om zeker te zijn dat de huurder een verzekering afsluit, kan de huurder in zijn brandverzekering een clause tot afstand van verhaal voorzien. Beide partijen zijn in dat geval verzekerd in hetzelfde contract ... Zo'n afstand van verhaal geldt in principe voor alle schadegevallen die zich voordoen tijdens de huurperiode en dus ook voor diegene die niet in de brandverzekering voorzien zijn." (WVF, "Woningpolis staat of valt met waardebevestiging vooraf", *De Standaard* 22 oktober 2008); "Als de verzekeraar van de verhuurder in geval van een brand uiteindelijk betaalt, zal die zich (indien mogelijk) keren tegen de huurder, om van hem de betaalde vergoeding terug te vorderen. Tenzij er in de verzekeringspolis van een eigenaar een zogenaamde clause tot "afstand van verhaal" staat. Deze clause houdt in dat de verzekeraar van de eigenaar zich niet zal keren tegen de huurder en geen verhaal op hem zal uitoefenen." (J. ROODHOOFT, "JURIDISCHE KRONIEK. Brand is ook een zaak van de huurder", *De Standaard* 26 november 2002).

¹⁹³ Algemeen Eigenaarssyndicaat, *Verhuurders en huurders: uw rechten en plichten*, Antwerpen, AES, 2001, 288.

¹⁹⁴ L. DEVLAMYNCK, "Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk", *Verz. W.* 24 december 1996, 17.

¹⁹⁵ In de regel wordt gesteld dat de makelaar gehouden is tot een inspanningsverbintenis (G. SCHOORENS, "De professionele aansprakelijkheid van de verzekeringstussenpersoon", *RW* 1998-99, 317; A. DE BOECK, "Informatie- en verificatieplichten bij de tussenkomst van een verzekeringsmakelaar" (noot onder Antwerpen 23 maart 1998), *RW* 2000-01, 1602-1606.

¹⁹⁶ Antwerpen 23 maart 1998, *RW* 2000-01, 1600-1606, noot A. DE BOECK; Voor meer informatie over de beroepsbekwaamheid van de verzekeringsmakelaar en diens beroepsaansprakelijkheid zie: Y. MERCHIERS, "De verzekeringsmakelaars, de verzekeringsagenten, de subagenten, de personen belast met de distributie, de personen in contact met publiek: juridisch statuut en aansprakelijkheid, in Y. MERCHIERS, J. ROGGE en K. BERNAUW (eds.), *De verzekeringsbemiddeling en de verzekeringsdistributie. Een juridische benadering*, Gent, Mys & Breesch, 1996, 34-67; D. DHAENENS, "De verzekeringstussenpersoon", in K. DE BOECK, D. DHAENENS, J. HERMAN, I. MEEUSSEN, J. STUYCK en C. VERHEYLEWEGHEN (eds.), *Zakboekje Handelstussenpersonen*, Diegem, Ced.samsom, 2002, 468-505; C. VAN SCHOUBROECK, "Over het doen en laten van de verzekeringsbemiddelaar" (noot onder Rb. Ieper, 19 april 1993), *DCCR* 1993-94, 562.

De aansprakelijkheid van de tussenpersoon is weliswaar niet ongelimiteerd aangezien op de verzekerde een onderzoeks-of verificatieplicht rust.¹⁹⁷

§ 2. Verhaalsafstand in de private woninghuur

A. Conventionele verhaalsafstand in huurcontract en/of brandpolis

a) Beding tot afstand van verhaal

I. Soorten bedingen

51. DIVERSE SOORTEN - We onderscheiden vier vormen van verhaalsafstand: eenzijdig (bv. van de huurder tegenover de verhuurder), wederkerig (zowel vanwege de verhuurder als vanwege de huurder), via een geschreven document of impliciet (afgeleid uit bepaalde feiten of geschriften).¹⁹⁸

52. UITDRUKKELIJKE AFSTAND - In het geval van uitdrukkelijke afstand vloeit de afstand van verhaal voort uit een geschrift. Hij kan volgen uit zowel de verzekeringsovereenkomst, de huurovereenkomst als uit elk ander geschrift waarin de huurder of de verhuurder zijn wil uitdrukt. De omvang van de afstand hangt uiteraard af van de gebruikte termen in de clause.¹⁹⁹

53. IMPLICIETE AFSTAND - De afstand kan ook blijken uit feiten of geschriften die niet expliciet zijn, als zij een duidelijke uiting van de wil van de verhuurder betekenen.²⁰⁰ KERSTENS gaat er echter van uit dat een afstand in elk geval uitdrukkelijk moet zijn bedongen.²⁰¹ De beoordeling ligt hoe dan ook in handen van de bodemrechter die moet nagaan of de bedingen in de huur- of verzekeringsovereenkomst een verhaalsafstand inhouden. In die zin besliste het Franse Hof van Cassatie “*dat de*

¹⁹⁷ Antwerpen 23 maart 1998, *RW* 2000-01, 1600-1606, noot A. DE BOECK (in casu oordeelde het Hof dat de verzekerde mede-aansprakelijk was. Het Hof besliste immers dat een normaal zorgvuldig persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden, het aanbod wel zou hebben nagelezen, zodat de verzekerde een eigen fout treft m.n. het niet-naleven van de eigen onderzoeks- of verificatieplicht); A. DE BOECK, “Informatie- en verificatieplichten bij de tussenkomst van een verzekeringsmakelaar” (noot onder Antwerpen 23 maart 1998), *RW* 2000-01, 1605.

¹⁹⁸ L. DEVLAMYNCK, “Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk”, *Verz. W.* 24 december 1996, 17.

¹⁹⁹ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 173.

²⁰⁰ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 173; Frankrijk: Cass. 5 december 1923, *DH* 1924,49; CA Paris 17 april 1924, *Gaz. Pal.* 1924, 2, 129; CA Chambéry 1 maart 1926, *DH* 1926, 3.

²⁰¹ G. KERSTENS, “Problemen bij verhuur”, in *Het onroerend goed in praktijk*, Brussel, Kluwer, 2007, 84.

verhuurder wiens premies voor de brandverzekering ten laste vallen van de huurder en die zijn verzekeraar bij wijze van aanhangsel, afstand laat doen op de huurder, op deze wijze zelf afstand doet van zijn recht ex. art. 1733 CC. De verhuurder kende immers zichzelf een bijkomend voordeel toe door de verzekeringspremies ten laste te leggen van de huurder (eigen vertaling)”.²⁰²

II. Voordelen van het beding voor de verhuurder

54. WEINIG TOT GEEN VOORDELEN VOOR DE VERHUURDER - Hierboven werd reeds gewezen op het voordeel van de clause voor de huurder. Laatstgenoemde is immers beschermd tegen het verhaal van de verzekeraar van de eigenaar zelfs als hij zelf niet verzekerd is. Algemeen wordt echter aangenomen dat het redigeren van een verhaalsafstand ook voor de verhuurder voordelig is. Hiervoor worden veelal drie argumenten aangevoerd.²⁰³ Vooreerst zou de eigenaar in een dergelijke situatie de zekerheid hebben altijd vergoed te worden als het goed teniet gaat door brand. Bovendien zou een snelle schadeafwikkeling gegarandeerd zijn. Deze twee voordelen kunnen echter niet toegeschreven worden aan de verhaalsafstand en overtuigen m.i. dan ook niet. De aansprakelijkheidsverzekeraar van een huurder vergoedt immers evenzeer de eigenaar (onmiddellijk) in geval van brand onder de nieuwe regelingstermijnen van art. 67 §2 2° LVO-Wet²⁰⁴, ingevoerd door de wet VERWILGHEN van 17 september 2005.²⁰⁵ Ten derde zou er geen discussie moeten worden gevoerd over wie aansprakelijk is, waardoor de relatie tussen de verhuurder en de huurder niet wordt vertroebeld. Dit derde argument lijkt mij enkel zinvol als verantwoording van de keuze voor een verhaalsafstand indien er een persoonlijke band bestaat tussen huurder en verhuurder. In elke andere situatie doet de verhuurder er dan ook beter aan zijn aandacht volledig toe te spitsen op zijn eigen brandpolis.

²⁰² Frankrijk: Cass. 4 november 1953, *Bull. civ.*, I, nr. 299.

²⁰³ Wetsvoorstel (O. ZHRIHEN) tot invoeging van een artikel 61bis in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke huurdersaansprakelijkheid, *Parl. St.* Senaat 2005-2006, nr. 51S1561.

²⁰⁴ Art. 67 §2 2° Wet van 17 september 2005 tot wijziging wat de verzekering tegen natuurrampen betreft, van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst en de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen, *BS* 17 september 2005; P. COLLE, *Handboek bijzonder gereguleerde verzekeringscontracten*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 42-46; S. ZEGERS, “Recente ontwikkelingen van de verzekeringswetgeving en rechtspraak”, in *De praktijkjurist XII*, Gent, Story Publishers, 2006, 242.

²⁰⁵ Een effectief snellere schaderegeling, die deze wet voor ogen hield, blijft voorlopig echter uit. (L. DEVLAMYNCK, “Makelaars zijn getalm bij schaderegeling beu”, *De Verz.* 2007, 19.)

b) Clausule tot afstand van verhaal in het huurcontract

I. Beding

55. GEEN VORMVEREISTEN - De afstand door de verhuurder van zijn recht op verhaal op de huurder is aan geen vormvereiste onderworpen.²⁰⁶ De contractueel bedongen afwijkingen moeten wel de uitdrukkelijke wilsuïting van de betrokken partij weergeven. Verhaalsafstand wordt immers niet vermoed en dient steeds te worden bewezen.²⁰⁷

56. STRIKTE INTERPRETATIE - De verhaalsafstand dient zoals elke afstand van recht op een strikte wijze te worden geïnterpreteerd.²⁰⁸ Het Hof van Cassatie beschouwt de strikte interpretatie van een afstand van recht, zoals dit onder meer is uitgedrukt in de artt. 2221 en 2224 BW met betrekking tot de afstand van verjaring, als een algemeen rechtsbeginsel.²⁰⁹ Afstand van recht wordt bovendien niet vermoed, maar moet blijken uit feiten of omstandigheden die enkel als een afstand van recht kunnen worden beschouwd.²¹⁰

57. TENLASTELEGGING VERZEKERINGSPREMIE IN DE HUUROVEREENKOMST IS GEEN VERHAALSAFSTAND - Geheel anders is het beding in de huurovereenkomst waarbij de

²⁰⁶ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 173.

²⁰⁷ L. DEVLAMYNCK, "Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk", *Verz. W.* 24 december 1996, 17; Frankrijk: A. ODILLON, *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970, 265.

²⁰⁸ M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 428; Y. MERCHIERS, "Het contentieux bij het einde van de huur", in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 15; Cass. 27 oktober 1960, *Pas.* 1960, I, 209; Antwerpen 6 januari 1986, *RW* 1986-87, 675; Rb. Leuven 19 mei 1993, *Pas.* 1993, III, 25; Vred. Marchienne-au-Pont 17 april 1992, *JLMB* 1993, 1163.

²⁰⁹ Cass. 20 september 1984, *Arr.Cass.* 1984-85, nr. 57; Cass. 24 september 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, nr. 67; Cass. 15 februari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 658.

²¹⁰ Cass. 27 maart 1981, *Arr.Cass.* 1980-81, 846; Cass. 23 september 1988, *Arr.Cass.* 1988-89, 96; Cass. 20 april 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 961; Cass. 19 december 1991, *Arr.Cass.* 1991-98, 369; Vred. Westerlo 30 oktober, *AJT* 2000-03, 661-663; M. DAMBRE, B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 46-48; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, 33; M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 428; M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 421; P. DE SMEDT, "Artikel 1733 BW oud en nieuw" (noot onder Gent 25 juni 1997), *T. Huur.* 97-98/2, 111; S. RUTTEN, "De aansprakelijkheid van de huurder voor brand", *Huur* 2002, 124; J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses. Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 655; Y. MERCHIERS, "Le Bail en général", in X (ed.), *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1989, 230; J. BAUGNIET en A. GENIN, "Les Baux", in X (ed.), *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1997, 230; S. COVEMAEEKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112.

huurder (een deel van) de premielast van de verzekering van de eigenaar ten laste moet nemen. FONTAINE, MERCHIERS en VANKERCKHOVE achten dergelijke clausules, m.i. terecht, onvoldoende om te besluiten dat de verhuurder ook zelf heeft verzaakt aan de artt. 1732 en 1733 BW.²¹¹ De rechtspraak oordeelde zelfs dat het beding dat de huurder verplicht om de huurrisico's te verzekeren ten belope van een som gelijk aan het bedrag ten belope waarvan de eigenaar het goed verzekert, evenmin een verhaalsafstand kan uitmaken.²¹² VANKERCKHOVE verdedigt bovendien de stelling dat verhaalsafstand ten behoeve van de huurder niet kan worden afgeleid uit de brandverzekering gesloten door de verhuurder.²¹³

II. Geldigheid

i. Implicaties voor het huurcontract

58. GELDIGHEID VAN HET BEDING - Rechtspraak en rechtsleer aanvaarden de geldigheid van de clause tot afstand van verhaal in geval van brand zowel in hoofde van de huurder als van de verhuurder.²¹⁴ De artt. 1732 en 1733 BW zijn immers van aanvullend recht zodat partijen er mogen van afwijken. Een dergelijke verhaalsafstand maakt een bevrijdings- of exoneratiebeding uit, aangezien partijen bij overeenkomst hun gemeenrechtelijke aansprakelijkheid wegens toerekenbare niet-nakoming van contractuele verbintenissen wijzigen (infra randnrs. 62 en 63). In de mate waarin deze afstanden geen enkele samenvoeging van schadevergoedingen met zich meebrengen, zijn zij bovendien ook niet strijdig met de openbare orde.

²¹¹ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 367-368; J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses. Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 656; Y. MERCHIERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance", in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, 435; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail*, Brussel, De Boeck Université, 1993, 300; G. KERSTENS, "Problemen bij verhuur", in *Het onroerend goed in praktijk*, Kluwer, Brussel, 2007, 84; J. BAUGNIET en A. GENIN, "Les Baux", in X (ed.), *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1997, 230; K. TROCH, "Huur en verzekeringen", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 221; Frankrijk: Cass. 5 januari 1948, *D.* 1948, 265, noot P. LEREBOURS-PIGEONNIERE; CA Aix 5 maart 1947, *JCP G* 1947, IV, 137.

²¹² Dinant 4 januari 1950, *Bull. Ass.* 1950, 140.

²¹³ J. BAUGNIET en A. GENIN, "Les Baux", in X (ed.), *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1997, 230; J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses. Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 655-657.

²¹⁴ P. LONGE, *Memento en logement en région Wallonne*, Waterloo, Kluwer, 2007, 24.

ii. Implicaties voor het verzekeringscontract

59. VERZWARING VAN HET RISICO - Indien de verhuurder in de huurovereenkomst afziet van de rechten hem door de artt. 1732 en 1733 BW toegekend, beïnvloedt dit de beoordeling van het risico en verzwart dit de positie van de verzekeraar.²¹⁵ De verzekeraar kan immers geen subrogatoir verhaal meer uitoefenen. Hij kan niet meer noch anders vorderen dan de schadelijder zelf had kunnen doen.²¹⁶ De aansprakelijke huurder kan dan ook de verhaalsafstand als verweermiddel aanvoeren ten aanzien van de gesubrogeerde verzekeraar.

60. MEDEDELINGSPLICHT VAN DE VERZEKERDE - Op de verzekerde rust krachtens art. 5 juncto artikel 26 LVO-Wet de gemeenrechtelijke plicht om elke risicoverzwarig aan de verzekeraar mede te delen, hetzij bij het sluiten van het verzekeringscontract, hetzij in de loop van het contract op het ogenblik dat de verhaalsafstand wordt toegestaan.²¹⁷ Het niet aangeven van het beding tot afstand van verhaal opgenomen in een huurcontract kan een verzwijging betekenen in de zin van artikel 9 van de oude Verzekeringwet, thans art. 5 LVO-Wet.²¹⁸ De Franse rechtsleer specificceert heel precies deze informatieverplichting voor de afstand van verhaal clause in de huurovereenkomst. De informatie dient zo volledig mogelijk te zijn en moet onder andere de naam en de hoedanigheid van de huurder bevatten, evenals de huurprijs en de bedingen van de huurovereenkomst. Daardoor doet de eigenaar er goed aan de gehele huurovereenkomst te laten worden aan zijn verzekeraar. De verhaalsafstand in de brandpolis moet dan ook worden bedongen rekening houdend met al deze elementen.²¹⁹ De verzekeraar van zijn kant anticipeert sowieso in zijn algemene verzekeringsvoorwaarden op een onjuist medegedeeld of gewijzigd risico.²²⁰

²¹⁵ K. TROCH, "Huur en verzekering", in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 221; P. COLLE, *Handboek bijzonder gereglementeerde verzekeringscontracten*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 29; M. DOUAY, "Incendie et périls assimilés", in J-C. ANDRE-DUMONT, M. DOUAY, J-F. GAILLY, J-P. LEGRAND, Y. MIGNON en A. VIGNEUL (eds.), *Manuel des assurances*, Waterloo, Kluwer, 2008, 296.

²¹⁶ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 370.

²¹⁷ Y. MERCHIEERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance", in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, nr. 310.

²¹⁸ Scheidsr. uitspr. 16 mei 1986, *Limb. Rechtsl.* 1988, 243-246, noot P. VAN HELMONT; J. HERBOTS, C. PAUWELS, en E. DEGROOTE, "Overzicht van rechtspraak - Bijzondere Overeenkomsten (1988-1994)", *TPR* 1997, 811.

²¹⁹ G. DEFRANCE, "Renonciation à recours: limites en conséquences pour l'assuré", *L'argus* 1997, 29.

²²⁰ Een clause in die zin: "de polis werd opgesteld op basis van de inlichtingen die u hebt verstrekt. Doet er zich tijdens de duur van de verzekering een wijziging voor in de gegevens die zijn vermeld in de bijzondere voorwaarden, dan moet u ons dat melden indien door deze wijziging het risico dat het

Bovendien kan de verzekeraar zich ook beroepen op artikel 41 lid 2 LVO-Wet²²¹ op basis waarvan hij in geval van schending van de mededelingsplicht steeds het geleden nadeel kan verhalen op zijn verzekerde.²²²

61. GEVOLG VAN DE SCHENDING VAN DE MEDEDELINGSPLICHT - De verzwijging van het bestaan van een verhaalsafstand werd voor de LVO-Wet van 1992 met rechtsverval gesanctioneerd.²²³ Zelfs indien het schadegeval helemaal niets te maken had met een fout van de eigenaar of een gebrek in de bouw, werd de nietigheid van de polis uitgesproken.²²⁴ De huidige polissen, art. 7 van de LVO-Wet indachtig, vervangen de strenge sanctie van verval door een zachtere en m.i. rechtvaardigere nieuwe contractuele sanctie: de evenredigheidsregel²²⁵ van de premie.²²⁶ Deze regeling geldt echter niet bij bedrieglijk opzet. In dat geval mogen de verzekeraars krachtens art. 6 LVO-Wet de wettelijke nietigheid of verbreking van de verzekering inroepen, weigeren hun prestatie te leveren en de vervallen premies behouden. In die zin werd beslist dat *“door na het sluiten van de verzekeringsovereenkomst afstand van verhaal tegenover de huurster te doen, buiten de verzekeraar om en zonder hem daarvan in kennis te stellen, de verzekerde-verhuurder de normale uitwerking van de indeplaatstelling ten gunste van de verzekeraar heeft verhinderd en op grond van art. 41 LVO-Wet gehouden is de uitbetaalde schadevergoeding terug te betalen”*.²²⁷ De

verzekerde voorval zich voordoet, blijvend en aanzienlijk is verminderd of verzwaaard. Als wij vernemen dat het werkelijke risico niet overeenstemt met het risico dat werd meegedeeld, doen wij binnen de maand een voorstel om de polis aan te passen aan het werkelijke risico vanaf de dag waarop wij hiervan kennis kregen. Gaat het om een risicoverzwaaring die zich heeft voorgedaan tijdens de duur van de verzekering, dan heeft de aanpassing terugwerkende kracht tot op de dag van de verzwaaring. Het staat u vrij om het voorstel tot aanpassing al dan niet te aanvaarden” (eigen onderlijning).

²²¹ Artikel 41 lid 2 bepaalt immers dat *“indien, door toedoen van de verzekerde of de begunstigde, de indeplaatsstelling geen gevolg kan hebben ten voordele van de verzekeraar, deze van hem de terugbetaling kan vorderen van de betaalde schadevergoeding in de mate van het geleden nadeel”*.

²²² P. ALLARY en L. NIJS, “Huurders en gebruikers: aansprakelijkheid, verzekering (voor rekening) en verhaal”, *De Verz.* 2006, 402-403; G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico’s van de eigenaar versus risico’s van de huurder”, *T. App.* 1998, 10.

²²³ Frankrijk: Cass. 3 november 1993, *L’argus* 31 december 1993, 18.

²²⁴ Scheidsr. Uitspr. 16 mei 1986, *Limb. Rechtsl.* 1988, 243-246, noot P. VAN HELMONT; J. HERBOTS, C. PAUWELS, en E. DEGROOTE, “Overzicht van rechtspraak - Bijzondere Overeenkomsten (1988-1994)”, *TPR* 1997, 812.

²²⁵ Indien het verzekerde bedrag lager is dan het bedrag dat overeenkomstig de contractuele schattingsregels toepasselijk moest zijn, is de verzekeraar slechts tot vergoeding gehouden in de verhouding tussen het werkelijk verzekerde en het bedrag dat moest verzekerd zijn (F. DE LY, “De regulering van de brandverzekering: commentaar en krachtlijnen van het brandverzekeringsbesluit”, *RW* 1988-89, 47).

²²⁶ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 175.

²²⁷ Kh. Kortrijk 23 maart 2000, *RW* 2000-01, 884; P. COLLE, *Handboek bijzonder gereguleerde verzekeringscontracten*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 29; K. TROCH, “Huur en verzekeringen”, in

door de verzekeraar geleden schade werd omschreven als het verlies van een kans om zijn oorspronkelijke, maar verloren gegane vordering te horen inwilligen.²²⁸

III. Kwalificatie

62. DE CLAUSULE TOT AFSTAND VAN VERHAAL IN HET HUURCONTRACT IS EEN EXONERATIEBEDING - De afstand van verhaal clausule maakt een bevrijdings- of exoneratiebeding²²⁹ uit, aangezien de huurder vrijgesteld wordt van zijn gehele aansprakelijkheid krachtens de artt. 1732 en 1733 BW (eventueel ook de artt. 1382, 544, etc.).²³⁰ Een exoneratieclausule kan worden omschreven als een “contractueel beding waarbij een partij zich geheel of gedeeltelijk vrijstelt van de contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid die op haar rust”.²³¹ Het is van belang aan te geven voor welke soort aansprakelijkheid de verhaalsafstand geldt. Een in algemene bewoordingen geformuleerd exoneratiebeding bevrijdt diegene in wiens voordeel het werd bedongen immers alleen van zijn contractuele en niet van zijn buitencontractuele aansprakelijkheid.²³² In geval van blijvende twijfel moet het

M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 221.

²²⁸ Kh. Kortrijk 23 maart 2000, *RW* 2000-01, 884; P. VANLERSBERGHE, ”Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24.

²²⁹ Beding waarbij één contractspartij stipuleert niet aansprakelijk te zijn jegens de wederpartij voor een tekortkoming waarvoor zij anders wel aansprakelijk zou zijn (S. COVEMAEKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112).

²³⁰ G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico’s van de eigenaar versus risico’s van de huurder”, *T. App.* 1998, 9; M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 622; M. DAMBRE, “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, in X. (ed.), *Liber Amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, 99; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 656 ; Frankrijk: Y. LAMBERT-FAIVRE, *Droit des assurances*, Parijs, Précis Dalloz, 2001, nr. 610; CA Lille 8 juli 1941, *Gaz. Pal.* 1941, 2, 351.

²³¹ E. DIRIX, “Exoneratiebedingen”, *TPR* 1988, 1172; A. VAN OEVELEN, “Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen”, in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 1; S. STIJNS, “Contractualisering van sancties in het privaatrecht, in het bijzonder bij contractuele wanprestatie”, *RW* 2001-02, 1260; L. CORNELIS, “Les clauses d’exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation” (noot onder Cass. 22 maart 1979), *RCJB* 1981, 198; N. CARETTE, “Exoneratiebedingen in het gemeen recht”, *Jura Falc.* 2004-05, 64.

²³² R. KRUIHOF, “Contractuele aansprakelijkheidsregelingen”, *TPR* 1984, 259-260; A. VAN OEVELEN, “Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen”, in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 5; Brussel 25 mei 1975, *RGAR* 1977, nr. 9694; Brussel 29 mei 1991, *T. Aann.* 1994, nr. 231, noot A. CAEYMAEX; Brussel 5 november 1993, *TBBR* 1994, 1077; contra: J.L. FAGNART, *Examen de jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1966)*, Brussel, Larcier, 1971, 21; L. DE MEYERE, A. VAN OEVELEN en F. WALSHOT, “Nuttige tips voor goede contracten”, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2003, 28; R. KRUIHOF, “Contractuele aansprakelijkheidsregelingen”, *TPR* 1984, 259-260; B. DUBUISSON, “Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge”, in P. WERY (ed.), *Les clauses applicables en cas d’inexécution des obligations contractuelles*,

beding uitgelegd worden ten nadele van de schuldenaar en ten voordele van de schuldeiser. Er is echter slechts sprake van twijfel indien het niet mogelijk is om de zin en de draagwijdte van de overeenkomst te achterhalen aan de hand van de akte.²³³

63. EXONERATIEBEDING ONGELDIG BIJ OPZET, INDIEN HET BEDING ELKE ZIN AAN DE OVEREENKOMST ONTNEEMT OF VERBODEN IS DOOR EEN BIJZONDERE WET - De geldigheid van een bevrijdingsbeding wordt reeds geruime tijd aanvaard, zelfs in algemene contractvoorwaarden.²³⁴ De drie grenzen die door de rechtspraak en rechtsleer aan de clause werden gesteld, moeten uiteraard worden gerespecteerd.²³⁵ Vooreerst kan men zich niet bevrijden van eigen bedrog of opzettelijke fout.²³⁶ Bijgevolg kan de huurder die brandstichting pleegde zich niet beroepen op de bedongen verhaalsafstand in de huurovereenkomst. Terwijl exoneration voor de persoonlijke opzettelijke fout niet mogelijk is, kan exoneration voor de zware fout in principe wel.²³⁷ Dit moet wel duidelijk blijken uit de bewoordingen van het beding. Aldus werd geoordeeld dat *“het niet herstellen van een mankement in de branddetector, dat reeds 15 dagen bekend was en niet werd gerepareerd, moet beschouwd worden als een zware, grove fout die aan de afstand van verhaal clause*

Brussel, La Charte, 2001, 47; Brussel 25 mei 1975, *RGAR* 1977, nr. 9694; Antwerpen 23 januari 1986, *RW* 1986-87, 324, met noot C. PAUWELS; Brussel 29 mei 1991, *T. Aann.* 1994, 231, met noot A. CAEYMAEX; Brussel 5 november 1993, *TBBR* 1994, 1077; contra: J.L. FAGNART, *Examen de jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1966)*, Brussel, Larcier, 1971, 21; A. VAN OEVELEN, “Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen”, in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 26.

²³³ Cass. 22 maart 1979, *Arr. Cass.* 1978-79, 860, *Pas.* 1979, I, 863, *RW* 1979-80, 2238, *RGAR* 1980, nr. 10 222, *T. Aann.* 1982, 296, noot P. MANDOUX en *RCJB* 1989, noot L. CORNELIS.

²³⁴ O. VANDEN BERGHE, “Exoneratiebedingen anno 2010 in nationale en internationale overeenkomsten”, in A. DE BOECK, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Themis Verbintenissenrecht*, Brugge, Die Keure, 2010, 76; M. VAN RYN, “Les clauses de non-responsabilité – Etude de quelques restrictions à leur validité”, *RGAR* 1931, 703; L. CORNELIS, “Les clauses d’exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation” (noot onder Cass. 22 maart 1979), *RCJB* 1981, 200-201; E. DIRIX, “Exoneratiebedingen”, *TPR* 1988, 1185; Cass. 25 september 1959, *Arr. Verbr.* 1960, 86, *Pas.* 1960, I, 113, met concl. P. MAHAUX en *RCJB* 1960, 6, noot J. DABIN; Cass. 22 maart 1979, *RCJB* 1981, noot L. CORNELIS; Cass. 23 november 1987, *RW* 1987-88, 1358; Luik 19 oktober 1993, *TBH* 1994, 702; Luik 19 oktober 1993, *TBBR* 1994, 702; Luik 19 januari 1989, *RGAR* 1992, nr. 11 939.

²³⁵ Cass. 25 september 1959, *Arr. Verbr.* 1960, 86, *Pas.* 1960, I, 113, met concl. Adv.-gen. P. MAHAUX en *RCJB* 1960, 6, noot J. DABIN; E. DIRIX, “Exoneratiebedingen”, *TPR* 1988, 676; S. COVEMAERKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112.

²³⁶ Over de betekenis van het begrip opzettelijke fout heerst de grootste rechtsonzekerheid. Voor een algemeen overzicht zie A. VAN OEVELEN, “Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen”, in V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 13-17; R. STEENNOT, “Beëindigings-, exoneration- en schadebedingen bij bijzondere overeenkomsten”, in *Bijzondere overeenkomsten (2007-2008)*, XXXIV postuniversitaire cyclus Willy Delva, Mechelen, Kluwer, 2008, 534.

²³⁷ Cass. 25 september 1959, *Pas.* 1960, I, 113; S. COVEMAERKER en W. VAN GERVEN, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 112.

opgenomen in de huurovereenkomst elk effect ontnemt".²³⁸ Hierdoor kon de verzekeraar rechtsgeldig regres uitoefenen op de huurder. Daarnaast mag het beding niet iedere zin of betekenis ontnemen aan de overeenkomst en dus het voorwerp van de opgenomen verbintenis niet teniet doen.²³⁹ De onderliggende gedachte is dat een exoneratiebeding niet geldig is als het de overeenkomst uitholt.²⁴⁰ Een afstand van verhaal tegen de huurder ex. 1732 en 1733 BW ontdoet de huurovereenkomst m.i. niet van haar essentie.²⁴¹ Ten slotte kunnen bijzondere wetten of bepalingen exoneratiebedingen verbieden, voor niet-geschreven houden of aan bepaalde beperkingen onderwerpen.²⁴² Een clause tot afstand van verhaal in de huurovereenkomst die niet voldoet aan deze gemeenrechtelijke geldigheidsvoorwaarden, is nietig. De nietigheidssanctie treft wel enkel het exoneratiebeding waardoor de overeenkomst zelf overeind blijft, behoudens wanneer

²³⁸ Parijs 2 februari 2000, nr. 1998/05721; Voor een andere toepassing zie een arrest van het Hof van Beroep te Gent: *de verzekerde die door alcoholgebruik niet meer de nodige aandacht en beheersing bezit om veilig en zonder risico's sigaretten te roken, begaat een grove fout* (Gent 18 januari 1990, *De Verz.* 1990, 767-770, noot DE MAESENEIRE).

²³⁹ R. KRUIHOF, "Contractuele aansprakelijkheidsregelingen", *TPR* 1984, 281-282; M. FAURE, "De toepassing van exoneratiebedingen in het parkeercontract", *RW* 1982-83, 2168-2169.

²⁴⁰ O. VANDEN BERGHE, "Exoneratiebedingen anno 2010 in nationale en internationale overeenkomsten", in A. DE BOECK, I. SAMOY en S. STIJNS (eds.), *Themis Verbintennisrecht*, Brugge, die Keure, 2010, 78; S. STIJNS, *Leerboek Verbintennisrecht*, Brugge, die Keure, 2005, 166; R. STEENNOT, "Beëindigings-, exoneratie- en schadebedingen bij bijzondere overeenkomsten", in *Bijzondere overeenkomsten (2007-2008)*, XXXIVe postuniversitaire cyclus Willy Delva, Mechelen, Kluwer, 2008, 535.

²⁴¹ Van art. 1732 BW is algemeen aanvaard dat deze bepaling van aanvullend recht is: R. DEKKERS, A. VERBEKE, N. CARETTE en K. VANHOVE, *Handboek burgerlijk recht*. Deel III Verbintennis Bewijsleer Gebruikelijke contracten, 2007, 608; concl. L. CORNIL voor Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1967, 740, nrs. 714-715; Y. MERCHERS, "La responsabilité du locataire en cas d'incendie et son assurance", in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, 435; Y. MERCHERS, *Les baux. Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 230; J. VANKERCKHOVE, "Le louage de choses. Les baux en général", in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, nrs. 1041-1046; Over het suppletieve karakter van art. 1732 BW: Y. MERCHERS, "Het contentieux bij het einde van de huur", in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 15; P. LOUAGE, "Bodemverontreiniging: de aansprakelijkheid van de huurder", *Huur* 2001, 127-133; Frankrijk: A. ODILLON, *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970, 265; Eenzelfde benadering wordt gevolgd voor de verhaalsafstand inzake de verzekering van luchtvervoer: *Een beding inzake afstand van verhaal, dat verband houdt met de keuze van de afzender voor een verzekering bij zijn eigen verzekeraar en niet bij de verzekeraar van de vervoerder, is rechtsgeldig. De vervoersovereenkomst wordt hierdoor niet zonder voorwerp en ontnemt aan de vervoerder niet het belang om het vervoer te verrichten.* (Brussel 25 april 2003, *RDC* 2005, 518-522, noot J. LIBOUTON); Contra: m.b.t. art. 1732 BW: K. TROCH, "De verzekeringen bij huur", in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 419.

²⁴² S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WERY, "Chronique de jurisprudence. Les obligations: les sources (1985-1995)", *JT* 1996, 732-733; A. VAN OEVELEN, "Recente ontwikkelingen in de wetgeving en de rechtspraak inzake de sanctie bij contractuele wanprestatie", in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 195; O. VANDEN BERGHE, "Exoneratiebedingen in het gemeen recht en in het consumentenrecht", in S. STIJNS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, 42-43.

het nietige beding een ondeelbaar geheel vormt met de andere clausules van de overeenkomst.²⁴³

IV. Draagwijdte

64. UITDRUKKELIJK BEDING IN DE BRANDPOLIS IS VEREIST - Indien het huurcontract bepaalt dat de brandverzekeraar van de verhuurder geen verhaalsrecht heeft op de huurder, moet volgens KERSTENS worden aangenomen dat ook de verhuurder zelf van dit verhaalsrecht afstand heeft gedaan.²⁴⁴ De afstand van rechtsvordering kan immers niet los gezien worden van de verzekering. Het verzekeren van het gehuurde goed is duidelijk de hoofdbedoeling van de partijen.²⁴⁵ Uiteraard doet de brandverzekeraar op basis van een dergelijke clause in het huurcontract niet automatisch afstand van verhaal t.a.v. de huurder. Hiervoor dient de eigenaar te voldoen aan de meldingsplicht uit art. 5 LVO-Wet (zie supra randnrs. 60-61). Na het bedingen van de clause tot afstand van verhaal in de huurovereenkomst, is de eigenaar bijgevolg verplicht meteen zijn verzekeraar te verwittigen. Laatstgenoemde neemt op zijn beurt een dergelijke verhaalsafstand in de verzekeringspolis op, mits een substantiële premieverhoging (zie infra randnr. 67).

65. GEVOLGEN VAN HET BEDING VOOR DE VERHUURDER - De eigenaar die een verhaalsafstand bedong ten behoeve van zijn huurder riskeert toch zelf te moeten opdraaien voor de huurrisico's waarvoor hij de huurder exonereerde.²⁴⁶ Hieraan kan op twee manieren tegemoet gekomen worden. Vooreerst kan men in de verzekeringspolis een bepaling opnemen waarbij de verzekeraar afziet van zijn verhaal tegen de verhuurder wanneer er een verhaalsafstand bepaald is in het huurcontract. Een tweede oplossing kan geboden worden door het huurcontract zelf.

²⁴³ L. CORNELIS en V. SAGAERT, "Postcontractuele bedingen", in S. STIJNS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-) uitvoering en de beëindiging van contracten*, 308-311; E. MONTERO, "Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité", in M. FONTAINE en G. VINEY (eds.), *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles. Etudes de droit comparé*, Brussel, Bruylant, 2001, 402-403; O. VANDEN BERGHE, "Exoneratiebedingen in het gemeen recht en in het consumentenrecht", in S. STIJNS en K. VANDERSCHOT (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, 47.

²⁴⁴ G. KERSTENS, "Problemen bij verhuur", in *Het onroerend goed in praktijk*, Kluwer, Brussel, 2007, 84.

²⁴⁵ Redenering a pari afgeleid uit de draagwijdte van de verhaalsafstand in de verzekering van luchtvervoer, geciteerd in randnummer 6 van Brussel 25 april 2003, *RDC* 2005, 518-522, noot J. LIBOUTON.

²⁴⁶ Livios, "Verhuurder en huurder moeten brandverzekering nemen", *Nieuwsbrief* 17 december 2002.

De clause luidt dan als volgt: “*door de eigenaar werd in de brandverzekering een afstand van verhaal bedongen voor die schades die in de brandverzekering van de eigenaar-verhuurder verzekerd zijn. Deze afstand van verhaal geldt niet voor alle andere schades*”.²⁴⁷ Dit beding kan m.i. geoorloofd zijn op voorwaarde dat de huurder een inzagerecht krijgt in de verzekeringsovereenkomst van de verhuurder. Partijen bedingen dan ook vaak dat “*een jaarlijks verzekeringsattest tegen ontvangstbewijs wordt bezorgd aan de huurder, zodat hij met kennis van zaken alle contracten en/of aanvullende contracten kan sluiten die hij nodig acht. Dit attest met betrekking tot de inhoud van de polis wordt door de verzekeraar opgesteld*”.

c) Clause tot afstand van verhaal in de brandpolis

I. Beding

i. Principe

66. DEFINITIE - In de brandpolis doet de verzekeraar van de verhuurder afstand van zijn recht op subrogatie, ten belope van de door hem uitgekeerde vergoedingen aan de verzekerde.²⁴⁸ In deze hypothese is de huurder geen partij bij de verzekeringsovereenkomst, rechtstreeks aangeaan door de eigenaar en zijn verzekeraar. Dit betekent niettemin dat zowel de verhuurder als de huurder in één enkele polis worden verzekerd. In geval van schade aan het gebouw komt de uitkering toe aan de eigenaar.²⁴⁹

67. BIJPREMIE AANGEREKEND DOOR DE VERZEKERAAR - Normaal doet de verzekeraar natuurlijk niet kosteloos afstand van zo een belangrijke verhaalsmogelijkheid. De clause tot afstand van verhaal wordt slechts opgenomen mits de betaling van een bijpremie in orde van grootte van 35 à 50 %.²⁵⁰ In de huurcontracten vindt men dan bepalingen terug waarbij de verhuurder, die zelf een brandverzekering sluit met

²⁴⁷ Livios, “Verhuurder en huurder moeten brandverzekering nemen”, *Nieuwsbrief* 17 december 2002.

²⁴⁸ G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico’s van de eigenaar versus risico’s van de huurder”, *T. App.* 1998, 9; P. DE TAVERNIER, *De buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door minderjarigen*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 578; Frankrijk: Y. LAMBERT-FAIVRE, *Droit des assurances*, Parijs, Dalloz, 2001, 435.

²⁴⁹ Livios, “Verhuurder en huurder moeten brandverzekering nemen”, *Nieuwsbrief* 17 december 2002.

²⁵⁰ G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico’s van de eigenaar versus risico’s van de huurder”, *T. App.* 1998, 9; M. DOUAY, “Incendie et périls assimilés”, in J-C. ANDRE-DUMONT, M. DOUAY, J-F. GAILLY, J-P. LEGRAND, Y. MIGNON en A. VIGNEUL (eds.), *Manuel des assurances*, Waterloo, Kluwer, 2008, 297.

afstand van verhaal ten aanzien van de huurder, de verzekeringspremie door een clause in de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk als kost van de huurder recupereert.²⁵¹ Een beding in de huurovereenkomst in die zin is m.i. wenselijk doch niet noodzakelijk. Indien huurder en verhuurder immers geen contractuele regeling hebben uitgewerkt over de verdeling of tenlastelegging van de kosten, geldt het beginsel dat de kosten die verband houden met een dienst of prestatie waaruit de huurder voordeel haalt aan de huurder kunnen worden aangerekend.²⁵² Kosten die verband houden met het gebruik van het gehuurde goed zijn volgens DAMBRE voor rekening van de huurder. De kosten die te maken hebben met het eigendomsrecht van het onroerend goed zouden volgens dit uitgangspunt dan weer ten laste moeten zijn van de verhuurder. Zo vallen de verzekeringspremies met betrekking tot het gebouw ten laste van de verhuurder terwijl de premies van de huurdersaansprakelijkheidsverzekering dienen te worden terugbetaald door de huurder.²⁵³ Een redenering per analogie dient m.i. te worden gemaakt voor wat betreft de in de brandpolis van de eigenaar bedongen verhaalsafstand tegen de huurder.

68. INTERPRETATIE VAN HET BEDING - Ook deze vorm van verhaalsafstand dient op een strikte wijze te worden geïnterpreteerd.²⁵⁴ Daarnaast dient hij formeel en ondubbelzinnig te gebeuren.²⁵⁵ De verhaalsafstand is beperkt tot de in de clause aangeduide personen en andere begunstigen kunnen er dan ook niet onrechtstreeks uit afgeleid worden.²⁵⁶

²⁵¹ M. DAMBRE, "De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand", *TBBR* 2003, 629.

²⁵² M. DAMBRE, *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 446; M. DAMBRE, "Rechten en verbintenissen van de huurder" in, *Handboek Algemeen Huurrecht*, M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), Brugge, die Keure, 2006, 432; G. OLIVIERS, "Droits et obligations du preneur. Les charges financières du bail" in G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE en P. WERY (eds.), *Le droit commun*, Brussel, La Chartre, 2006, 229.

²⁵³ J. NYCKEES, "Artikel 1728ter BW", in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2006, 8; Rb. Brussel 27 april 1990, *Res. jur. imm.* 1991, 127; Vred. Brussel 4 februari 1981, *T. Vred.* 1982, 164.

²⁵⁴ Frankrijk: M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres .I. Le contrat d'assurance*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1982, 507; N. JACOB, "Les assurances", in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208.

²⁵⁵ Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 5 maart 1945, *D.* 1946.1, noot en *JCP* 1945.II, 2798, noot.

²⁵⁶ Frankrijk: N. JACOB, "Les assurances", in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208.

ii. Afschaffing van verhaalsafstand in het geval van aansprakelijkheidsverzekeraar

69. LA CLAUSE DE RÉNONCIATION “SAUF ASSURANCE” - De meeste clausules ontnemen de verzekeraar van de eigenaar zowel zijn verhaalsrecht tegen de huurder als zijn regres tegen de eventuele aansprakelijkheidsverzekeraar van de huurder. Het kan evenwel voorvallen dat de verzekeraar van de eigenaar zijn regres tegen de aansprakelijkheidsverzekeraar van de huurder wenst te behouden.²⁵⁷ Daarom clauseert hij dan ook dat “*de afstand van verhaal slechts uitwerking heeft in de mate waarin de aansprakelijke persoon de schade niet kan afwentelen op een bestaande verzekering of op een andere aansprakelijke persoon*”. De geldigheid van deze clause werd in de rechtspraak reeds herhaaldelijk bevestigd.²⁵⁸ Het Franse Hof van Cassatie besliste zelfs dat de clause tot afstand van verhaal ten behoeve van een derde geen automatische afstand van verhaal op de aansprakelijkheidsverzekeraar van de aansprakelijke impliceert, tenzij de partijen in die zin clauseerden.²⁵⁹ Verhaalsafstand in de brandpolis is in Frankrijk dus tot de huurder gericht waardoor de aansprakelijkheidsverzekeraar er niet mee van mag profiteren.²⁶⁰ “*Il n’y a aucun motif pour que cette assurance (du tiers responsable), puisqu’elle existe, soit privée d’effets*”.²⁶¹ De rechtspraak heeft de clause waarbij bepaalde personen worden

²⁵⁷ Frankrijk: Voor een algemene bespreking van de afstand van verhaal clause “sauf assurance” zie Y. LAMBERT-FAIVRE, “Droit des assurances”, in X (ed.), *Droit privé*, Parijs, Dalloz, 2001, 437; M. GUITTARD, “L’action directe de l’assuré et de l’assureur subrogé contre l’assureur du responsable du dommage indemnisé et renonciations à recours”, *Ass. fr.* 1990, 353 ; F. VINCENT, “La jurisprudence récente en matière de renonciation à recours”, *RAGT* 1990, 503 ; H. GROUDEL, “Les renonciations à recours en assurances de dommages”, *RCA* 1988, chr. nr. 2.

²⁵⁸ Gent 11 april 2003, *De Verz.* 2004, 718-723, noot P. ALLARY; Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 5 juli 1988, *RGAT* 1988, 790; Cass. (burgerlijke kamer) 20 juli 1988, *RGAT* 1988, 790; Cass. (burgerlijke kamer) 14 mei 1991, *RCA* 1991, nr. 263 en *RGAT* 1991, 574; Cass. (burgerlijke kamer) 2 oktober 1980, *RGAT* 191, 195; Cass. (burgerlijke kamer) 13 januari 1987, *RGAT* 1987, 44, *D.* 1987, 397, noot H. GROUDEL; Cass. (burgerlijke kamer) 20 juli 1988, *RGAT* 1988, 790; Rennes 9 maart 1987, *Gaz. Pal.* 17 juli 1988, 12, noot M. GUITTARD; Cass. (burgerlijke kamer) 16 mei 1988, *RGAT* 1988, 794; Cass. (burgerlijke kamer) 2 mei 1989, *RGAT* 1989, 557, Cass. (burgerlijke kamer) 8 januari 1992, *Argus* 1992, 25 ; Cass. (burgerlijke kamer) 20 oktober 1980, *RGAT* 1981, 195 ; Cass. (burgerlijke kamer) 13 januari 1987, *RGAT* 1987, 44, *D.* 1987, 397, noot H. GROUDEL ; Cass. (burgerlijke kamer) 5 juli 1988, *D.* 1988, 209, *RGAT* 1988, 790; Cass. (burgerlijke kamer) 27 februari 1990, *RGAT* 1990, 334; Cass. (burgerlijke kamer) 14 mei 1991, *RGAT* 1991, 574 en *RCA* 1991, nr. 263; Cass. (burgerlijke kamer) 26 mei 1993, *RCA* 1993, nr. 317; Cass. (burgerlijke kamer) 2 februari 1994, *RCA* 1994, nr. 193; Cass. (burgerlijke kamer) 30 mei 1995, *RCA* 1995, nr. 316 en *RGAT* 1995, nr. 4; Cass. (burgerlijke kamer) 17 maart 1998, *RCA* 1998, nr. 212.

²⁵⁹ Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 26 mei 1993, *RCA* 1993, nr. 317; A. GELLION en J. LANDEL, *L’assurance incendie*, Parijs, L’argus, 1998, 125.

²⁶⁰ M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres en droit français*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1950, 475.

²⁶¹ Frankrijk: J. GODART, A. PERRAUD-CHARMANTIER, *Code des assurances : Commentaire article par article de la loi du 13 juillet 1930 relative au contrat d’assurance*, Parijs, Marchal et

ge vrijwaard voor eventueel verhaal omgedoopt tot “*la clause de renonciation sauf assurance*”.²⁶² De clausule tot afstand van verhaal in de brandpolis heeft in Frankrijk dan ook duidelijk een louter persoonlijk en relatief karakter.²⁶³

II. Geldigheid

70. AANWEZIGHEID ALEA - Op het eerste zicht zou men, m.i. onterecht, kunnen twijfelen of de verhaalsafstand niet tornt aan de fundamentele vereiste om voor elke verzekering een noodzakelijke alea voor te behouden. Deze redenering gaat echter niet op aangezien zowel het schadefeit als de omvang van de schade aleatoir blijven en de huurder niet ontslagen is van zijn schadevoorkomingsplicht.²⁶⁴

71. CONVENTIONELE VERHAALSAFSTAND NIET STRIJDIG MET OPENBARE ORDE - De geldigheid van de verhaalsafstand in het verzekeringscontract wordt wel eens in vraag gesteld vanwege het dwingende karakter van de bepalingen van de LVO-Wet en meer bepaald art. 41 LVO-Wet. Het conventioneel uitbreiden van de kring van geïmmuniseerde personen zou volgens SCHUERMANS zelfs strijdig zijn met de openbare orde, in zoverre dit een verboden cumul teweegbrengt.²⁶⁵ Een redenering die zestig jaar terug ook werd gevolgd door een aantal Franse rechtscolleges.²⁶⁶ BOONE weerlegt op overtuigende wijze alle redenen op grond waarvan sommigen tot het besluit komen dat het subrogatoir verhaalsrecht van de particuliere verzekeraar van

Billard, 1937, nr. 548; Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 12 februari 2002; Cass. (burgerlijke kamer) 20 juli 1988 geciteerd in *RGAT* 1988, 790, noot J. BIGOT; Cass. (burgerlijke kamer) 14 mei 1991, *RGAT* 1991, 574; Cass. (burgerlijke kamer) 26 mei 1993, *Resp. civ. et assur.* 1993, nr. 317; Cass. (burgerlijke kamer) 17 november 1998, nr. 97-15.222; Amiens 26 maart 2009, nr. 08/00582; Versailles 10 november 1995; H. GROUDEL, “L’affirmation d’une doctrine de la Cour de cassation en matière de renonciation à recours”, *RCA* 1993, nr. 30,1; G. DEFRANCE, “Renonciation à recours: limites en conséquences pour l’assuré”, *L’argus* 1997, 30.

²⁶² Voor een uitgebreidere bespreking zie F. VINCENT, “La jurisprudence récente en matière de renonciation à recours et ses problèmes”, *RGAT* 1990, 503; H. GROUDEL, “Les renonciations à recours en assurances de dommages”, *Resp. civ. et assur.* 1988, chron. nr. 2.

²⁶³ N. JACOB, “Les assurances. Tome II”, in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances et responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208; Cass. 13 November 1997, nr. 95-17.359; Cass. 14 mei 1991, *RCA* 1991, 574; Cass. 2 oktober 1980, *RGAT* 1981, 195; Cass. 13 januari 1987, *RGAT* 1987, 44, *D.* 1987, 397, noot H. GROUDEL; Art. 17 police-type incendie 1959; M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres en droit français*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1950, 475.

²⁶⁴ Y. HANNEQUART, “L’assurance des risques spécifiques aux activités de construction”, *Nationale Dagen van het Verzekeringsrecht*, Brussel, 1974, 14; L. SCHUERMANS, “Perspectieven in het verzekeringsrecht”, *RW* 1978-79, 2266.

²⁶⁵ L. SCHUERMANS, “De nieuwe wet op de landverzekeringsovereenkomst van 25 juni 1992”, *RW* 1992-93, 718.

²⁶⁶ Frankrijk: Alger 3 november 1949, *RGAT* 1950, 131, M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres. Tome I. Le contract d’assurance*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1982, 506; Contra : Nîmes 16 oktober 1957, *RGAT* 1958, 394, *D.* 1958, 340 en *JCP* 1958, 10336.

openbare orde is.²⁶⁷ Vooreerst is het verhaalsrecht niet nodig om oververgoeding van het verzekerde slachtoffer te verhinderen. Om deze dubbele vergoeding van de schade van het slachtoffer te vermijden, volstaan immers de algemene regels van het gemeenrechtelijke schadevergoedingsrecht. De betaling van de verzekeringsvergoeding doet de schade meteen uitdoven, waardoor het slachtoffer dus geen vergoeding meer kan vorderen van de aansprakelijke.²⁶⁸ Er werd daarentegen aan de verzekeraar een regresrecht toegekend om de uiteindelijke financiële last voor de verzekeraar te verlichten en bijgevolg ook de premies te drukken. Bovendien is het subrogatoir verhaalsrecht onlosmakelijk verbonden met het aansprakelijkheidsrecht, waarvan niet wordt aangenomen dat het de openbare orde raakt.

72. DWINGEND KARAKTER VAN DE VERHAALSIMMUNITEIT IS GEEN BEZWAAR - De regels met betrekking tot de subrogatie zijn echter wel degelijk van dwingend recht.²⁶⁹ Art. 3 LVO-Wet stipuleert immers dat “*de bepalingen van deze wet van dwingend recht zijn, tenzij uit de bewoordingen zelf blijkt dat de mogelijkheid wordt gelaten om er van af te wijken door bijzondere bedingen*”. Uit de bewoordingen van art. 41 LVO-Wet valt een dergelijke afwijkingsmogelijkheid duidelijk niet af te leiden. Desondanks zijn er geen bezwaren tegen bedingen waarbij de verzekeraar afstand doet van verhaal ten gunste van bepaalde verwanten van de verzekerde die niet vermeld zijn in art. 41 LVO-Wet.²⁷⁰ De verhaalsimmunitieit zoals gestipuleerd in art. 41 LVO-Wet is dwingend ten voordele van de verzekerde aangezien zij erop gericht is laatstgenoemde te beschermen. Contractuele uitbreidingen van de geïmmuniseerde personen zouden dan ook mogelijk moeten zijn.²⁷¹ Deze redenering wordt echter volledig tegengesproken door de parlementaire voorbereidingsstukken van de LVO-Wet. Volgens de Memorie van Toelichting bij artikel 3 LVO-Wet dient er immers “*geen onderscheid te worden gemaakt tussen de bepalingen van de wet al naargelang ze de verzekerde of de verzekeraar beschermen. De verzekeraar kan niet zomaar bij*

²⁶⁷ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 578-580.

²⁶⁸ P. CHARLIER, “Du cumul des indemnités”, in X (ed.), *Un hommage à Léon Graulich*, Luik, 1957, 217; Nederland: E.F.D. ENGELHARD, *Regres. Een onderzoek naar het regresrecht van particuliere en sociale schadedragers*, Deventer, Kluwer, 2003, 160-162; T. HARTLIEF en R.P.J.L. TJITTES, “De invloed van verzekering op de civiele aansprakelijkheid: privaatrechtelijke aspecten”, in R. VAN DEN BERGH, M. FAURE, T. HARTLIEF, R.P.J.L. TJITTES (eds.), *De invloed van verzekering op de civiele aansprakelijkheid. Preadviezen uitgebracht voor de Vereniging van Burgerlijk Recht*, Lelystad, Koninklijke Vermande b.v., 1990, 90.

²⁶⁹ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 579.

²⁷⁰ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 579.

²⁷¹ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 579.

het sluiten van de overeenkomst, verzaken aan de bepalingen die te zijner gunste zijn voorzien, maar a posteriori blijft een verzaking mogelijk op het ogenblik dat er een geschil ontstaat tussen de partijen”.²⁷² Op basis hiervan zouden dergelijke bedingen in de brandpolis dus nietig moeten worden verklaard. Het betreft hier slechts een relatieve nietigheid die enkel kan worden ingeroepen door de verzekeraar.²⁷³ Volgens DUBUISSON heeft de hierboven geciteerde verklaring uit de parlementaire voorbereiding eerder een politieke dan een juridisch-technische betekenis.²⁷⁴ Laatstgenoemde stelt dat de Minister vooral uitdrukking wou geven aan het leidmotief van de LVO-Wet, m.n. het streven naar een evenwicht tussen de verschillende belangen van de partijen bij de verzekeringsovereenkomst. De meerderheid van de rechtspraak en rechtsleer is het er (op basis van deze redenering) over eens dat niemand wordt benadeeld door bedingen tot afstand verhaal ten gunste van de verzekerde of derden in de brandpolis.²⁷⁵ De geldigheid van de clause wordt dan ook principieel aanvaard, ook voor wat betreft de buitencontractuele aansprakelijkheid van de huurder.²⁷⁶

III. Kwalificatie

73. VERHAALSAFSTAND IN DE BRANDPOLIS IS EEN BEDING TEN BEHOEVE VAN EEN DERDE
- Clausules tot afstand van verhaal in brandpolissen worden vaak gekwalificeerd als beding en ten behoeve van een derde (art. 1121 BW).²⁷⁷ Dit impliceert dat de clause

²⁷² *Parl. St. Kamer*, 1990-91, nr. 1586/1, 14.

²⁷³ P. COLLE, *Algemene beginselen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 133.

²⁷⁴ B. DUBUISSON, “La norme impérative dans le droit du contrat d’assurance”, in X (ed.), *Liber Amicorum Hubert Claassens, Verzekering: theorie en praktijk*, Antwerpen, Maklu, 1998, 120; P. VAN OMMESLAGHE, “Le paiement avec subrogation et le droit des assurances”, in P. GERARD (ed.), *Mélanges Philippe Gérard*, Brussel, Bruylant, 110-111.

²⁷⁵ Frankrijk: M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres. Tome I. Le contrat d’assurance*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1982, 506.

²⁷⁶ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 579; B. DUBUISSON, “La norme impérative dans le droit du contrat d’assurance”, in X (ed.), *Liber Amicorum Hubert Claassens, Verzekering: theorie en praktijk*, Antwerpen, Maklu, 1998, 120; Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 24 januari 1990, *RGAT* 1990, 113 en *RCA* 1990, nr. 129; Nederland: S.J.A. MULDER, “Subrogatie: het verhaalsrecht van de verzekeraar”, in *Verzekeringsrecht*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1988, 107; W.H. VAN BOOM, *Verhaalsrechten van verzekeraars en risicodragers*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 2000, 97; Rb. Roermond 4 november 1971, *S & S* 1972, nr. 42; Rb. Groningen 16 maart 1973, *S & S* 1974, 38; Rb. Alkmaar 5 juni 1975, *S & S* 1976, nr. 33.

²⁷⁷ Rb. Dinant 14 juli 1949, *RGAR* 1950, nr. 4 703; Nederland: S.J.A. MULDER, “Subrogatie: het verhaalsrecht van de verzekeraar”, in *Verzekeringsrecht*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1988, 108; Dezelfde kwalificatie wordt gegeven aan clausules tot afstand van verhaal die roerende goederen verzekeren. De verzekeraar van de goederen verzekert dan zowel de aansprakelijkheid van de bewaarnemers van de verzekerde goederen als alle andere verantwoordelijken (Antwerpen 27 maart 1991, *De Verz.* 1991, 764-769, noot S. WAGNER; T. KEGELS, “De artikelen 19 en 20 van de

tot afstand van verhaal in de brandpolis door de huurder aan de verzekeraar van de eigenaar kan worden tegengeworpen.²⁷⁸ Indien bijgevolg bij brand in het verhuurde goed de verzekeraar de verzekerde eigenaar vergoedt en zich vervolgens wendt tot de aansprakelijke huurder, dan kan laatstgenoemde deze verhaalsvordering afwijzen door zich te beroepen op de door de eigenaar gesloten verzekeringsovereenkomst.²⁷⁹ Een beding ten behoeve van een derde wordt echter niet vermoed. De bedinger en de belover moeten dan ook duidelijk en ondubbelzinnig de bedoeling hebben gehad om aan de derde een eigen vorderingsrecht toe te kennen.²⁸⁰

IV. Draagwijdte

74. PROBLEEMSTELLING: BLIJFT VERHAALSUITOEFENING DOOR DE VERHUURDER OP DE HUURDER MOGELIJK? - Dikwijls wordt de afstand van verhaal niet opgenomen in het huurcontract. Hierdoor kan de huurder zich in een erg delicate positie bevinden. Men denkt vooreerst aan de situatie waarbij de eigenaar de premies niet betaalt en het verzekeringscontract wordt geschorst. Wanneer zich dan brandschade voordoet, betaalt de brandverzekeraar de verhuurder niet terug en probeert laatstgenoemde alsnog verhaal uit te oefenen op de huurder. En wat als het (verhuurde) goed onderverzekerd is? Daarnaast is het ook mogelijk dat de verhuurder omwille van een te hoge vrijstelling zijn verzekeraar niet wenst aan te spreken. Ten slotte dient men ook rekening te houden met de mogelijkheid van insolventie van de verzekeraar waardoor de verhuurder zich uiteraard wil richten tot de aansprakelijke huurder.

75. GEVOLGEN VOOR DE VERHUURDER VAN DE VERHAALSAFSTAND VAN DE VERZEKERAAR - Cruciaal is de vraag of de verhaalsafstand tussen de verzekeraar en de

Antwerpse Brandpolis”, in X (ed.), *Liber Amicorum Lionel Tricot*, Antwerpen, Kluwer, 1988, 35; R. ROLAND en B. INSEL, “Zeeverzekeringsrecht”, in *Jaarboek Verzekeringen 2000 Juridische praktijkgids*, Kluwer, Antwerpen, 2000, 398).

²⁷⁸ N. CARETTE, “Het derdenbeding: wanneer heeft een beding de strekking van een derdenbeding naar Belgisch recht?”, in I. SAMOY (ed.), *Derden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, nr. 28.

²⁷⁹ Rb. Dinant 14 juli 1949, *RGAR* 1950, nr. 4 703; Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *TGR* 2001, 79; N. CARETTE, “Het derdenbeding: wanneer heeft een beding de strekking van een derdenbeding naar Belgisch recht?”, in I. SAMOY (ed.), *Derden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, nr. 28.

²⁸⁰ Zie hierover E. DIRIX, *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Kluwer, 1984, nr. 125-126; I. CLAEYS, *Samenhangende overeenkomsten en aansprakelijkheid. De quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent herbekeken*, Antwerpen, Intersentia, 2003, nr. 266; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, 1971, nr. 654; A. VAN OEVELEN, “Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen”, in *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, V. SAGAERT en D. LAMBRECHT (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2009, 30; Rb. Brussel 30 juni 1989, *TBBR* 1990, 365.

eigenaar aan laatstgenoemde het recht op verhaal op de huurder op grond van artt. 1732 en 1733 BW ontnemt. Volgens MERCHERS²⁸¹, SCHOORENS²⁸² en GEVERS²⁸³ dient deze vraag ontkennend te worden beantwoord.²⁸⁴ Bijgevolg loopt de huurder het risico dat de eigenaar nog steeds zijn wettelijk verhaal inroept tegenover hem. Dit wordt formeel tegengesproken door FONTAINE en VANKERCKHOVE.²⁸⁵ Een verzaking aan de subrogatie door de verzekeraar is volgens hen onverenigbaar met de situatie waarbij de verzekerde verhuurder verhaal wenst uit te oefenen op de aansprakelijke huurder.²⁸⁶ FONTAINE baseert zich hiervoor op het samenvoegingsverbod van een werkelijke samenloop van schadevergoedingen waardoor de verhuurder niet zowel een schadevergoeding van de aansprakelijke huurder (op grond van het gemeen recht) als een betaling van de verzekeraar (op grond van de brandpolis) kan vorderen. Volgens FONTAINE kan een dergelijke samenvoeging op het eerste zicht gerechtvaardigd lijken in de mate waarin de twee vorderingen steunen op onderscheiden oorzaken. Enerzijds werpt men in het aansprakelijkheidsrecht op dat het vergoede slachtoffer geen enkel nadeel meer heeft te laten gelden in zijn aansprakelijkheidsvordering.²⁸⁷ In het schadeverzekeringsrecht anderzijds, ontnemt het indemniteitsbeginsel²⁸⁸ de verzekerde de mogelijkheid om zich te verrijken dankzij het schadegeval.²⁸⁹ Gelet op de onenigheid in de rechtspraak en de rechtsleer is een duidelijke clausule in het huurcontract en de brandpolis van de eigenaar geen overbodige luxe. Daarom wordt soms bedongen dat “*de verzekeraar de huurder in kennis stelt van een eventuele opzegging of schorsing wegens niet-betaling van de premie*” of dat “*gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de*

²⁸¹ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 367.

²⁸² G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico’s van de eigenaar versus risico’s van de huurder”, *T. App.* 1998, 9.

²⁸³ S. GEVERS, “Afstand van verhaal, soms de oplossing”, *Vastgoed info* 14 februari 2005, 3.

²⁸⁴ In dezelfde zin oordeelde de Rechtbank van Dendermonde dat een afstand van huurverhaal vanwege de verzekeraar in de brandpolis niet impliceert dat de verhuurder zelf afstand heeft gedaan van zijn verhaal (Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *TGR* 2001, 79); Frankrijk: A. GELLION en J. LANDEL, *L’assurance incendie*, Parijs, L’argus, 1998, 124-125.

²⁸⁵ M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 367; J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 256.

²⁸⁶ M. DAMBRE, “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 629.

²⁸⁷ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, nr. 700; R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, V, 345-346.

²⁸⁸ Het indemniteitsbeginsel is een principe uit het verzekeringsrecht. Verzekeringen dienen om de schade te dekken. De verzekerde mag er financieel niet op vooruitgaan.

²⁸⁹ Sommige auteurs zijn niettemin van oordeel dat de hypothese van het vrijwillig verwekken van een schadegeval niet aan het vergoedingsverbod onderworpen is (C. WEENS, *L’assurance de choses, contrat d’indemnité*, Parijs, Recueil Seruy, 415; M. FONTAINE, *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 360-361).

verzekering niet kan beëindigd worden om welke reden dan ook, noch kan eindigen, uitdoven of vervallen dan middels een aan de verhuurder en huurder betekende opzegperiode van minimaal drie maanden".²⁹⁰

76. ONDERVERZEKERD RISICO IN DE BRANDPOLIS - Een ander gevaar is dat het verzekeringscontract met afstand van verhaal onderverzekerd is. Bij onderverzekering is de verzekerde som lager dan de werkelijke waarde van het gehuurde goed. Als de waarde werd onderschat dan wordt voor de vergoeding de evenredigheidsregel bij onderverzekering toegepast.²⁹¹ Indien de onderverzekering te wijten is aan een nalatigheid van de verhuurder, kan de huurder tot compensatie overgaan op basis van de *culpa in contrahendo* leer.²⁹² Niettemin doen huurder en verhuurder er goed aan bij het sluiten van een huurovereenkomst de werkelijke waarde van het gehuurde goed conventioneel te bepalen.²⁹³ Enkel zo kan vermeden worden dat de brandpolis onderverzekerd is. Een andere oplossing is dat de partijen overeenkomen dat "*het gebrek aan verzekering of een ontoereikende verzekering een grond tot ontbinding van de huurovereenkomst is*".

77. VERHAALSAFSTAND VAN DE VERZEKERAAR T.A.V. DE HUURDER OP DIENS INITIATIEF - In de rechtspraak en rechtsleer vindt men analyses terug van de verzekeringspraktijk waarbij de huurder op eigen initiatief een afstand van verhaal clause bekomt van de verzekeraar van de verhuurder, tegen de betaling van een bijkomende premie. De vraag dringt zich hier op of de verhaalsafstand gesloten tussen de verzekeraar en de huurder aan de verhuurder het recht op verhaal op de huurder op grond van de artt. 1732 en 1733 BW ontnemt. In hoofde van de verhuurder kan hier volgens PERLBERGER geen sprake zijn van echte verhaalsafstand.²⁹⁴ Het regresrecht van de eigenaar is dan nog steeds rechtsgeldig tenminste als blijkt dat de verzekeraar de verhuurder niet wil of kan compenseren. Dit vloeit voort uit de loutere toepassing van de regel "*pas d'action sans intérêt*". PERLBERGER beschouwt een dergelijke

²⁹⁰ G. SCHOORENS, "Brandverzekering: risico's van de eigenaar versus risico's van de huurder", *T. App.* 1998, 9.

²⁹¹ Voor meer informatie over onderverzekering en de evenredigheidsregel zie L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 375-391.

²⁹² Brussel 22 januari 1985, *JT* 1985, 718.

²⁹³ L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 507.

²⁹⁴ J. PERLBERGER, "La responsabilité du preneur en matière d'incendie des lieux loués: deuxième partie", *Bull.Ass.* 1948, 215.

verzekeringsovereenkomst als loutere stellingname waarmee de huurder hoopt de eigenaar te ontmoedigen regres uit te oefenen. In geval van brand is de (snelle) schadeloosstelling van de verhuurder *in casu* immers toch gegarandeerd.²⁹⁵ Bijgevolg bezit de verhuurder twee titels om tegen zijn verzekeraar op te komen m.n. zijn eigen verzekeringscontract en subrogatoir verhaalsrecht. De Franse rechtspraak oordeelde echter dat er wel degelijk sprake is van een verhaalsafstand in hoofde van de eigenaar. Deze komt vast te staan op het ogenblik dat de verzekeraar van de verhuurder afstand heeft gedaan van alle verhaal op de huurder die de bijkomende premielast draagt.²⁹⁶ De Rechtbank stond de verhuurder dan ook geen regres toe op zijn huurder.²⁹⁷

d) Risico's van de clause

78. VERHAALSAFSTAND IN DE BRANDPOLIS VAN DE EIGENAAR IS NIET DE *DEUS EX MACHINA* - Voor de huurder ontstaan er naar Belgisch recht een aantal nieuwe risico's na schrapping van zijn polis ter dekking van de huurdersaansprakelijkheid. Dit is ook zo wanneer deze beslissing gecombineerd wordt met de verhaalsafstand van de brandverzekeraar van de eigenaar.²⁹⁸

I. Precieze omvang van de verhaalsafstand

79. GEÏNFORMEERDE HUURDER - De huurder doet er goed aan zich te informeren over de precieze omvang van de verhaalsafstand. De draagwijdte van de artt. 1732, 1733 en 1735 BW omvat immers veel meer dan het zich voordoen van een brand. Zo maakt de Commissie Brand van de *Federatie voor Verzekerings- en Financiële Tussenpersonen* (FVF) gewag van een schadegeval waarbij glasbreuk was opgetreden. De door de eigenaar bedongen verhaalsafstand beperkte zich echter tot de afdeling brand en waterschade. Voor de waarborg glasbreuk was er bijgevolg geen afstand van verhaal voorzien.²⁹⁹ Bij een ander incident oordeelde de rechtspraak dat een verhaalsafstand in een handelshuurovereenkomst ten voordele van de eigenaar voor "*toevallige ontregelingen van de installaties*" enkel betrekking heeft op het

²⁹⁵ J. PERLBERGER, "La responsabilité du preneur en matière d'incendie des lieux loués: deuxième partie", *Bull.Ass.* 1948, 215.

²⁹⁶ Chambéry 13 januari 1926, *D.H.* 1926, 308.

²⁹⁷ Frankrijk: N. JACOB, "Les assurances", in N. JACOB en P. LE TOURNEAU (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208; Cass. (burgerlijke kamer) 5 januari 1948, *Rev. gén. ass. terr.* 1948, 68; Contra: Nîmes 16 oktober 1957, *JCP* 1957, II, 10366, noot.

²⁹⁸ L. DEVLAMYNCK, "Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk", *Verz. W.* 24 december 1996, 18.

²⁹⁹ Jaarverslag Commissie Brand van de FVF 1998.

verhuurde goed en niet op waterinfiltraties op plaatsen die niet het voorwerp uitmaken van de verhuurde lokalen. Bijgevolg was de verhuurder aansprakelijk voor de waterschade veroorzaakt aan de handelshuurder ingevolge waterinfiltraties via het dak.³⁰⁰ Een verhaalsafstand kan ook beperkt zijn tot de stoffelijke schade ten gevolge van de brand. Indien door een brand in het appartement van de huurder, de winkel op het gelijkvloers meerdere maanden dicht blijft, moet de huurder alsnog opdraaien voor het omzetverlies.

II. Inboedelverzekering

80. PERSOONLIJKE GOEDEREN VAN DE HUURDER - De eigen meubels en inboedel van de huurder zijn niet gedekt door de brandverzekering van de verhuurder. Bijgevolg sluit een zorgvuldige huurder dan ook altijd een inboedelverzekering. In sommige huurcontracten vindt men dan ook clausules terug die bepalen dat *“de huurder op eigen kosten de roerende goederen dient te laten verzekeren tegen (minstens) brand, explosie en waterschade, met inbegrip van de scheidingswanden en de geïncorporeerde uitrusting, die het gebouw bemeubelen. Een kopie van deze polis(sen) en de desbetreffende premiekwitanties worden op eerste verzoek overgemaakt aan de verhuurder”*. Een dergelijke inboedelverzekering verleent krachtens art. 63 LVO-Wet dekking aan de inboedel van een gebouw of een gedeelte van een gebouw.³⁰¹ Het begrip “inboedel” in verzekeringsrechtelijke context wordt meestal beperkt tot *ieder roerend goed dat zich normaal in een woning bevindt*.³⁰² Dit is restrictiever dan de gemeenrechtelijke omschrijving van het begrip inboedel ex. artt. 533 en 534 BW en 20, 1° Hypotheekwet.³⁰³ Een ruimere benadering van het concept is overigens mogelijk aangezien de wetgever in art. 63 LVO-Wet uitdrukkelijk verwijst naar *de goederen die een gebouw stofferen* en bijgevolg niet

³⁰⁰ Kh. Brussel 2 mei 2007, *RABG* 2008, 606.

³⁰¹ P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 63-1 tot art. 63-6.

³⁰² Vallen onder deze definitie: meubelen die de woning stofferen, het beddengoed, de gordijnen, de kledij, het keukengerief, provisies, boeken, fietsen, motorfietsen, tapijten ... Ook huisdieren worden tot de inboedel gerekend met uitzondering van die dieren die zich normaal niet in een woning bevinden zoals een boa-constrictor of een tijger (H. DE GRAEF, *Verzekering tegen brand en aanverwante gevaren*, Antwerpen, Kluwer, 1981, 31; M. VAN OOSTERZEE, *L'assurance du patrimoine privé et commercial*, Brussel, Office des Assureurs de Belgique, 1975, 23-24).

³⁰³ P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. December 2001, art. 63-2 tot art. 63-6.

heeft afgeweken van de artt. 533 en 534 BW.³⁰⁴ De inboedelverzekering strekt zich bovendien uit tot de inboedel van al wie bij de verzekerde inwoont aangezien art. 63 LVO-Wet *een vermoeden van dekking ten gunste van alle inwonenden* instelt.³⁰⁵ Als de verzekerde buitencontractueel aansprakelijk wordt gesteld, vergoedt zijn eigen verzekeraar zelfs de materiële schade aan derden, indien er een gedekt schadegeval was voor de inhoud.³⁰⁶ Dit is echter een nieuwe tendens in het verzekeringsrecht. Indien vijftien jaar geleden geen schade werd vastgesteld in de hoofdwaarborg, werd geen dekking verleend voor schade in de bijwaarborg. Als de huurder m.a.w. een niet-verzekerde waterschade had opgelopen, dan verleende de brandverzekeraar geen dekking voor de schade bij de burens, tenzij de waarborg verhaal van derden verworven was door de huurder.

81. MEERWAARDE VAN HET GEHURDE GOED - Daarnaast verzekert de huurder zich ook best voor de meerwaarde van het gehuurde goed t.g.v. verbouwingen of aanpassingswerken die door hemzelf na de plaatsbeschrijving werden uitgevoerd. De huurder stipuleert daarvoor best de volgende clausule in zijn inboedelverzekering *“de inboedel omvat eveneens alle door hem aangebrachte vaste installaties en verfraaiingen”*.

III. Schade veroorzaakt door huisgenoten of onderhuurders van de huurder

82. MOET DE HUURDER GEBRUIK MAKEN VAN ZIJN VERHAALSRECHT? - De vraag dringt zich op of de verzekeraar van de eigenaar, die afstand van verhaal deed tegen de huurder, moet tussenkomen indien de schade werd veroorzaakt door de huisgenoten of onderhuurders van de huurder. Verzekeraars kunnen er immers van uitgaan dat de

³⁰⁴ Het zijn in de eerste plaats de goederen die normaal bestemd zijn voor een woning. Daarbij maakt het niet uit of het hier luxevoorwerpen dan wel levensnoodzakelijke gebruiksvoorwerpen betreft. Vereist is enkel dat zij tot het genot van het onroerend goed bijdragen. Daarnaast betreft het eveneens de goederen die de huurder in het goed plaatst met het oog op de uitoefening van zijn beroepsactiviteit. Vereist is wel dat de goederen zich op permanente wijze in het huis bevinden om te worden beschouwd als goederen die het huis stofferen. Zo vallen geld, juwelen, edelstenen, waardepapieren en alle onlichamelijke goederen buiten het concept *inboedel*. (J. VANKERCKHOVE, “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 496-498; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 343, nr. 379; P. VANLERSBERGHE, “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 63-2 tot art. 63-6; Y. MERCHIEERS, *Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 249).

³⁰⁵ L. PONET, P. RUBENS en W. VERHEES, *De Landverzekeringsovereenkomst*, Antwerpen, Kluwer, 1993, 270.

³⁰⁶ G. SCHOORENS, “Brandverzekering: risico’s van de eigenaar versus risico’s van de huurder”, *T. App.* 1998, 9.

huurder maar moet gebruik maken van zijn verhaalsrecht op deze personen.³⁰⁷ De concrete draagwijdte van de verhaalsafstand is doorslaggevend. Het niet tussenkomen van de verzekeraar van de eigenaar voor de schade aangebracht door de huisgenoten van de huurder druist m.i. in tegen de intentie die de verhuurder en verzekeraar hadden bij het sluiten van het derdenbeding. Naar Frans recht moet de verzekeraar van de eigenaar immers ook tussenkomen voor wat deze schade betreft.³⁰⁸ Het is m.i. ook niet mogelijk voor de verzekeraar van de eigenaar om dekking voor de schade van de onderhuurder te weigeren, indien hij op de hoogte werd gebracht van de onderhuur.³⁰⁹ Toch raadt ook de Franse rechtsleer de huurders aan om de huurrisico's te verzekeren en zich een zogeheten "Assurance risques locatifs complémentaires" aan te schaffen.³¹⁰

IV. Burenverhaal op basis van art. 544 BW

83. BURENHINDER WORDT NOOIT GEDEKT - Er werd reeds op gewezen dat de huurder onderworpen is aan de vergoedingsplicht ex. art. 544 BW (zie supra randnr. 35 t.e.m. 37). Het staat vast dat de aansprakelijkheid voor burenhinder op grond van art. 544 BW door een clause tot afstand van verhaal in de brandpolis niet uitgesloten wordt. De problematiek omtrent de aansprakelijkheid van de huurder ex. art. 544 BW beperkt zich trouwens niet tot de situaties van verhaalsafstand. SCHUERMANS wijst er immers op dat de brandpolissen traditioneel geen waarborg bieden tegen de buur op grond van overlast bij brand.³¹¹ Brandpolissen die het verhaal van derden dekken, beperken deze dekking tot vorderingen ex. artt. 1382 en 1386bis BW.³¹²

³⁰⁷ L. DEVLAMYNCK, "Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk", *Verz.W.* 24 februari 1996, 18.

³⁰⁸ Frankrijk: A. ODILLON, *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970, 265.

³⁰⁹ Regres tegen de aansprakelijke onderhuurder blijft uiteraard wel mogelijk, behoudens afwijkend beding (Frankrijk: M. PICARD en A. BESSON, *Les assurances terrestres. Tome I. Le contract d'assurance*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1982, 507; A. ODILLON, *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970, 266; Cass. (burgerlijke kamer) 28 mei 1973, *RGAT* 1974, 39; Aix 25 november 1937, *Rec. Pér. Ass.* 1937, 400; Contra: Rb. (burgerlijke kamer) Seine 22 april 1929, *D.H.* 1929, 393); In een recent arrest van het Franse Hof van Cassatie werd in die zin beslist dat de verhaalsafstand enkel gold tussen de huurder, verhuurder en verzekeraar, maar niet voor de onderhurende vennootschap die mede aansprakelijk was voor de brand (Frankrijk: Cass. (burgerlijke kamer) 29 oktober 2002, nr. 99-17 581).

³¹⁰ Frankrijk: A. ODILLON, *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970, 266-267.

³¹¹ L. SCHUERMANS, *Grondslagen van het Belgisch verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 516.

³¹² D. DE MAESENEIRE, "Geen veroordeling voor burenhinder als oorzaak van brand niet gekend is", *T. Verz.* 1999, 89, *Verzekeringsnieuws* 7 mei 1999, 1, noot onder Cass. 3 april 1998.

V. De huurder is geen contractsluitende partij

84. DE HUURDER HEEFT GEEN ZEGGENSCHAP OVER DE POLIS - De huurder is geen rechtstreekse partij bij de verzekeringsovereenkomst tussen de eigenaar en diens verzekeraar.³¹³ Het hoeft geen betoog dat de huurder zich in een weinig comfortabele positie bevindt ook al is hij bedacht met een verhaalsafstand. Zo kan een verkeerde risico-omschrijving bij de aanvraag van de polis de nietigverklaring van de polis en dus ook van de bescherming van de huurder tot gevolg hebben. Bovendien kan het huurrisico onderverzekerd zijn (infra randnr 76) of zelfs niet-verzekerd in het geval van een niet-betaling van de verzekeringspremie door de eigenaar.³¹⁴

VI. Verhaal van derden

85. STOFFELIJKE SCHADE AAN DERDEN IS NIET GEDEKT - De clause tot afstand van verhaal beschermt de huurder in principe niet tegen een schadeclaim die derden tegen hem instellen voor de door hen geleden stoffelijke schade. In principe moet de huurder hiervoor een aparte verzekering aangaan (zie supra randr. 34).³¹⁵ Bepaalde verzekeraars van de eigenaar komen de huurder echter tegemoet door in de brandpolis van de eigenaar te stipuleren dat *“de maatschappij de aansprakelijkheid dekt tegenover derden en burens voor de hen berokkende materiële schade door het overslaan van een gedekt schadegeval op goederen die hen toebehoren, waarvoor de verzekerde aansprakelijk is krachtens de artikelen 1382 tot 1386bis van het Burgerlijk Wetboek. Deze waarborg geldt eveneens voor de huurder of gebruiker indien de eigenaar voorziet in een afstand van verhaal tegenover eerstgenoemden en de huurder of gebruiker van een (deel van een) gebouw enkel de inhoud verzekerd heeft en zijn aansprakelijkheid betrokken is”*. Deze extra dekking is uiteraard wel beperkt tot de in het contract verzekerde risico's en kapitalen.

³¹³ W. GHISLAIN, B. LOUVEAUX, B. MARISCAL en J.P. LEGRAND, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2009, 103.

³¹⁴ W. GHISLAIN, B. LOUVEAUX, B. MARISCAL en J.P. LEGRAND, *L'immobilier en pratique*, Waterloo, Kluwer, 2009, 103.

³¹⁵ P. DE TAVERNIER, *De buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door minderjaringen*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 578; Het verhaal van derden op basis van de artt. 1382-1386 BW kan eveneens gedekt worden door de gezinsaansprakelijkheidsverzekering (K. TROCH, “Huur en verzekeringen”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 217).

- e) Formulering van een oplossing : een ontwerp van modelclausules voor de brandpolis en het huurcontract

I. Duiding

86. MODELCLAUSULES DIE ALLE HUURRISICO'S VERZEKEREN - Op basis van de hierboven geanalyseerde risico's en gevaren, worden een reeks typeclausules tot afstand van verhaal in de brandpolis en het huurcontract geformuleerd. Ik ben ervan overtuigd dat deze bedingen bijdragen tot een grotere rechtszekerheid. De clausules werden voorgelegd aan een groot aantal brandverzekeraars (AXA, AG Insurance, Fidea, Mercator en Allianz). Geen van hen had juridische bezwaren bij deze voorbeeldclausules. Zij verklaarden zich dan ook bereid deze clausules in hun polissen op te nemen in ruil voor een bijpremie indien hun verzekerde eigenaar hierom zou verzoeken.

87. OPLOSSING VOOR DE MEEST RISICOVOLLE SITUATIE VOOR DE HUURDER – De clausules hebben betrekking op de hypothese waarin de eigenaar en zijn verzekeraar een verhaalsafstand ten voordele van de huurder overeenkomen. Dergelijke brandpolissen worden onderscheiden door de formulering “*in uitbreiding op de regeling van de afstand van verhaal in de algemene voorwaarden, doen wij ook afstand van verhaal op de huurders en gebruikers*”. Deze situatie is de meest risicovolle voor de huurder omwille van twee redenen. Laatstgenoemde kan vooreerst een derde ten aanzien van de overeenkomst zijn, waardoor hij zijn toevlucht moet zoeken tot het huurcontract. Een oplossing hiervoor is het opnemen van een derdenbeding met ruime draagwijdte in de brandpolis. Daarnaast blijft regres vanwege de verzekeraar van de eigenaar op de huisgenoten en onderhuurders van de huurder mogelijk.³¹⁶ Een uitdrukkelijk beding in de brandpolis vormt ook hier de oplossing. De basisidee is dat de afstand van verhaal moet opgenomen worden in het huurcontract waardoor de huurder zichzelf beschermt tegen ieder rechtstreeks verhaal door de eigenaar (zie supra randnrs. 74-75).³¹⁷ Bovendien dient de huurder zijn eigen persoonlijke goederen te verzekeren net als de meerwaarden van het gehuurde goed.

³¹⁶ D. DE MAESENEIRE, *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 191.

³¹⁷ P. DE TAVERNIER, *De buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door minderjarigen*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 578; K. TROCH, “Huur en verzekeringen”, in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 221; Frankrijk: A. GELLION en J. LANDEL, *L'assurance incendie*, Parijs, L'argus, 1998, 124.

Het aansprakelijkheidsrisico van de huurder is immers niet opgelost door een afstand van verhaal alleen. Vooraf dient wel te worden opgemerkt dat elke situatie uniek is. Het is dan ook de taak van de contractspartijen en de makelaar om na te gaan of onderstaande clausules van toepassing zijn op de concrete situatie.

II. Voorstel typeclausules m.b.t. de verhaalsafstand in het huurcontract

Artikel 1: Verplichtingen van de verhuurder

A) De verhuurder verbindt zich ertoe het pand of het gebouwencomplex in zijn geheel te laten verzekeren voor een werkelijke waarde van ... EUR en dat tegen de gevaren van brand en aanverwante risico's, elektriciteitsschade, waterschade, stormschade, glasbreuk, arbeidsconflicten, neerstorten van vliegtuigen, aanslagen, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

Verantwoording: Vermits de verhuurder de brandverzekering sluit, dienen alle huurrisico's opgesomd te worden. Om onderverzekering te vermijden, doen huurder en verhuurder er goed aan bij het sluiten van een huurovereenkomst de werkelijke waarde van het gehuurde goed conventioneel te bepalen (zie supra randr. 76).

B) De verhuurder en de huurder, alsmede hun verzekeraars, zien wederzijds af van elk recht op verhaal dat zij op basis van de artikelen (1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1386bis), 1721, 1732 en 1733 BW, de respectievelijke onderschreven polissen of uit hoofde van schade aan of verlies van de gebouwen door één van de in lid 1 vermelde gevaren, zouden kunnen uitoefenen tegenover elkaar, alsook tegenover onderhuurders of huisgenoten en tegenover iedere persoon die in het gebouw is toegelaten.

Verantwoording: De precieze omvang van het exoneratiebeding moet duidelijk zijn (supra randnrs. 62-63).

C) De eigenaar bedingt in de brandverzekering een afstand van verhaal voor die schades die in de brandverzekering van de eigenaar-verhuurder verzekerd zijn. Deze afstand van verhaal geldt niet voor de andere schades en de gebeurlijke huurschade.

De verhuurder verzekert eveneens de burgerlijke aansprakelijkheid van de huurder tegenover derden.

Verantwoording: De huurder moet niet alleen beschermd zijn voor de schade aan het gehuurde goed, maar ook voor de stoffelijke schade aan derden.

Artikel 2: Verplichtingen van de huurder

D) De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te betalen in de meerpremie die voortvloeit uit het onderschrijven van de clausule 'afstand van verhaal' in zijn polis woningverzekering.

De huurder verbindt zich ertoe zijn inboedel die zich in het gehuurde gebouw bevindt en de door hem aangebrachte meerwaarden te laten verzekeren tegen de gevaren opgesomd in art.1 lid 1.

Verantwoording: De bijpremie die de verzekeraar van de eigenaar aan laatstgenoemde aanreken, wordt doorgerekend aan de huurder. De eigen inboedel en de meerwaarden zijn immers niet gedekt door de brandverzekering van de verhuurder. Daarom dient de huurder een inboedelverzekering te sluiten, waarin hij best stipuleert dat “*de inboedel eveneens alle door hem aangebrachte vaste installaties en verfraaiingen omvat*” (zie supra randnrs. 80-81).

III. Voorstel typeclausules m.b.t. de verhaalsafstand in de brandpolis van de verhuurder

A) De maatschappij doet afstand van het recht op verhaal waarover zij beschikt conform art 41 LVO-Wet tegenover de huurders of gebruikers van het gebouw. Deze afstand van het verhaalsrecht heeft enkel uitwerking voor zover de aansprakelijkheid van laatstgenoemden niet gedekt is door een aansprakelijkheidsverzekering. Is de aansprakelijkheid wel verzekerd dan zal het verhaal beperkt blijven tot de prestaties van deze verzekering.

Verantwoording: De verhaalsafstand moet volledig zijn, aangezien de huurder zich niet meer zal verzekeren. Enkel wanneer er toch een polis blijkt te bestaan, kan de

gesubrogeerde verzekeraar deze polis aanspreken (zie supra randnr. 69). Deze formule is geldig voor de eenvoudige risico's, voor de andere is het wenselijk dat de betrokken artikels van het BW vermeld worden.

B) De waarborg "verhaal van derden" is ook verworven voor de huurders, de gebruikers en hun huisgenoten van het verzekerde gebouw. Met dat doel staat hun identiteit vermeld in de bijzondere voorwaarden.

Verantwoording: De schade aan het gebouw die overgedragen wordt op de buur zou anders kunnen vallen onder verantwoordelijkheid van de huurder, maar deze heeft hiervoor geen polis meer (zie supra randnrs. 34 en 85).

C) De verzekeraar verbindt zich ertoe de huurder of gebruiker en de verhuurder in kennis te stellen van een eventuele opzegging of schorsing van de polis. Dit zal gebeuren naar de in de bijzondere voorwaarden vermelde adressen en partijen en conform de LVO-Wet.

Verantwoording: Beide partijen moeten op de hoogte zijn wanneer de polis wordt opgezegd of geschorst. Zo kunnen ze elk afzonderlijk de nodige initiatieven nemen (zie supra randnr. 75).

Opmerking: Sommige verzekeraars formuleerden een praktische bedenking bij de kostprijs van de verwitting van de huurder en de verhuurder in het geval van de wijziging van de brandpolis. M.i. kan deze beperkte administratieve kost (aangetekende verzending) in de polis verwerkt worden.

D) Wanneer een wijziging van één van de waarborgen van deze polis gevraagd wordt, stelt de verzekeraar deze niet eerder op dan wanneer de aanvraag ondertekend werd door huurder of gebruiker samen met de eigenaar van het verzekerde gebouw. Het bijvoegsel zal afgeleverd worden op de in de bijzondere voorwaarden vermelde adressen.

Verantwoording: Hiermee wordt vermeden dat de eigenaar achter de rug van de huurder een wijziging zou aanbrengen aan de polis.

E) Zowel de huurder, de gebruiker als de eigenaar van het pand kunnen een geldige aangifte doen in deze polis. Voor dat doel werden de namen en adressen vermeld in de bijzondere voorwaarden, zodat de verzekeraar hun identiteit kan nagaan.

Verantwoording: Zo krijgen beide partijen min of meer gelijke rechten en kan ook de huurder een schadegeval indienen bij de verzekeraar.

F) De eigenaar van het gebouw is te beschouwen als de verzekerde voor de vergoeding van de schade aan het gebouw. De eventuele huurders of gebruikers zijn niet als verzekerde te beschouwen, maar wel als begunstigden die genieten van de afstand van verhaal vanwege de verzekeraar. Hun daden of fouten kunnen dan ook geen invloed hebben op de vergoeding die de verzekeraar verschuldigd is aan de eigenaar van het gebouw.

Verantwoording: Uit deze formulering blijkt duidelijk dat de huurder de begunstigde is van het derdenbeding (zie supra randnr. 73). Hierdoor wordt bovendien vermeden dat de huurder als een partij bij de overeenkomst wordt beschouwd. In dat geval zou de eigenaar immers niet vergoed worden wanneer schade veroorzaakt wordt door een opzettelijke daad van de huurder. De eigenaar mag zijn waarborg niet verliezen door een fout van de huurder.

f) De clause tot afstand van verhaal in een wetgevende context

88. DE ZAAKVERZEKERING VAN DE VERHUURDER MOET OOK DE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE HUURDER DEKKEN BEHOUDENS AFWIJKEND BEDING IN HET HUURCONTRACT - In de Senaat werden in 2006 en 2007 initiatieven ondernomen om de huurder een betere bescherming te bieden.³¹⁸ In België zijn immers naar schatting slechts 89 % van de huurders verzekerd.³¹⁹ In de Senaat werd daarom een voorstel van een bijkomend

³¹⁸ Wetsvoorstel (O. ZRIHEN) tot invoeging van een artikel 61bis in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl. St.* 2005-2006, nr. 3-1561/1; Wetsvoorstel (O. ZRIHEN, S. BOUARFA en J. KAPOMPOLE) tot invoeging van een artikel 61bis in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl. St.* 2006-2007, nr. 4-30/1.

³¹⁹ Voorontwerp van wet van 19 maart 2010 betreffende de verplichte verzekering tot dekking van burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst inzake brand met betrekking tot eenvoudige

artikel 61bis LVO-Wet neergelegd, waarmee hetzelfde zou worden bereikt als met de opname van verhaalsafstand tegen de huurder in de brandpolis van de eigenaar. Het enige verschil is dat het “traditionele” beding tot afstand van verhaal enkel de contractuele aansprakelijkheid van de huurder betreft. Het eerste lid van dit artikel luidt als volgt: *“tenzij tussen verhuurder en huurder anders is bedongen, heeft de verzekering van de verhuurder, die een onroerend goed, als bedoeld in boek III, titel VIII, hoofdstuk V, afdeling 2 van het Burgerlijk Wetboek, verzekert tegen de in artikel 61 opgesomde risico's, ook betrekking op de aansprakelijkheid die op de huurder van hetzelfde goed rust op basis van de artikelen 544, 1382 tot 1386, 1732 en 1733 van hetzelfde Wetboek. De verhuurder mag de kosten van deze dekking toevoegen aan de kosten die ten laste van de huurder komen”*. In het derde lid wordt een erg strenge sanctie voorzien voor het geval deze verplichting niet wordt nageleefd: *“als de verhuurder de verhuurde goederen niet verzekert tegen de risico's bedoeld in artikel 61 of als zijn verzekeringsovereenkomst de in het eerste lid bedoelde dekking niet bevat of als deze dekking niet beantwoordt aan de voorwaarden bedoeld in of overeenkomstig het tweede lid en bij gebreke van een afwijkend beding als bedoeld in het eerste lid, is de huurder alleen aansprakelijk in geval van opzet”*.

89. WETSVOORSTEL HEEFT EEN AVERECHTS EFFECT – Volkomen terecht formuleerde de Commissie voor Verzekeringen op 22 februari 2007 een negatief advies over de wetsvoorstellen. Een brandpolis waarover de huurder geen zeggenschap heeft, beschermt hem geenszins.³²⁰ Daarenboven viseert de voorgestelde regeling niet alle huurrisico's, maar alleen brand en aanverwante risico's. Bovendien stelt de huurder zich bloot aan een aantal van de hierboven vermelde risico's en gevaren van het beding tot afstand van verhaal. Ten slotte stelt de Commissie voor Verzekeringen dat de verplichting om een passende dekking te nemen bij de huurder zelf zou moeten liggen, vermits laatstgenoemde belang heeft bij de verzekeringspolis. Na dit negatieve advies werd de behandeling van de wetsvoorstellen in de Senaat stopgezet. De clausule tot afstand van verhaal kan m.i. dan ook geen oplossing bieden voor het probleem van de onverzekerde huurders in België.

risico's, *onuitg*; MvT van 19 maart 2010 bij het wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering tot dekking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot de eenvoudige risico's, *onuitg*.

³²⁰ Commissie voor verzekeringen, “Advies bij het wetsvoorstel tot invoeging van een artikel 61bis in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst”, 22 februari 2007, C/2006/15.

B. Collectieve verhaalsafstand door de verzekeraars

90. COLLECTIEVE VERHAALSAFSTAND IN BELGIË DOOR BRANDVERZEKERAARS VIA EEN ASSURALIA-OVEREENKOMST - Met de afwikkeling van verhaalsvorderingen zijn hoge kosten gemoeid. Bij de normale afwikkeling van individuele verhaalsvorderingen, aan de kant van de regresnemers, gaat naar schatting 10 à 15 % van de regresopbrengst naar het beheer van de verhaalsdossiers. Aan de kant van de aansprakelijkheidsverzekeraars zou de behandelingskost 5 à 10 % bedragen van wat zij aan regresnemers uitbetalen.³²¹ Het continu uitoefenen van wederzijds regres is dan ook niet meer dan een vestzak-broekzak operatie. Sommige brandverzekeraars in België hebben daarom een akkoord gesloten dat een afstand van verhaal inhoudt voor het geval zij in de hoedanigheid van aansprakelijkheidsverzekeraar of zaakverzekeraar tegenover elkaar komen te staan.³²² In een Assuralia-overeenkomst dd. 1 januari 1999 zien de toetredende brandverzekeraars onderling af van de wederzijdse uitoefening van hun verhaalsrecht op grond van het verhaal van derden.³²³ Deze overeenkomst heeft enkel betrekking op de verzekeringen die waarborg verlenen voor de buitencontractuele aansprakelijkheid die de verzekerde oploopt.³²⁴ Het verhaal van derden wordt gedefinieerd in artikel 2 lid 1 van de Assuralia-overeenkomst als “*de dekking van de aansprakelijkheid die krachtens de artt. 1382 tot 1386bis BW bij de verzekerde berust voor de schade veroorzaakt door een contractueel gedekte brand of ontploffing die overslaat naar goederen die eigendom zijn van derden, gasten inbegrepen*”.

91. NORMALISERING VAN DE VERHAALSUITOEFENING IN NEDERLAND: GEEN REGRESUITOEFENING DOOR BRANDVERZEKERAARS - De Belgische verzekeringspraktijk haalde haar inspiratie voor de collectieve verhaalsafstand bij de noorderburen. De tekst van het Nederlandse BW maakt het in tegenstelling tot de Belgische regeling niet gemakkelijk voor de verhuurder of diens brandverzekeraar om verhaal te nemen op de huurder. Naar Nederlands recht moet de verhuurder immers

³²¹ I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 231.

³²² J. VANDERWECKENE, “Conventions entre assureurs opérants en Belgique”, in Jeune Barreau Liège (ed.), *Questions de droit des assurances, Actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 5 mai 1995*, 1996, Volume 1, 22-25; I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 232.

³²³ Assuralia-Overeenkomst Brand van 1 januari 1999 betreffende de uitoefening van verhaal van derden Brand-Ontploffing; Luik 7 mei 2004, *RGAR* 2006, nr. 14098.

³²⁴ Luik 7 mei 2004, *RGAR* 2006, nr. 14 098.

bewijzen dat de brand door de schuld van de huurder is ontstaan.³²⁵ Krachtens art. 7:218 lid 1 BW is “*de huurder immers aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst*”.³²⁶ Daarbij wordt voornamelijk gedacht aan een tekortkoming aan de verplichting om zich als een goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW). Een inbreuk op het goede huurderschap is echter vaak moeilijk te bewijzen, waardoor succesvol regres vanwege de verhuurder of verzekeraar tegenover de huurder een sporadisch voorkomende, tijdrovende en dure aangelegenheid is. Enkel middeleeuwse praktijken lijken succesvol regres onder dit regime te garanderen. Zo loste men in Engeland de schuldvraag na de Grote Brand van London (1666) op door een Franse pausgezinde geestesgestoorde de brandstichting te laten bekennen en vervolgens deze op te hangen. Toch hebben zich in Nederland eind jaren veertig een aantal geruchtmakende regresgevallen voorgedaan.³²⁷ De sluimerende onrust die hierdoor ontstond, heeft geleid tot een debat waarbij de overneming van de Belgische methodiek centraal stond. Een groep Nederlandse brandverzekeraars concludeerde dat de Belgische methodiek alleen maar zou leiden tot “*tallose strubbelingen, processen en andere moeilijkheden, waarbij slechts de advocaten wel varen*”. WESTERMAN verwoordt de Nederlandse gedachtegang treffend door het voortdurend instellen van regresvorderingen als het plegen van een maatschappelijke wanprestatie te beschouwen.³²⁸ De brandverzekeraars maakten daarop in 1954 bekend dat zij afstand deden van het wettelijke verhaalsrecht. Academici omschrijven deze Nederlandse regeling als de *normalisering van de verhaalsuitoefening* omdat - net als in het verleden - geen regres wordt uitgeoefend in de relatie huurder-verhuurder.³²⁹ De afstandsverklaring Regres 1954 werd vooreerst herzien in 1984³³⁰ en recentelijk opnieuw in 2000.³³¹ De Nederlandse brandverzekeraars nemen noch direct noch

³²⁵ P.D. PESTMAN, “Het regres van de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1969, 99.

³²⁶ A.S. RUEB, H.E.M. VROLIJK en E.E. de WIJKERSLOOTH-VINKE, *Nieuw Huurrecht*, Amsterdam, Kluwer, 2003, 36;

³²⁷ P.D. PESTMAN, “Het regres van de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1969, 99-100.

³²⁸ F.A.C. WESTERMAN, “De subrogatie en de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1955, 18-32.

³²⁹ P.D. PESTMAN, “Het regres van de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1969, 99-102.

³³⁰ Voor meer informatie consulteer de circulaires van de Vereniging van Brandassuradeuren (B77, dd. 12 november 1982; B113, dd. 8 juni 1983; D2, dd. 13 september 1983; 695, dd. 16 december 1983; 701, dd. 26 januari 1984; 703, dd. 16 februari 1984; 730, dd. 20 november 1984) en van de AAV (AAV-L 83/12, dd. 12 april 1983; AAV-L 83/30, dd. 13 september 1983; AAV-L 83/31, dd. 15 september 1983); S.H. STEENDAM, “Het ontstaan van de brandregresregeling 1984”, *Verzekeringsarchief* 1985, 243-257.

³³¹ Bedrijfsregeling Brandregres 2000; Uitspraken van de geschillencommissie schadeverzekeraars: 04GCS-BBR001 en 07GCS-BBR001.

indirect verhaal op particulieren die aansprakelijk zijn voor de door de brandverzekeraar uitgekeerde schade.³³² Het toepassingsgebied van deze verhaalsafstand is dan ook veel ruimer dan deze zoals bedongen in de Belgische Assuralia-overeenkomst Brand.

92. ALGEMENE STANDAARDISERING VAN HET VERHAAL - Vanuit een rechtseconomisch perspectief doet de hierboven geciteerde forse behandelingskost volgens BOONE de vraag rijzen of het allemaal de moeite waard is. In haar zoektocht naar een efficiëntere afwikkeling van verhaalsvorderingen pleit laatstgenoemde voor een algemene standaardisering van het verhaal. Hierbij komen de verhaalnemende derde-betalers en aansprakelijkheidsverzekeraars de wijze overeen waarop het verhaal wordt afgewikkeld.³³³ Het verhaal zou dan nog steeds per individueel dossier worden afgehandeld, maar wel op een min of meer gestandaardiseerde wijze volgens vooraf vastgestelde normen.

§ 3. Andere toepassingen van verhaalsafstand in huur- en verzekeringscontracten

93. SOCIALE HUUR VERPLICHT VERZEKERING VAN DE NIET DOOR DE SOCIALE HUISVESTING GEDEKTE RISICO'S: INBOEDEL EN VERHAAL BUREN - De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) beveelt de sociale huisvestingsmaatschappijen aan om een omnium brandverzekering te sluiten die een clause tot afstand van verhaal³³⁴ op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.³³⁵ De modelhuurovereenkomsten leggen de huurder dan ook altijd de

³³² Artikel 1 Bedrijfsregeling Brandregres 2000; J.B. WEZEMAN, "Subrogatie", in M.L. HENDRIKSE, Ph.H.J.G. VAN HUIZEN en J.G.J. RINKES (eds.), *Verzekeringsrecht praktisch belicht*, Deventer, Kluwer, 2008, 452; W.H. VAN BOOM, *Verhaalsrechten van verzekeraars en risicodragers*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 2000, 97; P.M. LEERINK en B. HOLTHUIS, "Subrogatie", in M.L. HENDRIKSE, Ph.H.J.G. VAN HUIZEN en J.G.J. RINKES (eds.), *Verzekeringsrecht praktisch belicht*, Deventer, Kluwer, 2005, 301; S.J.A. MULDER, *Subrogatie: het verhaalsrecht van de verzekeraar*, in *Verzekeringsrecht*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1988, 109-114.

³³³ Voor een algemeen overzicht zie I. BOONE, *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 231-257 en de verwijzingen aldaar.

³³⁴ De Vlaamse Minister van binnenlands bestuur, stedenbeleid, wonen en inburgering stelde dat de overheid verkiest dat sociale huisvestingsmaatschappijen een brandverzekering met afstand van verhaal op de huurder sluiten. Hiermee probeert men het aantal onverzekerde huurders te beperken bij gebrek aan sanctiemogelijkheden in het geval de huurder niet over een brandverzekering beschikt (Antwoord van Dhr. KEULEN op vraag nr. 101 van 8 maart 2006 van Dhr. DEWINTER).

³³⁵ Art. 19 5^e lid van de wettelijk bepaalde type-huurovereenkomst stipuleert immers dat "indien de verhuurder een "omnium brandverzekering" heeft gesloten, die een clause tot afstand van verhaal op de huurder bevat, zal deze laatste alleen zijn inboedel en het verhaal van de burens moeten verzekeren. In dit laatste geval kan de verhuurder de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen

verplichting op de risico's te verzekeren die niet door de maatschappij gedekt zijn, namelijk de inboedel en het verhaal van de burens.³³⁶

94. VERHAALSAFSTAND IS AAN TE BEVELEN IN HANDELSHUUROVEREENKOMST WAARBIJ NATUURLIJKE PERSOON VERHUURT AAN VENNOOTSCHAP WAARVAN HIJ HOOFDAANDEELHOUDER IS - Het komt vaak voor dat een eigenaar zijn gebouw verhuurt aan een vennootschap waarvan hij zelf hoofdaandeelhouder is. Juridisch gezien gaat het hier om twee verschillende personen, maar in werkelijkheid lopen de belangen van de beide partijen samen. In deze hypothese gebeurt het vaak dat de natuurlijke persoon in de brandpolis een afstand van verhaal ten behoeve van diens vennootschap bedingt. Meestal doet de verzekeraar dit zelfs gratis.³³⁷ Fiscaal gezien moet de verzekeringspremie opgedeeld worden in een privaat en een beroepsgeedeelte volgens de gehanteerde beroepssleutel. Volgens GEVERS, die het beding tot afstand van verhaal ook niet echt genegen is, is het gebruik van het beding enkel in deze situatie te rechtvaardigen.³³⁸

95. APPARTEMENTSVERHUURDER DOET AFSTAND VAN VERHAAL TEGEN DE HUURDER - Een zorgvuldige appartementshuurder sluit niet alleen een verzekering af voor zijn inboedel, maar ook voor de schade aan andere private delen en de gemene delen van het gebouw, waarvoor hij aansprakelijk kan worden gesteld.³³⁹ Ook in deze gevallen kan de verhuurder afstand van verhaal doen op de huurder in het huurcontract.

96. VERZEKERING VAN BOUWRISICO'S BIJ EEN HERSTELLING - De verzekeraar van bouwrisico's bij de uitvoering van herstelwerken wordt vaak een tijdelijke afstand van verhaal toegestaan door de oorspronkelijke brandverzekeraar van het te renoveren goed. Bij dergelijke bouwwerken is het risico op brand namelijk vaak zeer reëel en

van de huurder." (Ministerieel Besluit van 11 juni 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de VHM erkende sociale-huisvestingsmaatschappijen of aan de VHM zelf toebehoren, B.S. 15 oktober 1999).

³³⁶ Art. 19 5^e lid van de wettelijk bepaalde type-huurovereenkomst stipuleert immers dat "*indien de verhuurder een "omnium brand verzekering" heeft gesloten, die een clause tot afstand van verhaal op de huurder bevat, zal deze laatste alleen zijn inboedel en het verhaal van de burens moeten verzekeren. In dit laatste geval kan de verhuurder de premiekosten voor deze afstand van verhaal terugvorderen van de huurder.*" (Ministerieel besluit van 11 juni 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de VHM erkende sociale-huisvestingsmaatschappijen of aan de VHM zelf toebehoren, B.S. 15 oktober 1999).

³³⁷ De verzekeraar laat dit afhangen van het percentage aan aandelen dat de natuurlijke persoon heeft in de vennootschap. Dit loopt uiteen van 51, 66 tot 75 % van de aandelen.

³³⁸ S. GEVERS, "Afstand van verhaal, soms de oplossing", *Vastgoed info* 14-27 februari 2005, 4.

³³⁹ R. TIMMERMANS, *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 40.

kan de schade bovendien hoog lopen. Het verzekerde kapitaal in de aansprakelijkheidspolis van de aannemer is dan vaak ontoereikend om de totale schade te waarborgen. Om een voldoende waarborg te garanderen, kan de oplossing er in dat geval in bestaan een tijdelijke verhaalsafstand overeen te komen met de brandverzekeraar van het bestaande gebouw. Laatstgenoemde ziet dan af van elk regres ten op zichte van iedere aansprakelijke voor het geval de totale schade het verzekerde kapitaal te boven gaat.³⁴⁰

§ 4. Invloed op clause tot afstand van verhaal van het Wetsontwerp dd. 19 maart 2010 betreffende de verplichte verzekering tot dekking van burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst inzake brand met betrekking tot eenvoudige risico's

97. WETSONTWERP MAAKT DE BRANDPOLIS NIET WETTELIJK VERPLICHT - De Ministerraad keurde op 19 maart 2010 een voorontwerp van wet goed dat een verplichte verzekering en een waarborgfonds instelt om de schade die voortvloeit uit lichamelijke letsels als gevolg van een brand of explosie te vergoeden.³⁴¹ Met een verplichte verzekering wenst men een snelle vergoeding van de benadeelde derden te garanderen. Het wetsontwerp bepaalt niet hoe eigenaars, huurders en gebruikers aan de verzekeringsplicht moeten tegemoet komen.³⁴² Door een brandpolis en een familiale aansprakelijkheidsverzekering aan te schaffen, is men alvast voldoende verzekerd voor de aansprakelijkheid buiten overeenkomst in gevolge brand en aanverwante gevaren. De Memorie van Toelichting stelt echter uitdrukkelijk dat dit niet de enige wijze is om aan de verzekeringsplicht te voldoen. Zo zijn ook aanvullende dekkingen binnen de familiale BA-verzekering of de brandverzekering mogelijk. Bovendien kan men ook aan deze verplichting tegemoet komen via de

³⁴⁰ F. VAN AUDENAERDE, "Verzekering van bouwrisico's", in Vlaamse Conferentie der balie van Gent (ed.), *Aanneming en expertise*, Antwerpen, Maklu, 1998, 187-188.

³⁴¹ Voorontwerp van wet van 19 maart 2010 betreffende de verplichte verzekering tot dekking van burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst inzake brand met betrekking tot eenvoudige risico's, *onuitg.*; MvT van 19 maart 2010 bij het wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering tot dekking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot de eenvoudige risico's, *onuitg.*

³⁴² Art. 2 van het voorontwerp van wet van 19 maart 2010 betreffende de verplichte verzekering tot dekking van burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst inzake brand met betrekking tot eenvoudige risico's, *onuitg.*

verzekering van de uitbating of van de professionele aansprakelijkheid. Dit wetsontwerp verplicht dan ook geenszins de eigenaar om een brandpolis te sluiten.³⁴³ Tevens valt op te merken dat de voorgestelde tekst niet voorziet in een systematische controle of de eigenaars voldoen aan de nieuwe verzekeringsplicht. De FOD Financiën ziet immers niet in hoe dit kostenefficiënt kan gebeuren.³⁴⁴

98. INVLOED OP DE CLAUSULE TOT AFSTAND VAN VERHAAL IS NIHIL – Het Wetsontwerp zal geen enkele impact hebben op het voorkomen en de redactie van de clausule tot afstand van verhaal. De nieuwe regeling behandelt immers enkel de extra-contractuele aansprakelijkheid terwijl het voorwerp van deze meesterproef de contractuele aansprakelijkheid is.

³⁴³ Het debat over een wettelijk verplichte brandverzekering woedt al jaren. Minister van Financiën Reynders acht een wettelijk verplichte brandverzekering niet wenselijk noch noodzakelijk (*Vr. en Antw. Kamer 2008-09, 21 oktober 2008, 41 (Vr. nr. 425 J. ARENS)*). De gemeenten zijn de tegenovergestelde mening toegedaan, aangezien zij via een wettelijk verplichte brandverzekering een deel van de kostprijs van de brandweersdiensten van zich willen afschuiven. De kostprijs van de brandweer wordt immers momenteel voor 90 % door de gemeenten gedragen (*Hand. Senaat 2005-06, 6 juni 2009, 3-901/1*).

³⁴⁴ *Vr. en Antw. Kamer 2008-09, 21 oktober 2008, 41 (Vr. nr. 425 J. ARENS); Vr. en Antw. Kamer 2008-09, 21 oktober 2008, 41 (Vr. nr. 425 J. ARENS)*.

Hoofdstuk 6. Besluit

99. ZWARE HUURDERSAANPRAKELIJKHEID - De huurdersaansprakelijkheid maakt het risico uit waarvoor de huurder zich verzekert. De huurder wordt immers vermoed aansprakelijk te zijn voor de beschadigingen en de verliezen die gedurende de huur ontstaan. Om aan dit aansprakelijkheidsvermoeden te ontsnappen, dient de huurder te bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. In de rechtspraak is deze beoordeling erg streng. De huurder is daarenboven ook aansprakelijk voor de schade die ontstaan is door toedoen van zijn huisgenoten of onderhuurders.

100. AFSTAND VAN VERHAAL TEGEN DE HUURDER IN DE BRANDPOLIS VAN DE EIGENAAR ALS ALTERNATIEF VOOR DE HUURDERSAANPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING - Voor de huurder is het sluiten van een huurdersaansprakelijkheidsverzekering noodzakelijk. Het maakt zelfs een daad van voorzorg uit. Toch stellen sommige makelaars en verzekeraars dat het anders en goedkoper kan. Zij stellen dat de aansprakelijkheid van de huurder evenzeer gedekt is als de brandverzekeraar van de eigenaar afstand van verhaal doet tegen de huurder. In dit geval dient de huurder zijn huurdersaansprakelijkheid in principe dan ook niet te laten verzekeren.

101. VERHAALSAFSTAND IS NIET DE *DEUS EX MACHINA* VOOR DE HUURDER - Een verhaalsafstand in de brandpolis van de eigenaar is echter geenszins de *deus ex machina* voor de huurder. Voor laatstgenoemde ontstaan er naar Belgisch recht immers een aantal nieuwe risico's na schrapping van zijn huurdersaansprakelijkheidsverzekering. Een verzekeringsmakelaar die een huurder een verhaalsafstand adviseert, riskeert dan ook aansprakelijk te zijn als hij de verzekerde foutief inlicht over de draagwijdte van het verzekeringsaanbod.

102. MODELCLAUSULES BIEDEN EEN GROTERE RECHTSZEKERHEID MAAR BLIJVEN *THE SECOND BEST OPTION* - Op basis van de vastgestelde risico's en gevaren, werden een reeks typeclausules geformuleerd, die bijdragen tot een grotere rechtszekerheid. Een groot aantal brandverzekeraars verklaarden zich bereid deze verhaalsafstand in hun polis op te nemen indien hun verzekerde eigenaar hierom zou verzoeken. Vertrekpunt is dat de verhaalsafstand ook moet worden geïntegreerd in het huurcontract onder de

vorm van een exoneratieclausule waarmee de huurder zichzelf beschermt tegen ieder rechtstreeks verhaal door de eigenaar. De bedenking blijft echter dat dé huurdersaansprakelijkheidsverzekering het beste antwoord biedt op de diverse huurrisico's.

103. CLAUSULE TOT AFSTAND VAN VERHAAL BIEDT GEEN OPLOSSING VOOR HET PROBLEEM VAN DE ONVERZEKERDE HUURDERS IN BELGIË - Wetgevend initiatief dat beoogt de huurder beter te beschermen, laat zich best niet inspireren door de clausule tot afstand van verhaal in de brandpolis van de eigenaar. De verplichting om zich te verzekeren tegen huurrisico's moet bij de huurder zelf liggen en niet bij de eigenaar vermits enkel eerstgenoemde belang heeft bij de brandpolis. De clausule tot afstand van verhaal kan dan ook geen oplossing bieden voor het probleem van de onverzekerde huurders in België.

104. NAAR EEN EFFICIËNTERE AFWIKKELING VAN VERHAALSVORDERINGEN - De problematiek van de verhaalsafstand in de brandpolis illustreert de inefficiënte afwikkeling van verhaalsvorderingen in België. Het continu uitoefenen van wederzijds regres is niet alleen een kostelijke transactie, maar ook een vestzakbroekzak operatie. Een algemene standaardisering van het verhaal *sensu lato* zoals verdedigd in het proefschrift van I. BOONE zou een grote stap voorwaarts betekenen. Specifiek voor wat de huurdersaansprakelijkheid betreft is de beste oplossing echter een collectieve verhaalsafstand door brandverzekeraars naar Nederlands model. Vooralsnog is dit in België een utopie vermits het huurdersaansprakelijkheidsvermoeden in het Belgische recht erg uitgebreid is. Actie is noodzakelijk aangezien de huidige Belgische methodiek alleen leidt tot *“talloze strubbelingen, processen en andere moeilijkheden, waarbij slechts de advocaten wel varen”*.

Bibliografie

§ 1. Rechtspraak

A. België

Kh. Luik 16 maart 1927, *T. Vred.* 1928, 372 en *JL* 1927, 206.

Cass. 15 februari 1934, *RGAR* 1934, 1597.

Cass. 20 juni 1940, *Pas.* 1940, I, 170.

Cass. 21 januari 1943, *Arr. Verb.* 1943, 11.

Cass. 8 april 1943, *Pas.* 1943, I, 135.

Brussel 4 juni 1943, *Bull. Ass.* 1943, 692.

Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34, concl. CORNIL.

Rb. Dinant 14 juli 1949, *RGAR* 1950, nr. 4 703.

Gent 29 november 1949, *RW* 1949-50, 1328.

Cass. 26 december 1950, *Bull. civ.* 1951, I, n° 268 ; *JCP G* 1951, IV, 21.

Cass. 19 april 1951, *RW* 1952-1953, 305, *RGAR* 1952, 4907, *Pas.* 1951, I, 570 en *JT* 1952, 248, noot J. PERLBERGER.

Luik 10 mei 1951, *Pas.* 1951, II, 106.

Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 595.

Rb. Namen 3 maart 1953, *Bull. Ass.* 1953, 228.

Antwerpen 17 juni 1955, *Bull. Ass.* 1955, 746.

Cass. 25 september 1959, *Arr. Verbr.* 1960, 86, *Pas.* 1960, I, 113, met concl. Adv.-gen. P. MAHAUX en *RCJB* 1960, 6, noot J. DABIN.

Cass. 4 februari 1960, *Arr. Cass.* 1960, 507, *Pas.* 1960, I, 631 en *RW* 1960-61, 990.

Rb. Brussel 18 maart 1960, *JT* 1961, 136.

Cass. 6 april 1960, *Arr. Cass.* 1960, 722, *Pas.* 1960, I, 915.

Cass. 27 oktober 1960, *Pas.* 1960, I, 209.

Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089 en *RGAR* 1966, nr. 7557, noot P. DEMOULIN.

Brussel 23 januari 1968, *JT* 1968, 530.

Kh. Brussel 20 december 1971, *TBH* 1972, 144.

Cass. 1 februari 1974, *Arr. Cass.* 1974, 599, *Pas.* 1974, I, 574 en *RW* 1973-74, 1767.

- Cass. 15 februari 1974, *Arr.Cass.* 1974, 661, concl. F. DUMON.
Brussel 25 mei 1975, *RGAR* 1977, nr. 9694.
Cass. 30 september 1977, *Arr.Cass.* 1977-78, 144, *RW* 1977-78, 1915 en *Pas.* 1978, I, 126.
Cass. 30 juni 1977, *Arr.Cass.* 1977, 1123, *Pas.* 1977, I, 1109.
Cass. 16 februari 1978, *Arr.Cass.* 1978, 718, *RW* 1978-79, 1225 en *Pas.* 1978, I, 699.
Cass. 22 maart 1979, *Arr.Cass.* 1978-79, 860, *Pas.* 1979, I, 863, *RW* 1979-80, 2238, *RGAR* 1980, nr. 10.222, *T. Aann.* 1982, 296, noot P. MANDOUX en *RCJB* 1989, noot L. CORNELIS.
Rb. Antwerpen 29 februari 1980, *Pas.* 1981, III, 18 en *RW* 1980-81, 2486.
Antwerpen 27 mei 1980, *De Verz.* 1983, 499, noot.
Cass. 5 maart 1981, *Pas.* 1981, II, 728, concl. proc. Gen. H.F. DUMON.
Cass. 27 maart 1981, *Arr.Cass.* 1980-81, 846.
Cass. 24 september 1981, *Arr.Cass.* 1981-82, nr. 67.
Rb. Brugge 10 oktober 1983, *TBR* 1985, 52.
Cass. 28 april 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1057, *Pas.* 1983, I, 965, *RW* 1983-84, 1699, *JT* 1984, 316 en *T. Aann.* 1984, 323, concl. adv. Gen. C BALLEET.
Brussel 16 mei 1984, *JT* 1984, 568.
Cass. 20 september 1984, *Arr.Cass.* 1984-85, nr. 57.
Vred. Namen 27 november 1984, *T. Vred.* 1985, 266.
Cass. 29 november 1984, *R.W.* 1986-87, 542.
Antwerpen 10 juni 1985, *Limb. Rechtsl.* 1986, 124.
Rb. Gent 17 december 1985, *TGR* 1987, 3.
Rb. Luik 21 januari 1986, *RGAR* 1988, 11396.
Antwerpen 23 januari 1986, *RW* 1986-87, 324, met noot C. PAUWELS.
Rb. Brussel 28 februari 1986, *TBBR* 1988, 141.
Brussel 30 april 1986, *T. Verz.* 1991, 387, noot D. DE MAESENEIRE.
Rb. Hasselt 12 november 1986, *TBBR* 1987, 184.
Kh. Oudenaarde 20 januari 1987, *RW* 1986-87, 2317, noot M. DAMBRE.
Rb. Luik 9 februari 1987, *RAGR* 1987, 10718.
Bergen 10 november 1987, *JLMB* 87, 1991, 437.
Cass. 23 november 1987, *RW* 1987-88, 1358.
Kh. Dinant 19 januari 1988, *T. Verz.* 1988, 507, noot J. HAUFERLIN.
Vred. Vilvoorde 11 februari 1988, *RW* 1989-90, 1372.

- Cass. 26 februari 1988, *Arr. Cass.* 1987-88, 827, *Bull.* 1988, 764, *T. Verz.* 1988, 504, *JT* 1989, 196, *Pas.* 1988, I, 764 en *RW* 1989-90, 743.
- Rb. Mechelen 14 maart 1988, *Pas.* 1988, III, 79.
- Cass. 23 september 1988, *Arr. Cass.* 1988-89, 96.
- Vred. Namen, 14 oktober 1988, *RRD* 1989, 320.
- Brussel 26 december 1988, *TBBR* 1991, 616-619, noot L. HOSTE.
- Antwerpen 4 januari 1989, *Limb. Rechtsl.* 1989, 88.
- Brussel 16 januari 1989, *De Verz.* 1989, 351.
- Luik 19 januari 1989, *RGAR* 1992, nr. 11 939.
- Antwerpen 6 maart 1989, *Limb. Rechtsl.* 1989, 95.
- Cass. 20 april 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, 961.
- Cass. 29 mei 1989, *Arr. Cass.* 1988-89, 1133, *Pas.* 1989, I, 1022 en *RCJB* 1990, 533, noot Y. MERCHIEERS.
- Rb. Luik 9 november 1989, *RGAR* 1992, nr. 12 045.
- Rb. Namen 9 november 1989, *RGAR* 1992, nr. 11 923.
- Gent 18 januari 1990, *De Verz.* 1990, 767-770, noot DE MAESENEIRE.
- Rb. Brugge 17 september 1990, *RW* 1992-93, 856.
- Rb. Bergen, 19 december 1990, *JLMB* 1992, 305
- Antwerpen 15 januari 1991, *Turnh. Rechtsl.* 199, 101 en *RGAR* 1992, nr. 12 061.
- Antwerpen 27 maart 1991, *De Verz.* 1991, 764-769, noot S. WAGNER.
- Brussel 29 mei 1991, *T. Aann.* 1994, nr. 231, noot A. CAEYMAEX.
- Vred. Torhout 29 oktober 1991, *RW* 1992-93, 786 en *T. Vred.* 1992, 47.
- Rb. Antwerpen, 30 oktober 1991, *Bull. Ass.* 1992, 112, noot D. DE MAESENEIRE.
- Brussel 6 november 1991, *JLMB* 1992, 1135.
- Cass. 19 december 1991, *Arr. Cass.* 1991-98, 369.
- Rb. Tongeren 31 januari 1992, *TBBR* 1993, 276.
- Cass. 26 maart 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 722, *Pas.* 1992, I, 675 en *JLMB* 1994, 38, noot D. PHILIPPE.
- Vred. Antwerpen 26 mei 1992, *T. Not.* 1993, 313.
- Cass. 11 september 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 1097, *Pas.* 1992, I, 1019 en *T. Verz.* 1993, 25, noot D. DE MAESENEIRE.
- Luik 24 maart 1993, *T. Verz.* 1994, 581, noot D. DE MAESENEIRE.
- Rb. Leuven 19 mei 1993, *Pas.* 1993, III, 25.
- Luik 19 oktober 1993, *TBBR* 1994, 702.

- Brussel 5 november 1993, *TBBR* 1994, 1077.
- Rb. Kortrijk 23 december 1993, *Iuvis* 1996, 598.
- Rb. Brussel 28 december 1993, *Pas.* 1993, III, 63 en *TBBR* 1994, 418.
- Antwerpen 27 april 1994, *AJT* 1994-95, 104, noot P. LEFRANC.
- Gent 26 april 1994, *RW* 1996-97, 1025.
- Gent 10 mei 1994, *RW* 1996-97, 285.
- Vred. Antwerpen 14 maart 1995, *Iuvis* 1996, 601.
- Cass. 2 april 1995, *Arr.Verbr.* 1995, 587.
- Cass. 28 september 1995, *Arr.Cass.* 1995, 827, *Pas.* 1995, I, 856, *RW* 1997-98, 926 en *Bull.* 1995, 856.
- Gent 22 november 1995, *TGR* 1996, 48 en *T. Verz* 656-658.
- Gent 2 januari 1996, *Huur* 1996, 50, noot.
- Brussel 1 februari 1996, *JLMB* 1997, 1520.
- Rb. Brussel 29 maart 1996, *JT* 1996, 680.
- Rb. Gent 29 maart 1996, *TGR* 1996, 185.
- Vred. Leuven 12 maart 1996, *Huur.* 1996, 53, noot C. VAN DER ELST.
- Gent 20 december 1996, *RW* 1999-2000, 467.
- Gent 17 september 1997, *T. Huur* 1997-98, 185, noot J. VANBELLE.
- Rb. Kortrijk 16 januari 1988, *T. Agr. R.* 1998, 103.
- Antwerpen 23 maart 1998, *RW* 2000-01, 1600-1606, noot A. DE BOECK.
- Gent 30 maart 1998, *T. Agr. R.* 1998, 168.
- Cass. 3 april 1998, *De Verz.* 1999, noot D. DE MAESENEIRE, *TBBR* 1999, 140, *Pas.* 1998, I, 440 en *JLMB* 1999, 140, noot P. LECOCQ.
- Bergen 6 april 1998, *T. Verz* 2000, 89.
- Rb. Doornik 18 juni 1998, *De Verz.* 1999, 691, noot D. DE MAESENEIRE.
- Luik 25 november 1998, *TBBR* 2000, 297.
- Antwerpen 4 januari 1999, *T. Verz* 1999, 684, noot D. DE MAESENEIRE.
- Brussel 6 januari 1999, *Huur* 1998-99, 120.
- Cass. 21 januari 1999, *RW* 1998-99, 1454, noot J. HERBOTS, *Act. Jur. Baux* 1999, 84 en *TBBR* 2000, 48.
- Cass. 12 maart 1999, *TBBR* 1999, 657 en *Arr.Cass.* 1999, nr. 150.
- Vred. Aarlen 13 maart 1999, *Act. jur. Baux* 1999, 127.
- Gent 3 juni 1999, *De Verz.* 2000, 273, noot A. PIRE.
- Vred. Westerlo 25 juni 1999, *Huur* 2001, 163, *T. Vred.* 2001, 124 en *TBBR* 2001, 182.

- Vred. Merksem 23 december 1999, *RW* 2001-02, 709.
- Vred. Dinant 10 maart 2000, *RGAR* 2002, nr. 13 501.
- Rb. Bergen 15 maart 2000, *Echos log.* 2000, 164.
- Bergen 10 april 2000, *RGAR* 2001, nr. 13 444.
- Brussel 14 april 2000, *Huur* 2000, 146.
- Grondwettelijk Hof 21 juni 2000, nr. 82/2000, *BS* 7 september 2000, *RW* 2000-01, 1129 en *De Verz.* 2001, 748, noot D. DE MAESENEIRE.
- Vred. Grâce-Hollogne 22 augustus 2000, *Amén.* 2001, 174.
- Rb. Brugge 27 september 2000, *RW* 2002-2003, 1226.
- Rb. Dendermonde 25 januari 2001, *TGR* 2001, 79.
- Bergen 5 februari 2001, *RGAR* 2003, nr. 13 652.
- Rb. Brugge 16 februari 2001, *Huur* 2001, 136 en *TBBR* 2001, 463.
- Bergen 19 februari 2001, *RGAR* 2002, 13571.
- Vred. St.-Jans-Molenbeek 27 maart 2001, *Huur* 2002, afl. 3, 196.
- Cass. 29 maart 2001, *Arr. Cass.* 1999, nr. 184 en *T. Huur* 2001, 134.
- Vred. Torhout 24 april 2001, *T. Vred.* 2005, 99.
- Cass. 7 juni 2001, *JLMB* 2001, 1117.
- Bergen 28 januari 2002, *JLMB* 2005, 775.
- Luik 24 april 2002, *RGAR* 2003, afl. 6, nr. 13.738.
- Rb. Charleroi 30 mei 2002, *JLMB* 2002, 1242.
- Rb. Hasselt 12 september 2002, *TBBR* 2003, 87.
- Rb. Gent 23 september 2002, *Huur* 2003, 96 en *NJW* 2003, 864, noot W. GOOSSENS.
- Rb. Hasselt 28 november 2002, *RW* 2005-2006, 593 en *RABG* 2003, 364.
- Kh. Gent 9 januari 2003, *TGR* 2003, 100.
- Brussel 30 januari 2003, *JLMB* 2006, 398.
- Rb. Bergen 31 januari 2003, *RGAR* 2004, nr. 13 925.
- Rb. Gent 26 februari 2003, *Huur* 2004, 81.
- Bergen 25 maart 2003, *JLMB* 2003, 1612, *RGAR* 2004, nr. 13 809.
- Rb. Turnhout 17 april 2003, *RW* 2005-2006, 1270.
- Antwerpen 12 mei 2003, *Huur* 2005, 82.
- Kh. Gent 12 juni 2003, *TGR* 2003, 197.
- Luik 18 februari 2004, *RRD* 2004, 132.
- Luik 7 mei 2004, *RGAR* 2006, nr. 14 098.

Antwerpen 25 mei 2004, *TBBR* 2006, 494.

Rb. Gent 11 februari 2005, *NJW* 2005, afl. 123, 1032, noot L. LAVRYSEN en *TMR* 2005, 436, noot M. DAMBRE.

Bergen 22 februari 2005, *JLMB* 2006, 360.

Cass. 25 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, afl. 2, 481, *Pas.* 2005, 481 en *R.W.* 2007-08, 403.

Bergen 3 november 2005, *JLMB* 2009, 454, noot Q. VAN ENIS.

Antwerpen 28 februari 2006, *Huur* 2006, 83.

Rb. Brugge 7 april 2006, *Huur* 2006, afl. 4, 127 en *T. Vred.* 2007, 136.

Rb. Brussel 8 mei 2006, *TBBR* 2008, 40.

Brussel 20 november 2006, *JLMB* 2009, 462, noot Q. VAN ENIS en *RGAR* 2008, nr. 14 377.

Cass. 24 november 2006, *RW* 2009-10, 954, *TBO* 2007, 99.

Gent 22 december 2006, *Huur.* 2008, afl. 3, 147.

Gent 15 februari 2007, *NJW* 2007, 415, noot G. JOCQUE en *TBBR* 2008, 575.

Bergen 28 februari 2007, *For. Ass.* 2008, 45, noot I. LUTTE.

Brussel 17 maart 2008, *RGAR* 2009, nr. 14477.

Cass. 11 april 2008, *TBH* 2008, 773-779, noot C. VAN SCHOUBROECK.

Bergen 16 april 2008, *JLMB* 2009, 487.

Gent 12 maart 2009, *T. Verz* 2009, 431.

Cass. 3 april 2009, *TBBR* 2009, 469.

Cass. 19 juni 2009, *TBH* 2010, 62.

B. Frankrijk

Cass. (burgerlijke kamer) 10 mei 1904, *D.* 1905, 98.

Cass. (burgerlijke kamer) 9 mei 1905, *D.* 1905, 280.

Cass. (burgerlijke kamer) 17 juli 1911, *DP* 1912, 81, noot M. PLANIOL.

Cass. (burgerlijke kamer) 25 februari 1920, *DP* 1924, 93.

Cass. (burgerlijke kamer) 26 juni 1922, *Gaz. Pal.* 1922, 2, 279.

Cass. (burgerlijke kamer) 5 december 1923, *DH* 1924, 49.

Poitiers 17 oktober 1923, *DP* 1924, 57, noot SAVATIER.

CA Paris 17 april 1924, *Gaz. Pal.* 1924, 129.

Cass. 28 juli 1925, *DH* 1925, 553.

- Chambéry 13 januari 1926, *D.H.* 1926, 308.
- CA Chambéry 1 maart 1926, *DH* 1926, 3.
- Cass. 13 december 1927, *DP* 1928, I, 999, noot DALLANT.
- Rb. (burgerlijke kamer) Seine 22 april 1929, *D.H.* 1929, 393.
- Cass. (burgerlijke kamer) 29 december 1936, *DH* 1937, 116.
- Aix 25 november 1937, *Rec. Pér. Ass.* 1937, 400.
- CA Lille 8 juli 1941, *Gaz. Pal.* 1941, 2, 351.
- Cass. (burgerlijke kamer) 5 maart 1945, *D.* 1946.1, noot en *JCP* 1945.II, 2798, noot.
- CA Aix 5 maart 1947, *JCP G* 1947, IV, 137.
- Cass. (burgerlijke kamer) 5 januari 1948, *D.* 1948, 265, noot P. LEREBOURS-PIGEONNIERE.
- Cass. (burgerlijke kamer) 16 november 1948, *D.* 1949, 26.
- Alger 3 november 1949, *RGAT* 1950, 131.
- Montpellier 16 juli 1953, *D.* 1954, somm. 4.
- Cass. (burgerlijke kamer) 4 november 1953, *Bull. civ.*, I, nr. 299.
- Cass. (burgerlijke kamer) 29 mei 1954, *D.* 1954, 571.
- Cass. (burgerlijke kamer) 17 oktober 1955, *D.* 1956, Somm. 26 en *Bull. civ. I*, nr. 341.
- Cass.(burgerlijke kamer) 5 december 1956, *Bull. civ. I*, nr. 443.
- Nîmes 16 oktober 1957, *RGAT* 1958, 394, *D.* 1958, 340 en *JCP* 1958, 10336.
- Cass. (burgerlijke kamer) 22 februari 1961, *Bull. civ. I*, nr. 118.
- Cass. (burgerlijke kamer) 28 mei 1973, *RGAT* 1974, 39.
- Cass. (burgerlijke kamer) 25 april 1975, *Gaz. Pal.* 1978.
- Cass. (burgerlijke kamer) 25 januari 1978, *Bull. Civ. III*, nr. 52.
- Cass. (burgerlijke kamer) 18 mei 1978, *Bull. Civ. III*, nr. 20.
- Cass. (burgerlijke kamer) 14 juni 1978, *Bull. Civ. III*, nr. 244.
- Cass. (burgerlijke kamer) 20 oktober 1980, *RGAT* 1981, 195.
- Cass. (burgerlijke kamer) 22 juni 1983, *Bull. Civ. III*, nr. 144 en *Rev. Loyers* 1983, 417.
- Cass. (burgerlijke kamer) 17 juli 1986, *Rev. Loyers* 1986, 484, noot AUBERT.
- Cass. (burgerlijke kamer) 13 januari 1987, *RGAT* 1987, 44, *D.* 1987, 397, noot H. GROUTEL.
- Cass. (burgerlijke kamer) 16 mei 1988, *RGAT* 1988, 794.
- Cass. (burgerlijke kamer) 5 juli 1988, *D.* 1988, 209 en *RGAT* 1988, 790.
- Rennes 9 maart 1987, *Gaz. Pal.* 17 juli 1988, 12, noot M. GUITTARD.

- Cass. (burgerlijke kamer) 20 juli 1988, *RGAT* 1988, 790.
- Cass. (burgerlijke kamer) 2 mei 1989, *RGAT* 1989, 557.
- Cass. (burgerlijke kamer) 22 februari 1989, *Bull. civ. III*, nr. 43.
- Cass. (burgerlijke kamer) 24 januari 1990, *RGAT* 1990, 113 en *RCA* 1990, nr. 129.
- Cass. (burgerlijke kamer) 27 februari 1990, *RGAT* 1990, 334.
- Cass. (burgerlijke kamer) 14 november 1990, *Bull. civ. III*, nr. 229.
- Cass. (burgerlijke kamer) 14 mei 1991, *RCA* 1991, nr. 263 en *RGAT* 1991, 574.
- Cass. (burgerlijke kamer) 2 februari 1994, *RCA* 1994, nr. 193.
- Versailles 4 oktober 1991, *Gaz. Pal.* 1995, somm. 481.
- Cass. (burgerlijke kamer) 8 januari 1992, *Argus* 1992, 25.
- Cass. (burgerlijke kamer) 26 mei 1993, *RCA* 1993, nr. 317.
- Cass. (burgerlijke kamer) 3 november 1993, *L'argus* 31 december 1993, 18.
- Cass. (burgerlijke kamer) 23 november 1993, *Loyers et copr.* 1994, nr. 15.
- Cass. (burgerlijke kamer) 15 februari 1995, *Bull. civ. III*, nr. 46.
- Bordeaux 10 april 1995, *Rev. Loyers* 1995, 451.
- Cass. (burgerlijke kamer) 30 mei 1995, *RCA* 1995, nr. 316 en *RGAT* 1995, nr. 4.
- Cass. (burgerlijke kamer) 6 maart 1996, *Loyers et copr.* 1996, nr. 273 en *RJDA* 1996, nr. 751.
- Cass. (burgerlijke kamer) 20 maart 1996, *RJDA* 1996, nr. 752.
- Cass. 13 November 1997, nr. 95-17.359.
- Cass. (burgerlijke kamer) 17 maart 1998, *RCA* 1998, nr. 212.
- Toulouse 12 oktober 1998, *Cah. Jurisp. Aquitaine* 1999, 105.
- Cass. (burgerlijke kamer) 17 november 1998, nr. 97-15.222.
- Parijs 2 februari 2000, nr. 1998/05721.
- Parijs 8 maart 2000, *AJDI* 2000, 553.
- Cass. (burgerlijke kamer) 29 oktober 2002, nr. 99-17.581.
- Amiens 26 maart 2009, nr. 08/00582.

C. Nederland

- Rb. Roermond 4 november 1971, *S & S* 1972, nr. 42.
- Rb. Groningen 16 maart 1973, *S & S* 1974, 38.
- Rb. Alkmaar 5 juni 1975, *S & S* 1976, nr. 33.

§ 2. Rechtsleer

A. België

a) Handboeken

ALGEMEEN EIGENAARSSYNDICAAT, *Verhuurders en huurders: uw rechten en plichten*, Antwerpen, AES, 2001, 448 p.

BOONE, I., *Verhaal van derde-betalers op de aansprakelijke*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 722 p.

BYTTEBIER, K., *Voorrechten en hypotheke in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, 751 p.

CLAEYS, I., *Samenhangende overeenkomsten en aansprakelijkheid. De quasi-immuniteit van de uitvoeringsagent herbekeken*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 713 p.

COLLE, P., *Algemene beginselen van het Belgische verzekeringsrecht*, Brussel, Bruylant, 2006, 217 p.

CORNELIS, L., *Beginselen van het Belgische buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Maklu, 1989, 744 p.

COVEMAEKER, S., en VAN GERVEN, W., *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 719 p.

DAMBRE, M., HUBEAU, B., LIPPENS, J. en J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 156 p.

DAMBRE, M., *De huurprijs*, Brugge, die Keure, 2009, 598 p.

DE GRAEF, H., *Verzekering tegen brand en aanverwante gevaren*, Antwerpen, Kluwer, 1981, 135 p.

DE JONGE, A.J., *Viertalig woordenboek voor de verzekeringspraktijk*, Kluwer, 1994, 296 p.

DE MAESENEIRE, D., *Brandverzekering technische en praktische aspecten*, Brussel, Kluwer, 2005, 298 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1967, 1185 p.

- DE TAVERNIER, P., *De buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade veroorzaakt door minderjaringen*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 670 p.
- DEKKERS, R., VERBEKE, A., CARETTE, N. en VANHOVE, K., *Handboek burgerlijk recht deel III: Verbintenissen, Bewijsleer en gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 820 p.
- DIRIX, E., *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 318 p.
- FAGNART, J-L., *Examen de jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1966)*, Brussel, Larcier, 1976, 140 p.
- FONTAINE, M., *Droit des assurances*, Brussel, Larcier, 2006, 609 p.
- LAURENT, F., *Principes de droit civil, XXV*, Brussel, Bruylant, 1878, 652 p.
- LOYENS, M., en STRUYVEN, P., *Huishuur gemeen recht en woninghuur met uitgebreide commentaar op de fiscale bepalingen*, Brussel, Creadif, 1994, 570 p.
- LOUVEAUX, B., *Le droit du bail : régime général*, Brussel, De Boeck Université, 1993, 523 p.
- MEULEMANS, D., PAUWELS, A., en RAES, P., *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Gent, Story publishers, 2007, losbl.
- PAUWELS, A. en MASSART, P., *Manuel permanent des baux à loyer et commerciaux*, Volume I, Brussel, Les nouvelles éditions excelsior SPRL, 2006.
- PONET, F., RUBENS, P. en VERHEES, W., *De landverzekeringsovereenkomst*, Deurne, Kluwer, 1993, 650 p.
- RAEMAEKERS, J. en STRUYVEN, P., *Vademecum eigenaar en huurder*, Brussel, Creadif, 1984, 348 p.
- SAGAERT, V., *Zakelijke subrogatie*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 793 p.
- SCHUERMANS, L., *Grondslagen van het Belgische verzekeringsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 852 p.
- STUYCK, J. en STRAETMANS, G., *Financiële diensten en de consument*, Deurne, Kluwer, 1994, 295 p.
- TIMMERMANS, R., *Praktische handleiding voor bestuurders en bewoners van appartementsgebouwen*, Antwerpen, Kluwer, 199 p.
- VAN EECKHOUTTE, W., *Social Compendium Arbeidsrecht 2006-2007 met fiscale notities*, Mechelen, Kluwer, 2006.
- VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, 90 p.

VAN OOSTERZEE, M., *L'assurance du patrimoine privé et commercial*, Brussel, Office des Assureurs de Belgique, 1975, 223 p.

VANSWEEVELT, T. en WEYTS, B., *Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 935 p.

b) Bijdragen in verzamelwerken

BEYAERT, S. “Overdracht van huur en onderhuur”, in DAMBRE, M., HUBEAU, B., en STIJNS, S., (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 624.

CARETTE, N., “Het derdenbeding: wanneer heeft een beding de strekking van een derdenbeding naar Belgisch recht?”, in I. SAMOY (ed.), *Derden in het contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, nr. 28.

CHARLIER, P., “Du cumul des indemnités”, in X (ed.), *Un hommage à Léon Graulich*, Luik, 1957, 217.

CORNELIS, L. en SAGAERT, V., “Postcontractuele bedingen”, in STIJNS, S., en VANDERSCHOT, K., (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten*, 308-311.

DAMBRE, M., “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand: een status quaestionis”, in X(ed.), *Liber Amicorum Yvette Merchiers*, Brugge, die Keure, 2001, 91.

DAMBRE, M., “Rechten en verbintenissen van de huurder”; in DAMBRE, M., HUBEAU, B., en STIJNS, S., (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 399-513.

DHAENENS, D., “De verzekeringstussenpersoon”, in DE BOCK, K., DHAENENS, D., HERMAN, J., MEEUSSEN, I., STUYCK, J. en VERHEYLEWEGHEN, C., (eds.), *Zakboekje Handelstussenpersonen*, Diegem, Ced.samsom, 2002, 468-505.

DOUAY, M., “Incendie et périls assimilés”, in ANDRE-DUMONT, J-C., DOUAY, M., GAILLY, J-F., LEGRAND, J-P., MIGNON, Y. en VIGNEUL, A. (eds.), *Manuel des assurances*, Waterloo, Kluwer, 2008, 296.

DUBUISSON, B., “Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou de garantie en droit belge”, in WERY, P. (ed.), *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Brussel, La Charte, 2001, 47.

- DUBUISSON, B., “La norme impérative dans le droit du contrat d’assurance”, in X(ed.), *Liber Amicorum Hubert Claassens, Verzekering: theorie en praktijk*, Antwerpen, Maklu, 1998, 120.
- JADOUL, P. en VLIES, M., “Le droit commun du bail”, in DURANT, I., (ed.), *Le bail et la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, Brussel, Larcier, 2004, 39.
- KEGELS, T., “De artikelen 19 en 20 van de Antwerpse Brandpolis”, in X(ed.), *Liber Amicorum Lionel Tricot*, Antwerpen, Kluwer, 1988, 35.
- MONTERO, E., “Les clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité”, in FONTAINE, M. en VINEY, G., (eds.), *Les sanctions de l’inexécution des obligations contractuelles. Etudes de droit comparé*, Brussel, Bruylant, 2001, 402-403.
- MERCHIERS, Y., “La responsabilité du locataire en cas d’incendie et son assurance”, in X. (ed.), *Mélanges Roger O. Dalcq*, Brussel, Larcier, 1994, 427.
- MERCHIERS, Y., “De verzekeringsmakelaars, de verzekeringsagenten, de subagenten, de personen belast met de distributie, de personen in contact met publiek: juridisch statuut en aansprakelijkheid, in MERCHIERS, Y., ROGGE, J., en BERNAUW, K. (eds.), *De verzekeringsbemiddeling en de verzekeringsdistributie. Een juridische benadering*, Gent, Mys & Breesch, 1996, 34-67.
- MEULEMANS, D., “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand“, in MEULEMANS, D. (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 397-401.
- MEULEMANS, D., “De vrijwaring voor verborgen gebreken”, in MEULEMANS, D. (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 279-282.
- OLIVIERS, G., “Droits et obligations du preneur. Les charges financières du bail” in BENOIT, G., DURANT, I., FORIERS, P.A., VANWIJCK-ALEXANDRE, M. en WERY, P. (eds.), *Le droit commun*, Brussel, La Chartre, 2006, 229.
- TROCH, K., “De verzekeringen bij huur”, in MEULEMANS, D. (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 401-425.
- TROCH, K., “Huur en verzekeringen”, in DAMBRE, M., HUBEAU, B., en STIJNS, S., (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, 202-220.
- VAN OEVELEN, A., “Exoneratiebedingen en vrijwaringsbedingen”, in SAGAERT, V. en LAMBRECHT, D. (eds.), *Actuele ontwikkelingen inzake verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 1.

VAN OMMESLAGHE, P., “Le paiement avec subrogation et le droit des assurances”, in GERARD, P. (ed.), *Mélanges Philippe Gerard*, Brussel, Bruylant, 2002, 89.

c) Bijdragen in reeksen

BATON, J., “Code du propriétaire”, in *Bibliotheca Juridica*, Brussel, Larcier, 1866, 217.

BAUGNIET, J. en GENIN, A., “Les Baux”, in *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1997, 230.

BEYAERT, S., “Art. 1717 BW”, in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, afl. 25 juni, 2003, 27.

DAMBRE, M., “Art. 1733-1734 B.W.”, in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, afl. 21 januari 2004, losbl.

DE MEYERE, L., VAN OEVELEN, A. en WALSCHOT, F., “Nuttige tips voor goede contracten”, in *Recht en praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2003, 28.

DEKEERSMAEKER, T. en VAN PUTTEN, W., “Rechten en verplichtingen van de huurder”, in *Praktijkids Huur*, 2007, Mechelen, Kluwer, 131.

DEPREZ, L. en TRUYENS, A., “Traité de l’assurance contre incendie” in *Les Nouvelles Droit Commercial*, Brussel, Larcier, 1966, nr. 347.

DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., “Zakenrecht”, in *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, 1984, Gent, Story Scientia, 466-467.

DE WEERDT, J., “Rechten en verplichtingen verhuurder”, in *Praktijkids huur*, Mechelen, Kluwer, afl. Oktober 2009, 33.

HANNEQUART, F., “L’assurance des risques spécifiques aux activités de construction”, in *Nationale Dagen van het Verzekeringsrecht*, Brussel, 1974, 14.

KERSTENS, G., “Problemen bij verhuur”, in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, 82.

NYCKEES, J., “Commentaar bij art. 1732 B.W.”, in *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. 16 februari 2005, art. 1732-2.

MERCHIEERS, Y., “*Le bail en général*”, in *Répertoire Notarial*, VIII, I, Brussel, Larcier, 1989, 182.

MERCHIEERS, Y., “Het contentieux bij het einde van de huur”, in *Overeenkomstenrecht (1999-2000)*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 27.

PETIT, J., “Interest”, in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 130-132.

STEENNOT, R., “Beëindigings-, exoneration- en schadebedingen bij bijzondere overeenkomsten”, in *Bijzondere overeenkomsten (2007-2008)*, XXXIVe postuniversitaire cyclus Willy Delva, Mechelen, Kluwer, 2008, 534.

STIJNS, S. en VUYE, H., “Burenhinder”, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, 427.

TILLEMANS, B., “Overeenkomsten. 2: Bijzondere overeenkomsten. C: Bruikleen, bewaargeving en sekwester”, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Story Scientia, 2000, nr. 543 e.v.

VAN AUDENAERDE, F., “Verzekering van bouwrisico’s”, in Vlaamse Conferentie der balie van Gent (ed.), *Aanneming en expertise*, Antwerpen, Maklu, 1998, 187-188.

VANDERWECKENE, J., “Conventions entre assureurs opérants en Belgique”, in Jeune Barreau Liège (ed.), *Questions de droit des assurances, Actes du colloque organisé par la Conférence libre du Jeune Barreau de Liège le 5 mai 1995*, 1996, Volume 1, 22-25.

VANLERSBERGHE, P., “Commentaar bij art. 68 Verz. W.”, in *Verzekeringen. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, losbl., afl. december 2001, art. 68-1 tot 24.

d) Bijdragen in tijdschriften

ALLARY, P. en NIJS, L., “Huurders en gebruikers: aansprakelijkheid, verzekering (voor rekening) en verhaal”, *De Verz.* 2006, 402-403.

BAEKELAND, C., “De toerekenbaarheid van artikel 544 BW en aannemers bij burenhinder: snijdt het hof van Cassatie zich niet in haar eigen vingers?” (noot onder Cass. 17 november 2006), *TBBR* 2009, 292.

BAEKELAND, C., “De toerekenbaarheid en objectieve aansprakelijkheid bij burenhinder (art. 544 BW): het Hof van Cassatie zaait verwarring en scheidt onduidelijkheid” (noot onder Cass. 3 april 2009), *TBBR* 2009, 470.

BINON, J.M., “La responsabilité du locataire en cas d’incendie : un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux à loyer”, *RGAR* 1993, 11883.

CARETTE, N., “Exoneratiebedingen in het gemeen recht”, *Jura Falc.* 2004-05, 64.

L. CORNELIS, “Les clauses d’exonération de responsabilité couvrant la faute personnelle et leur interprétation” (noot onder Cass. 22 maart 1979), *RCJB* 1981, 200-201.

DAMBRE, M., “De verbintenis van de huurder tot teruggave van het gehuurde goed en zijn aansprakelijkheid voor brand”, *TBBR* 2003, 621.

DAMBRE, M., “De vergoedingsplicht van de huurder in geval van bodemverontreiniging” (noot onder Rb. Gent 11 februari 2005), *TMR* 2005, 439-442.

DEGROOTE, E., HERBOTS, J.H., LAUWERS, W., SAMOY, I. en STIJNS, S., “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *TPR* 2002, 277.

DE BOECK, A., “Informatie- en verificatieplichten bij de tussenkomst van een verzekeringsmakelaar” (noot onder Antwerpen 23 maart 1998), *RW* 2000-01, 1602-1606.

DE LY, F., “De regulering van de brandverzekering: commentaar en krachtlijnen van het brandverzekeringsbesluit”, *RW* 1988-89, 47.

DE MAESENEIRE, D., “noot onder Antwerpen 11 oktober 1989”, *De Verz.* 1990, 175.

DE MAESENEIRE, D., “Geen veroordeling voor burenhinder als oorzaak van brand niet gekend is” (noot onder Cass. 3 april 1998), *T. Verz* 1999, 89 en *Verzekeringsnieuws* 7 mei 1999, 2.

DE SMEDT, P., “De aansprakelijkheid van de huurder voor woningbrand: Artikel 1733 BW oud en nieuw”(noot onder Gent 25 juni 1997), *T. Huur.* 97-98/2, 111.

DEVLAMYNCK, L., “Verhaalsafstand: een vergiftigd geschenk”, *Verz. W.* 24 december 1996, 14-19.

DIRIX, E., “Exoneratiebedingen”, *TPR* 1988, 1172.

DUBUISSON, B., “Les recours de l’assureur”, *JLMB* 1998, 240-249.

HEERINCKX, S., “Schade aan een gehuurd goed: samenloop contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid in hoofde van de huurder (noot onder Luik 26 november 1998), *TBBR* 2000, 298-301.

FAGNART, J-L., “La subrogation de l’assureur ayant payé un sinistre non couvert” (noot onder Cass. 31 oktober 1991), *RCJB* 1993, 575-595.

- FAURE, M., “De toepassing van exoneratiebedingen in het parkeercontract”, *RW* 1982-83, 2168-2169.
- GEVERS, S., “Afstand van verhaal, soms de oplossing”, *Vastgoed info* 14 februari 2005, 3.
- HERBOTS, J., “Raad eens wie vanavond komt dineren? Of: de huisgenoten van de huurder”(noot onder Cass. 21 januari 1999), *R.W.* 1998-99, 1455.
- HOSTE, L., “De aansprakelijkheid van de huurders voor beschadigingen aan het gehuurde goed” (noot onder Brussel 26 december 1988), *TBBR* 1991, 620.
- JOCQUE, G., “Artikel 3 KB 12 januari 1984” in *Artikelsgewijze Commentaar Verzekeringen*, Mechelen, Kluwer, losbl., nr. 9.
- KRUITHOF, R., “Contractuele aansprakelijkheidsregelingen”, *TPR* 1984, 259-260.
- LECOCQ, P., “Troubles de voisinage: du fait positif à l’événement accidentel, en passant par l’omission”, *JLMB* 1998, 1139.
- LECOCQ, P. en BOUFLETTE, S., “L’imputabilité du trouble de voisinage: une confirmation bienvenue”, *TBBR* 2009, 477-478.
- LOUAGE, P., “Bodemverontreiniging: de aansprakelijkheid van de huurder”, *Huur* 2001, 127-133.
- PERLBERGER, J., “La responsabilité du preneur en matière d’incendie des lieux loués (art. 1733-1735 du Code civil)”, *De Verz.* 1948, 11.
- ROLAND, R. en INSEL, B., “Zeeverzekeringsrecht”, in *Jaarboek Verzekeringen 2000 Juridische praktijkgids*, Kluwer, Antwerpen, 2000, 398.
- RUTTEN, S., “De aansprakelijkheid van de huurder voor brand”, *Huur* 2002, 124.
- SCHOORENS, G., “De professionele aansprakelijkheid van de verzekeringstussenpersoon”, *RW* 1998-99, 317.
- SIMONT, L. en DE GAVRE, J., “ Examen de jurisprudence: Les contrats spéciaux”, *RCJB* 1977, 259.
- SIMONT, L., DE GRAVE, J. en FORIERS, P.A., “Examen de jurisprudence, Les contrats spéciaux (1976-1980)”, *RCJB* 1985, 306.
- STIJNS, S., “Contractualisering van sancties in het privaatrecht, in het bijzonder bij contractuele wanprestatie”, *RW* 2001-02, 1260.
- VAN RYN, M., “Les clauses de non-responsabilité - Etude de quelques restrictions à leur validité”, *RGAR* 1931, 703.
- VAN SCHOUBROECK, C., “noot onder Cass. 12 februari 2008”, *TBH* 2008, 778-779.

- VAN SCHOUBROECK, C., “Over het doen en laten van de verzekeringsbemiddelaar” (noot onder Rb. Ieper, 19 april 1993), *DCCR* 1993-94, 562.
- VANBELLE, J., “Hoe warm wordt het voor de huurder bij brand in het gehuurde goed?” (noot onder Gent 17 september 1997), *T.Huur* 1997-98, 188.
- VANBELLE, J., DEGROOTE, E., HERBOTS, J.H., LAUWERS, W., SAMOY, I. en S. STIJNS, “Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1995-1998)”, *T.P.R.* 2002, 274).
- VANDENBERGHE, H., VAN QUICKENBORNE, M. en WYNANT, L., “Overzicht van rechtspraak (1985-1993). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 1995, 1303.
- VANDENBERGHE, H., VAN QUICKENBORNE, M., WYNANT, L. en DEBAENE, M., “Overzicht van rechtspraak (1994-1999). Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad”, *TPR* 2000, 1730.
- VANKERCKHOVE, J., “Le louage de choses. Les baux en général”, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 2000, 858 p.
- VANSWEEVELT, T., “De vreemde oorzaak bij de aansprakelijkheid van de huurder en de onderhuurder voor brand” (noot onder Rb. Antwerpen 14 februari 1986), *RW* 1986-1987, 126.
- VEECKMANS, B., “Brandverzekering en huurdersaansprakelijkheid: analyse van de rechtsverhoudingen tussen de eigenaar, de huurder en de onderhuurder en hun respectievelijke schade- en aansprakelijkheidsverzekeraars in geval van brand van een onroerend goed sedert de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst”, *TPR* 1995, 468.
- VLIES, M., “Quelques réflexions relatives aux états des lieux en matière locative”, *T. Vred.* 2004, 5.
- ZEGERS, S., “Recente ontwikkelingen van de verzekeringswetgeving en rechtspraak”, in *De praktijkjurist XII*, Gent, Story Publishers, 2006, 242.

B. Frankrijk

- BESSON, A. en PICARD, M. en *Les assurances terrestres.I. Le contrat d'assurance*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1982, 870 p.
- DEFRANCE, G., “Renonciation à recours: limites en conséquences pour l'assuré”, *L'argus* 1997, 29.

- GELLION, A., en LANDEL, J., *L'assurance incendie*, Parijs, L'argus, 1998, 125.
- GODART, J., en PERRAUD-CHARMANTIER, A., *Code des assurances : Commentaire article par article de la loi du 13 juillet 1930 relative au contrat d'assurance*, Parijs, Marchal et Billard, 1937, 315 p.
- GUITTARD, M., “L'action directe de l'assuré et de l'assureur subrogé contre l'assureur du responsable du dommage indemnisé et renonciations à recours”, *Ass. fr.* 1990, 353.
- GROUTEL, H., “L'affirmation d'une doctrine de la Cour de cassation en matière de renonciation à recours”, *RCA* 1993, nr. 30,1.
- GROUTEL, H., “Les renonciations à recours en assurances de dommages“, *RCA* 1988, chr. nr. 2.
- JACOB, N., “Les assurances”, in JACOB, N. en LE TOURNEAU, P., (eds.), *Assurances en responsabilité civile*, Parijs, Dalloz, 1974, 208.
- LAMBERT-FAIVRE, Y., “Droit des assurances”, Parijs, in X(ed.), *Droit privé*, Précis Dalloz, 2005, 918 p.
- ODILLON, A., *Le manuel de l'inspecteur et de l'agent: assurances contre l'incendie*, Parijs, L'argus, 1970.
- VINCENT, F., “La jurisprudence récente en matière de renonciation à recours”, *RAGT* 1990, 503.
- WEENS, C., *L'assurance de choses, contrat d'indemnité*, Parijs, Recueil Seruy, 1927, 453 p.

C. Nederland

- ENGELHARD, E., “Regresclaims tegen gezinsleden”, in ENGELHARD, E.F.D., HARTLIEF, T., en VAN MAANEN, G.E. (eds.), *Aansprakelijkheid in gezinsverband*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2004, 271-277.
- ENGELHARD, E.F.D., *Regres. Een onderzoek naar het regresrecht van particuliere en sociale schadedragers*, Deventer, Kluwer, 2003, 441 p.
- HARTLIEF, T. en TJITTES, R.P.J.L., “De invloed van verzekering op de civiele aansprakelijkheid: privaatrechtelijke aspecten”, in VAN DEN BERGH, R., FAURE, M., HARTLIEF, T., TJITTES, R.P.J.L. (eds.), *De invloed van verzekering op de civiele aansprakelijkheid. Preadviezen uitgebracht voor de Vereniging van Burgerlijk Recht*, Lelystad, Koninklijke Vermande b.v., 1990, 90.

- HOLTHUIS, B., en LEERINK, P.M., “Subrogatie”, in M.L. HENDRIKSE, Ph.H.J.G. VAN HUIZEN en J.G.J. RINKES (eds.), *Verzekeringsrecht praktisch belicht*, Deventer, Kluwer, 2005, 301.
- MULDER, S.J.A., “Subrogatie: het verhaalsrecht van de verzekeraar”, in *Verzekeringsrecht*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 1988, 107.
- PESTMAN, P.D., “Het regres van de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1969, 91.
- VAN BOOM, W.H., *Verhaalsrechten van verzekeraars en risicodragers*, Deventer, W.E.J. Tjeenk Willink, 2000, 140 p.
- RUEB, A.S., VROLIJK, H.E. en WIJKERSLOOTH-VINKE, E.E., *Nieuw Huurrecht*, Amsterdam, Kluwer, 2003, 266 p.
- STEENDAM, S.H., “Het ontstaan van de brandregresregeling 1984”, *Verzekeringsarchief* 1985, 243-257.
- WESTERMAN, F.A.C., “De subrogatie en de brandverzekeraar”, *Verzekeringsarchief* 1955, 18-32.
- WEZEMAN, J.B., “Subrogatie”, in M.L. HENDRIKSE, Ph.H.J.G. VAN HUIZEN en J.G.J. RINKES (eds.), *Verzekeringsrecht praktisch belicht*, Deventer, Kluwer, 2008, 452.

§ 3. Wetgeving

A. België

Koninklijk Besluit van 12 januari 1984 tot vaststelling van de minimumgarantievoorwaarden van de verzekeringsovereenkomsten tot dekking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot het privé-leven, *BS* 31 januari 1984.

Wetsontwerp op de landverzekeringsovereenkomst, Memorie van toelichting, *Parl. St. Kamer* 1990-91, nr. 1586/1, 40.

Koninklijk besluit van 24 december 1992 betreffende de verzekering tegen brand en andere gevaren wat de eenvoudige risico's betreft, *BS* 31 december 1992.

Parl. St. Kamer, 1990-91, nr. 1586/1, 14.

Ministerieel Besluit van 11 juni 1999 tot vaststelling van de type-huurovereenkomst voor de woningen die aan de door de VHM erkende sociale-huisvestingsmaatschappijen of aan de VHM zelf toebehoren, *BS* 15 oktober 1999.

Wet van 17 september 2005 tot wijziging wat de verzekering tegen natuurrampen betreft, van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst en de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen, *BS* 17 september 2005.

Wetsvoorstel van 7 februari 2006 (O. ZRIHEN) tot invoeging van een artikel 61*bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl. St.* 2005-2006, nr. 3-1561/1.

Commissie voor Verzekeringen, “Advies bij het wetsvoorstel tot invoeging van een artikel 61*bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst”, 22 februari 2007, C/2006/15.

Antwoord van Dhr. KEULEN op vraag nr. 101 van 8 maart 2006 van Dhr. DEWINTER.

Wetsvoorstel van 12 juli 2007 (O. ZRIHEN, S. BOUARFA en J. KAPOMPOLE) tot invoeging van een artikel 61*bis* in de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst met betrekking tot de verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid, *Parl. St.* 2006-2007, nr. 4-30/1.

Vr. en Antw. Kamer 2008-09, 21 oktober 2008, 41 (Vr. nr. 425 J. ARENS).

Voorontwerp van wet van 19 maart 2010 betreffende de verplichte verzekering tot dekking van burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst inzake brand met betrekking tot eenvoudige risico's, *onuitg.*

Memorie van Toelichting van 19 maart 2010 bij het wetsontwerp betreffende de verplichte verzekering tot dekking van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot de eenvoudige risico's, *onuitg.*