

BRAND EENVOUDIGE RISICO'S

DEEL 1

Verzekeringstechnische opleiding – basis

Voorjaar 2008

Docent
DEVLAMYNCK LUC

Inhoud

1	WETGEVEND KADER	3
2	ONDERSCHEID EENVOUDIGE RISICO'S EN SPECIALE RISICO'S	6
3	VERZEKERBARE MATERIE.....	7
4	HET VERZEKERBAAR BELANG	7
5	WAAR IS MEN VERZEKERD?.....	8
6	VERZEKERDE GEVAREN.....	8
7	DE VERZEKERDE BEDRAGEN.....	13
8	VERZEKERBARE MATERIE.....	15
9	WIE IS VERZEKERD IN DE BRANDPOLIS?.....	16
10	PLAATS VAN VERZEKERING, WAAR IS MEN VERZEKERD?.....	16
11	VOOR WELKE GEVAREN IS MEN VERZEKERD?	17
12	VASTSTELLING VAN DE TE VERZEKEREN BEDRAGEN	18
13	BRANDVERZEKERING EN OVERDRACHT VAN VERZEKERDE GOEDEREN..	19
14	METHODE VAN DE TARIFICATIE.....	20

1 Wetgevend kader

1.1 wet van 25 06 1992

De brandverzekering valt onder de afdeling van de schadeverzekeringen. Hoofdstuk III van titel I van de wet van 1992 is dus zeker van toepassing op de brandverzekering. Volgende zaken zijn dus op de brandpolis van toepassing:

het verplichte vergoedende karakter (indemnitair principe) uit art 39 en 51 de subrogatie (art 41)
de oververzekering en de gevolgen ervan (art 42-43)
de evenredigheidsregel, onderverzekering (art 44)
de samenloop van verzekeringen (art 45)
de gevolgen bij overlijden en de overdracht van goederen (art 46-47)

Titel II van de wet gaat over schadeverzekeringen

Art 51 verplicht vergoedend karakter (zie ook art 39)
Art 52 reddingskosten om bij nakend gevaar een schadegeval te voorkomen
Art 53 de mogelijkheid om in herbouwwaarde te verzekeren
Art 54 de verzekeringssnemer die de verzekerde som moet vaststellen
Art 55 de verzekering tegen aangenomen waarde
Art 56 de verplichtingen van de verzekerde bij schade ivm de plaatsgesteldheid
Art 57 de verzekering voor rekening van de koper bij verkoop van een goed
Art 58 de regeling voor de hypothecaire schuldeisers

Afdeling II, onderafdeling I de brandverzekering

Art 61 omschrijving van de normale dekking
Art 62 uitbreiding van de dekking
Art 63 verzekering van de inboedel van verzekerde en de bij hem inwonende personen
Art 64 standaard geen lichamelijke letsels verzekerd
Art 65 verbod op de exclusiviteitsclausules (voorzorgkapitaal)
Art 66 rechten van de schuldeisers
Art 67 een zeer uitgebreid artikel ivm schaderegeling (zie afzonderlijke cursus)
Art 68 een pragmatische regeling van het eigen recht jegens de verzekeraar
Art 68 1 tot 68-10 een uitgebreide beschrijving van de dekking natuurrampen

Buiten deze specifieke artikels die direct in verband staan met het aspect van de zaakverzekering zijn er natuurlijk nog andere artikels van de wet die ook op de brandpolis van toepassing zijn.

In de brandpolis kan ook een aansprakelijkheidsverzekering vervat zitten. Uiteraard gelden dan ook alle artikels uit de afdeling aansprakelijkheidsverzekeringen voor de brandpolis.

En ook alle algemene artikels zijn van toepassing op de brandpolis, net als op de andere verzekeringen.

1.2 Het kb van 24 12 1992

Het KB verscheen eerst in 1988. Het werd in 1992 aangepast aan de wet landsverzekering van datzelfde jaar.

Toepassing op polissen met in hoofdzaak dekking in de opgesomde gevaren (minstens 50% van de premie vlg richtlijn CBFA)

Definitie van de eenvoudige risico's, volgens grootte van de verzekerde bedragen.

Terreinen waar het KB niet van toepassing is (vb alle risico's juwelen) Oppassen met polissen brand dekking in alle risico's en de zuivere alle risico polissen!

De definitie van wie er als verzekerde beschouwd wordt.

Verplichte dekking arbeidsconflicten en aanslagen.

Verplichte waarborg storm, toegelaten uitsluitingen.

100% verzekerd kapitaal in storm, hagel, sneeuw en ijsdruk.

Minimum te verzekeren bedrag in verhaal van derden.

De vrijstelling (gewijzigd in 2004)

Opzegrecht voor verzekerde in combinatiepolissen wanneer de verzekeraar een waarborg opzegt.

Bepaling van de vergoeding (dit art 9 is achterhaald door de recentere bepalingen van de wet landsverzekering. Zie hiervoor art 67 van de wet landsverzekering. De wet primeert op het KB, de wet is van recentere datum en de wet biedt de consument hogere bescherming dan het KB. Het KB is geen afwijking van de wet, wat het definieert de afwijking niet.

Verbod op de oude voorzorgskapitalen. (art 10)

1.3 Onroerende goederen in mede-eigendom

wet 30 06 1994 ivm de rechtspersoonlijkheid van de mede-eigenaars. Het eigendomsrecht van de privé delen en de gemeenschappelijke delen blijft voor de mede-eigenaars zelf. De rechtspersoon van de mede-eigenaars kan enkel roerende goederen bezitten. De rechtspersoon van mede-eigenaars kan op die manier nooit een vastgoedmaatschappij worden.

Er bestaat geen wettelijke verzekeringsplicht, ook niet voor appartementen. Wel kan het reglement van mede-eigendom voorzien in een verzekeringsplicht. De syndicus krijgt hierbij dan de opdracht om het gebouw in zijn totaliteit te verzekeren.

Kenmerken van een polis voor mede-eigenaars:

- * 1 polis voor de verschillende mede-eigenaars
- * waarborg ba derden voor de mede-eigenaars
- * waarborg voor de private delen en de gemeenschappelijke
- * premie verdeling volgens aandeel in de mede-eigendom
- * een kopie van de polis voor elke mede-eigenaar
- * meerpremie wegens uitoefening van een beroep is uitsluitend ten laste van die eigenaar (vb handel op gelijkvloers)
- * betaling van de vergoeding aan de syndicus

Veel van deze kenmerken van de polis worden vaak ook vermeld in het reglement vna de mede-eigendom. Dit reglement blijft het te raadplegen document, aangezien er geen wettelijk alternatief is.

Wat indien een mede-eigenaar de verzekering onvoldoende acht?

- * onderschrijving van een eigen polis ter aanvulling (MELDINGSPLICHT aan beide verzekeraars)
- * een aanvulling vragen op de algemene polis en deze persoonlijk bij betalen.

Speciale voorwaarden in samenwerking met de confederatie immobiliënberoepen.

Deze polisvoorwaarden werden ontwikkeld in overleg met de Confederatie van immobiliënberoepen in België. De waarborgen zijn specifiek aangepast voor de verzekering van flatgebouwen. Aanvankelijk werd de polis enkel aangeboden via Winterthur. De specifieke voorwaarden van de winbuilding polis blijven via AXA verder behouden en worden ook door AXA verkocht.

Enkele uitzonderlijke voorwaarden die in deze polis terug te vinden zijn:

- * mogelijkheid om appartementen te verzekeren in eerste risico.
- * dekking op eerste risico van de gezamenlijke+ inhoud van de mede-eigenaars die zich in de gemeenschappelijke delen bevindt.
- * vergoeding van schade aan het gebouw ten gevolge van de verhuizing van een bewoner of een huurder.
- * dekking van het breken van glazen tussenwanden op terrassen.
- * dekking van de B.A. van liften.
- * tussenkomst van de BA. gebouw bij schade veroorzaakt door derden tijdens de uitvoering van werken op vraag van de mede-eigenaars en verricht door vrijwilligers.
- * vergoeding van de uitvaartkosten van verzekerden die door een verzekerd schadegeval om het leven komen (behalve voor aardbevingen).
- * terugbetaling van de extra kosten van de syndicus of de gebouwenbeheerder ten gevolge van een schadegeval, tot 10% van de schadevergoeding voor gebouw.
- * gratis bijstand, dringende inlichtingen, zoeken van vaklui voor tijdelijke of blijvende herstellingen.
- * kosten voor een slotenmaker in geval van diefstal of verlies van sleutels, bijstand na schadegeval, huishoudelijke hulp, bewaking, berging en opslag van goederen, vervoer, tijdelijke onderdak, opvang van kinderen en huisdieren.

De polisvoorwaarden werden bedongen door de Confederatie van Immobiliënberoepen. Er zijn wel meerdere maatschappijen met uitgebreide polisvoorwaarden voor flatgebouwen. Winterthur was echter de enige maatschappij die volledig inging op de voorwaarde die gesteld werden door de Confederatie.

De polis kan onderschreven worden voor flatgebouwen van minstens vijf verdiepingen of van minstens vijf appartementen. De eventuele winkelruimte mag max 20% bedragen van de totale oppervlakte. De trappen en vloeren moeten in

onbrandbaar materiaal zijn, en de gevels mogen niet uit gordijnwanden bestaan (geen glazen gevels).

2 Onderscheid eenvoudige risico's en speciale risico's

2.1 Criterium uit het KB van 31 12 1992

Het K.B. brand van 1988 heeft de brandverzekeringen opgesplitst in eenvoudige en speciale risico's. Dit K.B. werd in 1992 herzien, na de uitgifte van de wet op de landsverzekering.

De grens voor de eenvoudige risico's werd gelegd op 743.680,57 €(30.000.000 bef) aan ABEX index 375. (eerste semester 1988)

Dit bedrag werd opgetrokken tot 23.921.725,14 €(965.000.000 bef) voor o.a. kantoorgebouwen, lokalen voor vrije beroepen, sportcentra, hospitalen..

Beneden deze verzekerde bedragen op gebouw en inhoud samen spreken we over eenvoudige risico's

De artikels van de wet op de landsverzekering en het KB van 1992 behandelen enkel de eenvoudige risico's.

Wat niet valt onder de eenvoudige risico's valt uiteraard binnen de speciale risico's. Hier worden eerder polissen op maat opgesteld, alhoewel hier ook standaardvoorwaarden voorhanden zijn (bv Flexa-voorwaarden, opgesteld door ASSURALIA). In elk geval primeren de polisvoorwaarden bij de speciale risico's. De bescherming die door het KB brand van 1992 geboden wordt geldt enkel voor de eenvoudige risico's.

2.2 Toepassing in de praktijk

Het criterium van het KB kan natuurlijk niet genegeerd worden. Maar de indeling van de afdelingen productie brand verloopt zeer vaak op een totaal ander niveau.

Zo gebruiken maatschappijen totaal andere criteria om hun afdelingen partikuliere risico's kleine ondernemingen en industrie van elkaar te scheiden.

Om het onderscheid te maken worden onder andere de volgende criteria gebruikt:

- * het aantal tewerk gestelde personen
- * het aantal voertuigen in omloop
- * de vennootschapsvorm (eenmanszaak of niet)
- *de verzekerde bedragen zijn vaak totaal verschillend van het KB criterium

Dat betekent dat de afdeling productie brand soms eenvoudige risico's behandelt en dan weer speciale risico's volgens de normering van het KB.

2.3 Verschilpunten eenvoudige en speciale risico's

2.4 Bijkomende waarborgen

Percentage van het verzekerde kapitaal in de afdeling storm, waterschade

Verzekerd bedrag aan reddingskosten

Speciale risico's hebben minder reglementering, het kb brand is er niet van toepassing. Lectuur van de polisvoorwaarden is des te belangrijker. Deze materie wordt in een afzonderlijke cursus Brokers Training behandeld.

3 Verzekerbare materie

3.1 Het begrip gebouw

Hier zijn de polisvoorwaarden zeer belangrijk. Noch het kb noch de wet voorzien een definitie van het te verzekeren gebouw.

Vooraf gebouwen in lichte materialen lopen beperkingen op. Prefab gebouwen worden tegen een duurder tarief verzekerd dan gebouwen die volledig werden opgetrokken in harde materialen.

Voor de woning komt steeds meer de tendens dat bewoning belangrijker is dan de aard van de materialen van het gebouw. Zo zijn er steeds meerverzekeraars die aan woningen geen eisen meer stellen inzake aard van de gebruikte materialen. Dat is in het verleden ooit totaal anders geweest.

Het begrip gebouw bevat ook alle aanpalende of afzonderlijke gebouwen die op hetzelfde adres gelegen zijn.

Ook de omheiningen zijn in het gebouw inbegrepen. (weliswaar niet voor alle waarborgen, het gebeurt al eens dat een omheining niet verzekerd is instorm bijvoorbeeld)

3.2 Het begrip inhoud

Deze afdeling bevat de roerende goederen, en die goederen die op een eenvoudige wijze verwijderbaar zijn van het gebouw. (bv een opbouwspot behoort tot de inhoud, een inbouwspot behoort tot het gebouw; losliggend tapijt behoort tot de inhoud, vast tapijt tot het gebouw)

Voor de huurder bevat de inhoud meestal ook de door de huurder aangebrachte verfraaiingen. Uiteraard moet met deze zaken dan ook rekening gehouden worden bij bepaling van het te verzekeren bedrag. Over deze materie wordt uitgebreid in de sessie Tips en trucs in de brandpolis.

4 Het verzekeraar belang

4.1 De verzekerden

Het KB brand duidt aan in artikel 2 wie er automatisch als verzekerde beschouwt wordt. Uitbreidingen of beperkingen zijn mogelijk via de bijzondere voorwaarden.

4.2 Subrogatie art 41 van de landwet

Hier wordt specifiek aangeduid op welke personen er door de verzekeraar geen verhaal mag aangeduid worden. In de relatie eigenaar-huurder heeft dit belangrijke gevolgen.

5 Waar is men verzekerd?

5.1 Basisprincipe: risicoligging

Alle constructies op het aangeduide adres. Meestal is de garage inbegrepen, zelfs wanneer ze op een ander adres gelegen is (voorwaarden nalezen!) Een standplaats in een gemeenschappelijk garage is zelden of nooit inbegrepen in de gartis waarborguitbreiding. Het is raadzaam deze standplaats te laten omschrijven in de bijzondere voorwaarden.

5.2 Wat bij verhuis?

Geen wettelijke bepalingen. Waarborg staat omschreven in de algemene voorwaarden.

5.3 Tijdelijke verplaatsing van de inhoud

Tijdelijk is letterlijk te interpreteren. Blijvende verplaatsingen en herhalend tijdelijke verplaatsingen zijn niet automatisch in deze uitbreiding begrepen. De verzekerde doet er dan goed aan de twee locaties te laten vermelden in de bijzondere voorwaarden.

6 Verzekerde gevaren

6.1 Brand en aanverwante risico's

De hedendaagse brandverzekeringen bevatten veel meer waarborgen dan het enkele risico van brand. Ook de wetgever heeft zich hier ingelaten met wat minimaal in een brandpolis moet opgenomen worden.

Over het algemeen bevat een moderne brandpolis in zijn basisafdeling brand de volgende waarborgen:

brand, ontploffing en implosie, rechtstreekse blikseminslag, rook of roet, aanraking door voertuigen of luchtvaartuigen, vandalisme, elektrocutie van dieren, het elektriciteitsrisico, de materiële beschadigingen aan het gebouw bij diefstal, schade ten gevolge van arbeidsconflicten (verplicht), schade door temperatuurwijziging in een koeltoestel...

6.2 Storm en Hagel, Sneeuw en Ijsdruk

Deze waarborg heeft in de loop der jaren een enorme ontwikkeling gekend, daar waar aanvankelijk de waarborg een toemaatje was aan de polis met een beperkte tussenkomst tot 10% van het verzekerd bedrag, en een regeling in werkelijke waarde, kan er nu toch vaak gesproken worden van een zeer ruime waarborg. Ook in deze waarborg heeft de wetgever een aantal verplichtingen opgelegd. De waarborg moet immers in alle polissen eenvoudige risico's opgenomen worden, en de toegelaten uitsluitingen staan vermeld in het betrokken K.B.

6.3 Waterschade

Elke maatschappij bepaalt haar eigen voorwaarden, ook in deze waarborgafdeling kunnen nogal wat verschillen ontstaan. Doorgaans zijn altijd verzekerd: het toevallig wegvloeien van water door breuk van de installaties. Komen meestal (niet altijd) ook voor in de afdeling waterschade: water uit een aquarium, schade door waterbed, binnendringen van water door het dak, wegvloeien van stookolie, herstellen van de defecte leidingen.

De overstromingen worden niet via deze afdeling verzekerd (zie verder)

6.4 Glasbreuk

De waarborg behelst het toevallig breken van ruiten, spiegels, maar meestal ook van plastieken panelen. Soms ook het ondoorzichtig worden van isolerend glas, de vitro-ceramische platen, ruiten van uitstalkasten en installaties, schade aan tuinserres, en de schade veroorzaakt aan goederen door het gebroken glas ... Gewone krassen en afschilferingen van het glas kunnen niet verzekerd worden. Sommige maatschappijen verzekeren ook de opschriften die op het glas werden aangebracht (vooral in handelszaken)

Zelfs wanneer het glas gebroken wordt door vandalen of met kwaad opzet is er waarborg voor de verzekerde indien hij het slachtoffer is van dergelijke daden.

6.5 Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw

De extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerde volgens art 1382 en volgende. De bedragen van de verzekering zijn hier wettelijk bepaald op minstens 500 miljoen lichamelijke schade en 25 miljoen materiële schade aan index 119.64. Deze verzekerde bedragen staan derhalve volledig los van het bedrag dat verzekerd is voor de inhoud, of het gebouw dat in de polis wordt omschreven.

Er is een overlapping met dezelfde waarborg in de polis familiale verzekering, maar dit is dan enkel voor die woning die door de verzekerde zelf bewoond wordt. Voor gebouwen die verhuurd worden heeft de eigenaar er alle belang bij om in zijn brandverzekering de waarborg BA gebouw op te laten nemen.

6.6 Diefstal

Deze waarborg behelst zowel de vergoeding van gestolen goederen als de schade door dieven aangebracht en vaak ook de kosten voor expertise van de schade.

Wat betreft de verzekerde bedragen is er veel verschil tussen de polisvoorwaarden. Vooral inzake bedragen voor juwelen, waarden, geld, worden er beperkingen ingelast in de polisvoorwaarden.

De verzekeraars voorzien telkens voorwaarden waaraan de gewaarborgde diefstallen moeten voldoen (valse sleutels, inbraak, diefstal met geweld...) Bovendien is het absoluut noodzakelijk dat verzekerde bij een diefstal klacht neerlegt bij de bevoegde overheid (politie of rijkswacht) De voorwerpen die niet werden opgegeven in het PV, zullen door de verzekeraar niet vergoed worden.

Er is bijna altijd een uitbreiding van de waarborg voorzien voor de tijdelijke verplaatsing van de inboedel. Zo geldt de waarborg dan ook voor diefstal van de inboedel wanneer met op vakantie gaat.

Tevens is er ook bijna altijd een uitbreiding voor diefstal op de persoon. Ook wanneer de verzekerde zich buiten het verzekerde gebouw bevindt. De diefstal op de persoon zelf moet dan wel met geweld gepaard gaan om verzekerd te zijn.

6.7 Natuurrampen

Sedert september 2005 werd deze waarborg in wettelijk verplichte minimum voorwaarden in de wet vermeld. Zie art 68 ev in de landwet. Voor omschrijving van de minimum waarborgen zie art 68-4

De toegelaten uitsluitingen zijn vermeld in art 68 -5

6.8 Onrechtstreekse verliezen

In deze waarborg voorziet de verzekeraar een vergoeding voor niet direct gedekte schade die een verzekerde bij schadegeval echter wel kan oplopen. Gedacht wordt aan bv de kosten om verschillende prijsbestekken op te vragen, verplaatsingskosten, telefoonkosten, tijdverlies bij onderhandelingen met aannemers, experts enz.

In deze waarborg is een zekere controverse ontstaan door het verplichte indemnitaire karakter van de schadeverzekeringen opgelegd in de nieuwe landverzekeringwet. Een aantal verzekeraars meende hierdoor te moeten besluiten dat indirecte verliezen moesten bewezen worden voordat zij konden vergoed worden. Mijn persoonlijk standpunt hierin is dat een verzekeraar op dit vlak zijn polisvoorwaarden moet respecteren en slechts de bewijslast kan inroepen als die contractueel werd bepaald. Dit standpunt werd mij ook door het CDV bevestigd.

6.9 Bedrijfsschade

Deze waarborg heeft als bedoeling het bedrijfsverlies te vergoeden na een ramp die gedekt is in de brandpolis. De tussenkomst van deze polis heeft als bedoeling het bedrijf na schade in dezelfde financiële toestand te brengen als de toestand van voor het schadegeval.

De schade kan ontstaan wegens een onderbreking van de bedrijfsactiviteiten door een verzekerd gevaar in het eigen dan wel een naburig pand. Het is de bedoeling met deze waarborg de doorlopende vaste onkosten en het verlies aan inkomen van een bedrijf te vergoeden.

Blijvende kosten van een schadegeval zijn bv:

het bediendepersoneel dat blijvend moet vergoed worden en niet technisch werkloos kan gesteld worden, de vaste onkosten die doorlopen, de leningen die verder moeten afbetaald worden, de kosten om het cliënteel verder te kunnen bedienen, de extra kosten om het bedrijf terug op te starten.

Ruim 50% van de bedrijven met een zware brandramp overleven deze ramp niet indien er geen Bedrijfsschadeverzekering is en verdwijnen binnen de 5 jaar uit de markt omdat zij zelfs na de vergoeding door de brandverzekeraar over geen voldoende middelen beschikken om de doorlopende kosten en heropstartkosten te betalen.

De polis kan op een forfaitaire basis een vergoeding voorzien ofwel op basis van de balans van het bedrijf een vergoeding voor werkelijke kosten voorzien.

Op forfaitaire basis is dan de verzekering van een bedrag per dag bedrijfsonderbreking voorzien (vb 250 euro per dag)

De werkelijke kosten worden afgeleid uit de balans van het bedrijf.

De vergoedingsperiode kan variëren van enkele maanden tot 1 of 2 jaar. Afhankelijk van de periode binnen de welke een bedrijf opnieuw aan de slag zou kunnen is het noodzakelijk om de vergoedingsperiode te verlengen. Wanneer de levering van een gespecialiseerde machine bv minstens 6 maanden kan in beslag nemen moet de vergoedingsperiode van de polis zeker minstens ook deze periode voorzien. Het bedrijf zou zeker nooit opnieuw aan de slag kunnen gaan binnen dezelfde zes maanden (denk maar aan installatie duur, opstarttermijn, proefperiode enz)

Het belangrijke onderscheid tussen een polis bedrijfsschade op forfaitaire basis en de dekking op basis van bewezen kosten wordt in een gespecialiseerde cursus bedrijfsschade uitvoerig behandeld.

6.10 Verhaal van derden

Dit is een bijkomende waarborg die terug te vinden is in de afdelingen van de hoofdwaarborgen zoals bv brand en waterschade. De bedoeling van de waarborg is te weerstaan aan de schade-eis van de derden die menen de aansprakelijkheid van verzekerde te kunnen inroepen naar aanleiding van een verzekerd gevaar (bv

Brand) Het KB van 1992 regelt het minimum te verzekeren bedrag op 619.733,81 €(25 miljoen bef) aan index 119.64.

Deze bijkomende waarborg is gebaseerd op het principe van de extra-contractuele aansprakelijkheid 'art 1382 tot art 1386 bis BW

Het bedrag dat hier verzekerd wordt staat volledig los van het bedrag verzekerd op inhoud of op het gebouw. Er wordt alleen geregeld met de derden die kunnen bewijzen dat de aansprakelijkheid van de verzekerde de oorzaak is van hun bewezen schade.

6.11 Uitsluitingen

In de klassieke polis met verzekerde gevaren:
per verzekerd gevaar staan de uitsluitingen afzonderlijk vermeld.

In de alle risico polis:
de voorwaarden vermelden een reeks van uitsluitingen. Wat niet vermeld staat in de uitsluitingen is verzekerd.

Artikel 8 van de landwet is ook hier van toepassing. Enkel die grove fouten die op uitdrukkelijke en beperkende wijze gedefinieerd staan in de polis.

Praktische voorbeelden:

de twijfels rond schoorsteenvegen
wat bij dronken is slaap vallen met een sigaret
brandstichting door derde of door de verzekerde

6.12 Specifieke bepalingen ivm voorzorgsmaatregelen

VB bij waterschade
verwarming van het gebouw in de winter
afsluiten van de leidingen bij verlaten vh gebouw
handelen als goede huisvader

VB bij diefstal
een goed beheer van de sleutels
eisen voor het slot van de buitendeuren

6.13 Gelijkgestelde gevaren

Waarborguitbreidingen. Bijkomende waarborgen in uitbreiding van de hoofdwaarborgen.

vb glasbreuk
ook de schade aan de goederen die door vallend glas veroorzaakt werd
vb waterschade
ook de kosten voor het opzoeken van een lek
vb brand, storm, waterschade
kosten voor aanstelling van een tegenexpert

vb storm
schade aan goederen door weggeslingerde voorwerpen
vb brand
schroeischaade; schade door slechte rookafvoer

7 De verzekerde bedragen

7.1 Bepaling van de verzekerde bedragen (evenredigheid, raster, eerste risico)

Alle brandpolissen voorzien dat de verzekerde de verantwoordelijkheid draagt voor het bepalen van de te verzekeren bedragen. Deze bepaling werd bevestigd in de wet op de landverzekering (art 54 landwet) Bovendien kan de verzekerde gesanctioneerd worden door toepassing van de evenredigheidsregel wanneer de verzekerde bedragen te laag zijn.

Evenredigheidsregel:

Evenredig het percentage goederen, van de totaliteit van de te verzekeren goederen, werd een percentage toegepast op het schadebedrag.

VOORBEELD

Herbouwwaarde 200.000 euro

Verzekerd bedrag 100.000 euro

Schade 25.000 euro

toe te passen percentage op de schade 50%

vergoeding 12.500 euro min vrijstelling

Deze regel heeft bij menige schaderegeling kwaad bloed gezet. De wetgever heeft de verzekeraars dan ook verplicht om de consumenten in de polissen brand woning een systeem voor te stellen waardoor zij konden ontsnappen aan de toepassing van deze evenredigheidsregel. Wanneer de verzekeraar niet kon bewijzen dat dit systeem aan de consument was voorgesteld kan hij onmogelijk de evenredigheidsregel toepassen. Ondertussen zijn massaal veel verschillende systemen of rasters ontstaan.

Wanneer een verzekeraar de evenredigheidsregel niet kan toepassen dan spreken wij over een verzekering in eerste risico. De waarborg is dan aan de verzekerde verworven tot uitputting van het verzekerde bedrag, los van de maximale grootte van ramp of los van de totale waarde van de verzekerde goederen.

Bij de polissen woning bezit elke verzekeraar nog een extra mogelijkheid om de verzekerde een totale waarborg aan te bieden. Dit betekent dat de polis voorziet in:

volledige dekking van de herbouwwaarde van de woning

of
volledige dekking van de huuraansprakelijkheid
of
volledige dekking van de inhoud

Om deze waarborg te bekomen wordt van de verzekerde gevraagd een rooster in te vullen. Deze roosters zijn sterk verschillend per maatschappij.

enkele voorbeelden
Premie berekening op basis van:

het aantal vierkante meter bewoonde oppervlakte
of het aantal kamers
of een volledige vragenlijst
of een expertise of...

Bij toepassing van deze roosters gaat het dus niet alleen om de afschaffing van de evenredigheid. Deze roosters worden vooral gebruikt om de verzekerde een extra garantie te bieden op een zo volledig mogelijke waarborg.

7.2 Schaderegeling

Ook hier voorziet de wet op de landverzekering een groot aantal bepalingen. De betrokken artikels zijn gezien de uitgebreidheid van het domein van de brandverzekering onder verschillende afdelingen verspreid. In de schaderegeling komen immers zeer uiteenlopende aspecten aan bod:

vergoedingen op basis van extracontractuele aansprakelijkheid (verhaal van derden, B.A. gebouw,...)

vergoedingen op basis van de contractuele aansprakelijkheid (relatie tussen huurder en verhuurder)

vergoeding op basis van de contractuele bepalingen van de polis (uitbetaling in nieuwwaarde, regeling van de eigen schade)

De brandverzekering is dan ook een polis met een zeer gevarieerd en zeer ruim pakket aan verschillende vergoedingsvormen.

Voor de details ivm schaderegeling wordt verwezen naar de cursus schaderegeling brand, georganiseerd door VZW Brokers Training. De auteur van deze cursus verzekeringen is tevens auteur van de cursus 'schaderegeling brand'.

8 VERZEKERBARE MATERIE

Het betreft hier de te verzekeren gebouwen en hun inhoud. Hier zijn ruime verschillen te noteren bij de maatschappijen, vooral wanneer de gebouwen niet bestaan uit de klassieke harde materialen.

Definitie van het begrip gebouw

Doorgaans moet het gebouw voldoen aan volgende eisen:

Opgetrokken zijn in harde materialen (beton, stenen, metselwerk, pannen, ijzer,..)
Aan de bijgebouwen wordt soms een beperking opgelegd inzake de max grootte van deze bijgebouwen indien deze opgetrokken werden in lichte materialen (hout, platen, plastic...)

Bijna alle maatschappijen vragen een ernstige bijpremie voor volgende zaken:

Gebouw in lichte materialen

Stro of rieten dak

Bepaalde prefab woningen

Het gebouw bevat ook de binnenplaatsen, koer, omheiningen, afsluitingen.

Steeds meer maatschappijen voegen bij het gebouw ook de garage die op een ander adres door de verzekerde gehuurd wordt voor de stalling van zijn personenwagen.

Definitie van het begrip inhoud

De inhoud is de verzamelnaam voor de volgende onderdelen:

- de vaste uitrusting of verbeteringen aangebracht door de huurder of gebruiker;
- materieel;
- land- en tuinbouwmaterieel;
- koopwaar;
- huisdieren;
- landbouwproducten;
- waarden;
- uitrustingsgoederen;
- toevertrouwde goederen;
- voorwerpen toebehorend aan personeel;
- verbruiksgoederen.

Mits vermelding in de bijzondere voorwaarden vallen ook de motorrijtuigen onder de inhoud.

Land- en tuinbouwmaterieel blijven materieel tenzij ze uitsluitend voor het vervoer dienen.

Voor een huurder die de inhoud verzekert is het best de clause 'de inboedel omvat eveneens alle door hem aangebrachte vaste installaties en of verfraaiingen' op te nemen in de bijzondere voorwaarden.

Voor de vergoeding van deze verfraaiingen wordt verwezen naar de cursus schaderegeling brand van BT.

9 WIE IS VERZEKERD IN DE BRANDPOLIS?

kb 31 12 1992

minimum voorwaarden

VERHAALSAFSTAND tov bepaalde personen

Artikel 41: Indeplaatsstelling van de verzekeraar

De verzekeraar die de schadevergoeding betaald heeft, treedt ten belope van het bedrag van die vergoeding in de rechten en rechtsvorderingen van de verzekerde of de begunstigde tegen de aansprakelijke derden.

Indien, door toedoen van de verzekerde of de begunstigde, de indeplaatsstelling geen gevolg kan hebben ten voordele van de verzekeraar, kan deze van hem de terugbetaling vorderen van de betaalde schadevergoeding in de mate van het geleden nadeel.

De indeplaatsstelling mag de verzekerde of de begunstigde, die slechts gedeeltelijk vergoed is, niet benadelen. In dat geval kan hij zijn rechten uitoefenen voor hetgeen hem nog verschuldigd is, bij voorrang boven de verzekeraar.

De verzekeraar heeft geen verhaal op de bloedverwanten in de rechte opgaande of nederdalende lijn, de echtgenoot en de aanverwanten in de rechte lijn van de verzekerde, noch op de bij hem inwonende personen, zijn gasten en zijn huispersoneel, behoudens kwaad opzet.

De verzekeraar kan evenwel verhaal uitoefenen op de in het vorige lid genoemde personen, voor zover hun aansprakelijkheid daadwerkelijk door een verzekeringsovereenkomst is gedekt.

10 Plaats van verzekering, waar is men verzekerd?

De verzekerde goederen zijn uiteraard niet wereldwijd verzekerd in het kader van de basiswaarborgen.

De polis geeft dekking op de ligging aangeduid in de bijzondere voorwaarden.

De inhoud is meestal gedekt zowel in het aangeduide gebouw als in de tuin, op de binnenpleinen en aangrenzende terreinen, deel uitmakend van het verzekerde risico.

Motorrijtuigen zijn enkel gewaarborgd binnen de omheiningen of muren van het verzekerde gebouw, mits ervan melding gemaakt wordt in de bijzondere voorwaarden.

De polissen breiden voor een aantal specifieke situaties de plaats van verzekering uit naar speciale locaties:

zo kan landbouwmaterieel gewaarborgd worden buiten de gebouwen, ...

zo kunnen landbouwproducten ook gewaarborgd worden tijdens het vervoer

Met betrekking tot de facultatieve waarborg 'Diefstal' is meestal ook een vergoeding voorzien bij diefstal (met geweldpleging of bedreiging) gepleegd buiten de verzekerde lokalen.

11 Voor welke gevaren is men verzekerd?

Hoofdwaarborgen

Brand een aanverwante gevaren
Basiswaarborgen zijn gedefinieerd in art 61 van de landwet
Arbeidsconflicten en aanslagen
Minimum waarborg verplicht op te nemen (kb brand)
Storm en hagel, sneeuw en ijsdruk
Minimum waarborg verplicht op te nemen in de polis (kb brand)
Waterschade
Glasbreuk
Aansprakelijkheid gebouw
Diefstal
Onroerende beschadigingen
Vandalisme
Aardbeving
Grondverschuiving
Overstroming
Ontdooiing
Burgerlijke aansprakelijkheid
Verhaal van derden
Onrechtstreekse verliezen
Bedrijfsschade op forfaitaire basis

Bijkomende waarborgen

Brand en bluskosten
Redding en behoudskosten
Opruimingskosten en afbraakkosten
Kosten voor heraanleg van de tuin
Opzoekingskosten voor lekken

Waarborguitbreidingen

Expertise kosten
Huisvestingskosten
Onbruikbaarheid van onroerende goederen
Verhaal van huurder of gebruiker
Medische kosten na brand

Bijstand na schade
Service inzake herstelling
Breuk van sanitaire toestellen
Schade aan grafzerken
Tijdelijk huren van een gebouw
Studentenkamer (huurrisico en inhoud)
Tijdelijke verplaatsing van de inhoud

Vooraf op vlak van de waarborguitbreidingen zijn er grote verschillen bij de diverse maatschappijen. Sommige uitbreidingen worden slechts door een beperkt aantal maatschappijen aangeboden.

12 VASTSTELLING VAN DE TE VERZEKEREN BEDRAGEN

Berekening van de reële kostprijs van de herbouwwaarde:

Methode van de referentiewoning
referentie prijs per m² of per m³

Berekening door architect, lastenboek bouw. (nadeel: zeer duur)

Indexatie van de bouwprijs (nadeel: veranderingen aan het gebouw zorgen voor fouten)

Methodes om de premie te berekenen:

Berekening van de bewoonde oppervlakte

Berekening van het volume

Diverse rasters (aanschaffing evenredigheid met of zonder verzekering excedent)

Raster eigen aan de maatschappij

Brocom aanvaarde rasters

VAL raster

Expertise

Expertise delegatie aan de makelaar

(Zie ook KB 24 12 1992 activering landwet paragraaf 2 raster woningen)

Evenredigheid

Verzekering op eerste risico

Verzekerde bedragen in kapitalen

Verzekerde bedragen zonder vermelde kapitalen

Verzekerde bedragen van de waarborguitbreidingen

Indexatie van de bedragen volgens ABEX index

Effect van de indexatie bij uitbetaling van de schade (landwet art 67 §3 3°)

Speciale situatie gedeeltelijke huurder

20 keer de jaarlijkse huur geeft dekking in eerste risico.

Bij sommige verzekeraars enkel eerste risico, bij andere met excedent.

Op te lossen met aanvullende huuraansprakelijkheid. Soms met beperkte waarborguitbreiding terug te vinden in de algemene voorwaarden.

Kapitalen van de waarborguitbreidingen

Deze kosten worden steeds in eerste risico verzekerd. Geen evenredigheid mogelijk, omdat het onmogelijk is om het te verzekeren bedrag te berekenen. Bijkomende waarborgen zijn dus steeds verzekerd tot uitputting van de verzekerde som.

Enkele voorbeelden:

Opruimingskosten, reddingskosten, bewaarkosten

Kosten heraanleg tuin

Opzoekingskosten

Expertisekosten (bijna altijd beperkt tot het Assuralia barema) OPM deze waarborg staat in volledig los van de strafclausule ivm expertisekosten zoals omschreven in art 67.

13 BRANDVERZEKERING EN OVERDRACHT VAN VERZEKERDE GOEDEREN

Artikel 57 van de landwet

Wanneer is er effectieve overdracht van de eigendom? Hiervoor is lectuur van de aankoopovereenkomst nodig. Zonder overdracht van de eigendom is het immers niet mogelijk om reeds te verzekeren. De meeste verkoopovereenkomsten voorzien immers in belangrijke beperkingen inzake de eigendomsoverdracht. Meestal wordt gestipuleerd dat de eigendomsoverdracht en het genot van het gekochte goed pas zal intreden na de authentieke akte bij de notaris.

Artikel 57 regelt enkel een waarborg voor rekening van de koper, wanneer de koper van het gebouw zelf nog niet zou verzekerd zijn. Deze waarborg (voor rekening van) heeft een maximum duur van 3 maanden. De waarborg is verworven voor de koper, zelfs wanneer de verkoper zijn polis reeds heeft laten annuleren.

BRANDVERZEKERING EN SUCCESSIE

Verplichting om de brandpolis mee te delen bij overlijden.

Brandpolis zonder verzekerd kapitaal (vb via rooster of per kamer of per M2....) biedt weinig soelaas. De erfgenamen dienen in elk geval het bedrag van de verkoopwaarde van het pand op te geven in de nalatenschap. Het verzekerde bedrag uit de brandpolis moet niet noodzakelijk vermeld worden in de aangifte nalatenschap. Het is steeds mogelijk om in de aangifte te vermelden dat de erfgenamen de verzekerde herbouwwaarde hoger schatten dan de venale waarde die het gebouw heeft. Enkel de venale waarde van het gebouw moet vermeld worden op de aangifte.

Waarde die door de administratie in rekening gebracht wordt voor berekening van de te betalen successierechten:

10% tot 20% van het verzekerde bedrag inboedel (streefcijfer vlg interne nota is 30%)

verschil nieuwbouwwaarde en venale waarde

verschil nieuwvervangwaarde en venale waarde

14 METHODE VAN DE TARIFICATIE

Soorten polissen

Pro mille van het verzekerde bedrag

Prijs per M2 van de bewoonde oppervlakte

Premie per bewoonde kamer

Prijs van het duurste voorwerp van de inhoud

Referentiekapitaal van het rooster ter berekening van de premie

Doorbreking van het kapitaal van het rooster (onbepakt, 25%, 100%....)

Tarificatie

woningen

Gebouw en inhoud

Standaardwaarborg eigenaar van 0.90 tot 1.10 pro mille

Alle risico uitbreiding premies tot 1.40 pro mille

Huuraansprakelijkheid van 0.60 tot 0.90 pro mille

Diefstal bijpremie in functie van aanpalende gebouwen (bijpremies van 0.20 tot meer dan 1 pro mille)

Uitbreiding onrechtstreekse verliezen (meestal 10% bijpremie)

Afstand van verhaal van de verzekeraar vd eigenaar op de huurder 50%

Afstand van verhaal van de huurder op de eigenaar: gratis indien bedongen in het huurcontract.

KMO

Zeer uiteenlopende tarieven volgens de risico's van de onderneming
Huuraansprakelijkheid meestal ongeveer 75% van het tarief eigenaar
Bedrijfschade: sterk afhankelijk van risico en van periode van vergoeding.

Appartementen

Basisgevaren gemiddeld 0.45 pro mille
Uitbreiding naar voorwaarden confederatie immo beroepen gemiddeld 0.60 pro mille