

Huurt u een woning of een appartement? Dan hebt u zeker al gehoord van een brandverzekering. Maar wist u ook dat een brandverzekering veel meer inhoudt dan alleen maar een verzekering tegen brand?

1 Wat is een brandverzekering?

Een brandverzekering is een *zaak(schade)verzekering*; dat wil zeggen dat een of meer specifieke zaken zijn verzekerd tegen hun verlies (geheel of gedeeltelijk) of schade.

Als u een brandverzekering sluit, zijn de verzekerde goederen in bepaalde gevallen beschermd tegen eventuele vernieling of beschadiging.
Een voorbeeld: bij een brand in uw woning gaan uw nieuwe zithoek en eetkamer in vlammen op.

Verder is een brandverzekering ook een *aansprakelijkheidsverzekering*. U bent als huurder namelijk ook aansprakelijk voor de schade die u veroorzaakt aan een ander. Om die aansprakelijkheid te verzekeren kan de brandpolis voor u als huurder een oplossing bieden.

Enkele voorbeelden:

- uw aansprakelijkheid als huurder tegenover de eigenaar-verhuurder wanneer er brand is ontstaan in de gehuurde woning. U moet de gehuurde woning aan het einde van de huur immers in dezelfde staat teruggeven aan de eigenaar-verhuurder. Door de brand zult u dat niet meer kunnen doen en uw aansprakelijkheid speelt ;
- uw aansprakelijkheid tegenover derden wanneer er brand is ontstaan in de gehuurde woning. Bijvoorbeeld, uw burens hebben schade geleden omdat de brand is overgeslagen op hun woning.

2 Welke gevaren zijn gedekt in een brandverzekering?

De brandverzekering dekt veel meer dan alleen brand.

De wetgever legt duidelijke minimumvoorwaarden op voor de verzekering van brand en aanverwante gevaren. Daarom dekt elke brandverzekering de schade aan de verzekerde goederen die wordt veroorzaakt door brand, bliksem, ontploffing, implosie, het vallen van vliegtuigen en de aanrijding door voertuigen. Ook storm en natuurrampen, zoals een aardbeving, een overstroming, het overlopen of de opstuwung van de openbare riolen, een aardverschuiving of grondverzakking, zijn verplicht gedekt in elke brandverzekering voor woningen.

Buiten die gevaren, die rechtstreeks schade kunnen veroorzaken, vindt de wetgever het terecht ook belangrijk dat de brandpolis ook schade dekt die hulpverleners veroorzaken tijdens hun hulpverlening of reddingsacties.

Boven op al die verplichte dekkingen omvat een degelijke brandverzekering minstens een dekking voor waterschade, diefstal en glasbreuk.

De beste brandverzekeringen op de markt verzekeren alle onverwachte schade, tenzij die te wijten is aan oorzaken die klaar en duidelijk zijn uitgesloten in de polis.

Verder dekt een brandverzekering ook de kosten of de aansprakelijkheid die het gevolg zijn van een verzekerd schadegeval. Stel, u wordt aansprakelijk gesteld voor schade die anderen lijden als gevolg van een overslaande brand in uw woning.

3 Welke goederen zijn verzekerd in een brandverzekering?

In een brandverzekering kunt u zowel een verzekering sluiten voor het door u *gehuurde gebouw* als voor uw eigen *inboedel*.

U hebt er alle belang bij om uw aansprakelijkheid als huurder degelijk te verzekeren. Vooral omdat het, bij vergoeding van schade aan een onroerend goed, meestal om zeer hoge bedragen gaat en u aan het einde van de huur verplicht bent om het gehuurde goed in dezelfde staat aan de eigenaar-verhuurder terug te geven. Denk daarnaast ook aan de eventuele bijgebouwen die u zelf hebt opgetrokken.

Naast de verzekering voor het gebouw, kunt u als huurder ook het best een verzekering sluiten voor de schade aan uw eigen goederen. De wetgever heeft bepaald dat, wanneer u uw inboedel laat verzekeren, de goederen van personen die bij u inwonen automatisch meeverzekerd zijn.

Hebt u op eigen kosten verbeteringen aangebracht aan het gebouw (bv. een ingebouwde keuken, behangpapier)? Dan zijn die verbeteringen ook verzekerd wanneer u uw inboedel hebt verzekerd.

4 Bent u als huurder verplicht een brandverzekering te sluiten?

Hoewel een brandverzekering wettelijk niet verplicht is, is het een van de meest voorkomende verzekeringsovereenkomsten.

In principe bent u dus als huurder volkomen vrij om u al dan niet te verzekeren. Maar het is wel mogelijk dat uw huurovereenkomst u verplicht een brandverzekering te sluiten.

U bent als huurder wettelijk verplicht om aan het einde van de huurovereenkomst het gehuurde goed in dezelfde staat terug te geven, en uw verhuurder wil er natuurlijk ook zeker van zijn dat u daar financieel daadwerkelijk toe in staat zult zijn.

5 Waarom zou u als huurder een brandverzekering sluiten?

Ook als de huurovereenkomst u daar niet toe verplicht, zijn er meerdere redenen waarom u als huurder het best een brandverzekering kunt sluiten, onder meer:

- U richtte de gehuurde woning zelf in met uw eigen meubelen, goederen, gebruiksvoorwerpen, enz.; en u hebt er dus alle belang bij om die goederen te beveiligen tegen elk mogelijk verlies of schade ;
- u bent als huurder aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het verhuurde goed wordt veroorzaakt. U wordt als huurder vermoed aansprakelijk te zijn voor elke beschadiging of elk verlies dat het gehuurde goed lijdt tijdens de huur. Meer specifiek bent u als huurder aansprakelijk voor elke beschadiging aan het gehuurde goed die werd veroorzaakt door brand, tenzij u kunt bewijzen dat de brand buiten uw schuld is ontstaan. Omdat een brand meestal enorm vernielend te werk gaat, zult u er als huurder doorgaans moeilijk in slagen om dat bewijs te leveren ;
- u bent aansprakelijk voor de schade die u iemand anders berokkende (bv. doordat de brand van de door u gehuurde woning overslaat naar de woning van de buren). Die aansprakelijkheid als gevolg van brand wordt niet verzekerd in de gezinspolis! Bovendien valt de omvang van die schade niet te voorspellen.

Kortom, een goede brandverzekering behoedt u voor een financiële ramp bij schade.

6 Een reden waarom sommige huurders in de praktijk toch geen brandverzekering sluiten: *afstand van verhaal*

De eigenaar-verhuurder heeft zelf een brandverzekering gesloten voor zijn gebouw.

Maar wanneer na een brand de eigenaar-verhuurder door zijn brandverzekeraar werd vergoed voor zijn geleden schade, *treedt* deze laatste in *zijn plaats*.

Dat wil zeggen dat zijn brandverzekeraar het verhaalsrecht van de eigenaar-verhuurder overneemt wanneer hij de eigenaar-verhuurder zijn schade heeft uitbetaald. Dat principe wordt ook wel eens *subrogatie* genoemd. Als de eigenaar-verhuurder in zijn brandverzekeringsovereenkomst een *afstand van verhaal* tegenover u als huurder heeft opgenomen, wil dat ook zeggen dat zijn brandverzekeraar afziet van zijn recht om zijn schade van u terug te vorderen.

De eigenaar-verhuurder doet die afstand om de relatie met u als huurder niet te vertroebelen.

Maar ten onrechte leeft het idee dat die *afstand van verhaal* een alternatief is voor een brandverzekering gesloten door de huurder. Dat misverstand wordt soms nog versterkt als de verhuurder de bijpremie, die hij voor deze *afstand van verhaal* betaalt in zijn brandverzekering, doorrekent aan de huurder.

Die *afstand van verhaal* is zeker geen alternatief voor een verzekeringsovereenkomst door de huurder zelf gesloten. U loopt als huurder nog altijd grote risico's, want:

- u bent geen verzekeringnemer in de verzekeringsovereenkomst van de eigenaar-verhuurder, dus u kunt de toepassing van die overeenkomst niet vragen. Als de verhuurder geen aangifte doet bij een schadegeval, blijft u als huurder in de kou staan (bv. de verhuurder wil geen aangifte doen omdat hij de schade te klein vindt) ;
- de verhuurder heeft misschien zelf geen *afstand van verhaal* gedaan tegenover u. De verhuurder zal dan altijd zelf ten opzichte van u verhaal kunnen uitoefenen (bv. het schadegeval is niet gedekt in de verzekering van de verhuurder en hij zal bij u als huurder komen aankloppen om zijn schade te vergoeden, of de polis van de verhuurder is opgezegd) ;
- u hebt geen dekking bij schade aan het gebouw ingeval u aansprakelijk wordt gesteld voor schade aan derden (bv. er ontstaat brand en het vuur slaat over naar de woning van de burens) ;
- uw gasten, gezinsleden kunnen geen beroep doen op de *afstand van verhaal* ten opzichte van de huurder. Zij zullen vervolgens zelf de kosten moeten dragen als gevolg van hun aansprakelijkheid.

De situatie is al beter als de *afstand van verhaal* ook is opgenomen in de huurovereenkomst, en dus niet alleen in de verzekeringsovereenkomst, maar ook dan loopt u nog altijd het risico te moeten opdraaien voor zeer zware schade.

Een korte vermelding van een *afstand van verhaal* in het huurcontract kan een brandverzekering dus niet vervangen.

7 Welke oplossing biedt KBC Verzekeringen voor u als huurder met een *afstand van verhaal* in zijn huurovereenkomst?

Bij KBC Verzekeringen kunt u als huurder toch een volwaardige brandverzekering sluiten, waarbij u bovendien een aanzienlijke korting kunt krijgen op het normale tarief. Voorwaarde is wel dat er een *afstand van verhaal* ten opzichte van u als huurder is opgenomen in uw huurcontract.

U bent vervolgens door die standaardoplossing verzekerd voor al uw risico's als huurder, o.a. voor het verhaal van derden, glasbreuk en schade aan het gebouw door diefstal.

Door deze unieke formule op de markt, bent u als huurder optimaal verzekerd tegen een zeer voordelig tarief en kunt u vanaf nu helemaal gerust zijn!