

Bent u eigenaar van een appartement? Dan hebt u zeker al eens gehoord van een brandverzekering. Maar wist u 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 verzekerd zijn tegen hun verlies (geheel of gedeeltelijk) of schade.

Als u een brandverzekering sluit, zijn de verzekerde goederen beschermd tegen eventuele vernieling of beschadiging als gevolg van bepaalde gevaren.

Een voorbeeld: bij een brand in uw appartement gaan uw nieuwe zithoek en eetkamer in vlammen op.

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

Een voorbeeld: 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 opstuwning 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 eveneens de 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. Dat zijn de zogenaamde *verzekeringen 'alle risico's'*.

Verder dekt een brandverzekering ook de kosten of de aansprakelijkheden die het gevolg zijn van een verzekerd schadegeval.

Een voorbeeld: 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 uw *gebouw* als voor uw *inboedel*.

U hebt er als eigenaar alle belang bij om uw vermogen te beschermen en u degelijk te verzekeren.

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

4 Bent u als eigenaar van een appartement 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 eigenaar van een appartement volkomen vrij om u al dan niet te verzekeren.

Maar als eigenaar van een appartement bent u niet alleen eigenaar van uw eigen gedeelte, maar ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Ook als mede-eigenaar van een appartementsgebouw bent u in principe volkomen vrij om u al dan niet te verzekeren. Maar de basisakte en het reglement van mede-eigendom kunnen u verplichten toe te treden tot de gemeenschappelijke polis.

De syndicus, dat is de vertegenwoordiger van de mede-eigenaars, sluit een brandverzekering voor het gebouw als geheel, en dat namens de vereniging van mede-eigenaars. Die verzekering noemt men vaak de *syndicuspolis*.

5 Waarom zou u naast de syndicuspolis nog een eigen brandverzekering sluiten? Is een syndicuspolis niet voldoende?

Zoals we hierboven al aanstipten, wordt een syndicuspolis gesloten voor het gebouw als geheel. Bij het sluiten van de syndicuspolis houdt men rekening met het gemiddelde belang van de verschillende mede-eigenaars, maar niet met uw eigen subjectief belang.

Een beslissing in verband met de syndicuspolis is niet altijd even representatief voor u als mede-eigenaar.

U kunt dus het best een eigen brandverzekering sluiten omdat:

- de dekkingen in de syndicuspolis onvoldoende kunnen zijn, omdat u bijvoorbeeld verbeteringen of verfraaiingen aan uw appartement hebt aangebracht en men daar geen rekening mee heeft gehouden in de syndicuspolis ;
- de vergoedingsgrenzen in de syndicuspolis te laag zijn, zodat u bij schade voor een stukje in de kou blijft staan ;
- u bent minder ruim verzekerd dan u dacht. Niet elke verzekeraar ziet bijvoorbeeld *storm* of *brand* even ruim of niet alle risico's zijn verzekerd (een syndicuspolis is immers over het algemeen geen verzekering 'alle risico's').

Uiteraard is het raadzaam om naast uw belangen in het gebouw ook uw inboedel, die niet opgenomen is in de syndicuspolis, te verzekeren.

Kortom, u hebt er als eigenaar alle belang bij om uw eigendom zo volledig mogelijk te verzekeren. Zo hebt u de zekerheid dat uw goederen in geval van schade in hun oorspronkelijke toestand worden hersteld.

6 Welke oplossing biedt KBC Verzekeringen u als eigenaar van een appartement met een syndicuspolis?

Bij KBC Verzekeringen kunt u als eigenaar van een appartement een volwaardige brandverzekering sluiten. U kunt daarbij trouwens een aanzienlijke korting krijgen op het normale tarief, op voorwaarde dat het appartementsgebouw al verzekerd is in een syndicuspolis.

Uw eigen polis zal dekking verlenen voor:

- de schadegevallen die niet verzekerd zijn in de syndicuspolis, dankzij de formule 'alle risico's' in de KBC-Woningpolis ;
- de schade die niet wordt vergoed door de syndicuspolis omdat de schadevergoedingsgrenzen werden overschreden ;
- de schade die niet wordt vergoed door de syndicuspolis omdat de verzekerde waarde van de verzekerde goederen te laag werd vastgesteld, en dat voor maximaal 20%. Wij verzekeren dus ook de verbeteringen en verbouwingen die u aan uw appartement hebt aangebracht.

Door deze unieke formule op de markt, bent u als eigenaar van een appartement optimaal verzekerd, en dat tegen een zeer voordelig tarief!