

# AFSTAND VAN VERHAAL IN DE BRANDPOLIS

Luc Devlamynck



1

## Inhoud

- Verantwoordelijkheid van de huurder
- Verantwoordelijkheid van de eigenaar
- Definitie
- Wie doet afstand van verhaal / Mindmap verhaalsafstand
- Gevolgen voor de partijen
- Aandachtspunten
- Bedenkingen
- Voorbeeldclausules

2

## Verantwoordelijkheid van gebruiker en huurder

### 1302 BW Verbintenissen recht.

Wanneer de zekere en bepaalde zaak die het voorwerp van de verbintenis uitmaakte, teniet gaat, buiten de handel gesteld wordt, of verloren gaan zodanig dat men van haar bestaan geheel onkundig is, vervalt de verbintenis,

indien de zaak is teniet gegaan of verloren buiten de schuld van de schuldenaar en vooraleer hij in gebreke was.

Zelfs wanneer de schuldenaar is gebreke is, en indien hij het toeval niet te zijnen laste heeft genomen, vervalt de verbintenis, ingeval de zaak eveneens bij de schuldeiser zou zijn teniet gegaan, ware zij hem geleverd.

De schuldenaar is gehouden het toeval waarop hij zich beroept, te bewijzen.

Wanneer een gestolen zaak op enigerlei wijze teniet of verloren gegaan is, ontslaat dit verlies de ontvreemder niet van de verplichting om de waarde te vergoeden.



### Artikel 1732 BW

Hij is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

### Artikel 1733 BW

Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

### Artikel 1735 BW

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

3

## Verantwoordelijkheid van gebruiker en huurder

### Vlaams woninghuurdecreet

#### Artikel 29. Aansprakelijkheid voor brand

§1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§2. De verhuurder is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.

§3. De verzekeringen, vermeld in paragraaf 1 en 2, moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrij gesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

#### Artikel 30. Aansprakelijkheid voor huisgenoten of onderhuurders.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.



4

## Verantwoordelijkheid van gebruiker en huurder



Waals decreet

**Art. 16.**

**De huurder is aansprakelijk** voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad.

**Art. 17.**

§ 1. **De huurder is aansprakelijk voor brand**, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

§ 2. De in § 1 bedoelde aansprakelijkheid van de huurder **wordt door een verzekering gedekt**.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, sluit de huurder deze verzekering vóór de intrek in de woning. Hij levert jaarlijks het bewijs van de betaling van de premies.

**Indien** de huurder het bewijs van de betaling van de premies niet levert binnen de maand volgend de intrek in de woning of, later, binnen de maand volgend op de verjaardatum van de intrek in de woning, **kan** de verhuurder zijn verzekeringsinstelling die de woning verzekert, verzoeken om ten voordeel van de huurder een clause van afstand van verhaal toe te voegen in zijn verzekeringscontract "woning". In dit geval kan hij de kosten doorberekenen aan de huurder. De franchise kan ten laste komen van de huurder indien hij aansprakelijk is.

**Art. 18.**

**De huurder is aansprakelijk voor** de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

5

## Verantwoordelijkheid van de eigenaar



1721 bw (aansprakelijkheid verhuurder).

Vrijwaring is verschuldigd aan de huurder voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht de verhuurder die bij het aangaan van de huur niet hebben gekend.

Indien door die gebreken enig verlies voor de huurder ontstaat, is de verhuurder verplicht hem daarvoor schadeloos te stellen.

Gelijkaardige bepalingen in de regionale wetgevingen.

6

# poll

Verantwoordelijkheid



7

# wetgeving

**Federale huurwetgeving** is van **suppletieve aard**.

Afwijkingen zijn mogelijk als ze niet in strijd zijn met art 2 BW (openbare orde en goede zeden)

**Regionale wetgeving** (Vlaams woningdecreet, Waals decreet, Brusselse ordonnantie) is van **dwingend recht**.

Geen afwijkingen mogelijk bij overeenkomst.

Wel afwijking mogelijk op het moment dat het recht kan uitgeoefend worden.  
(door af te zien van het beschermend recht)

Hoofdzakelijk met bedoeling particuliere partijen bescherming aan te bieden.



8

## Afstand van verhaal

Juridische betekenis, **definitie**:

Het afzien van een recht om geleden schade terug te vorderen.

Eén of meer partijen verzaken aan het recht om vergoeding te vorderen.

Mogelijke partijen en afstand van verhaal:

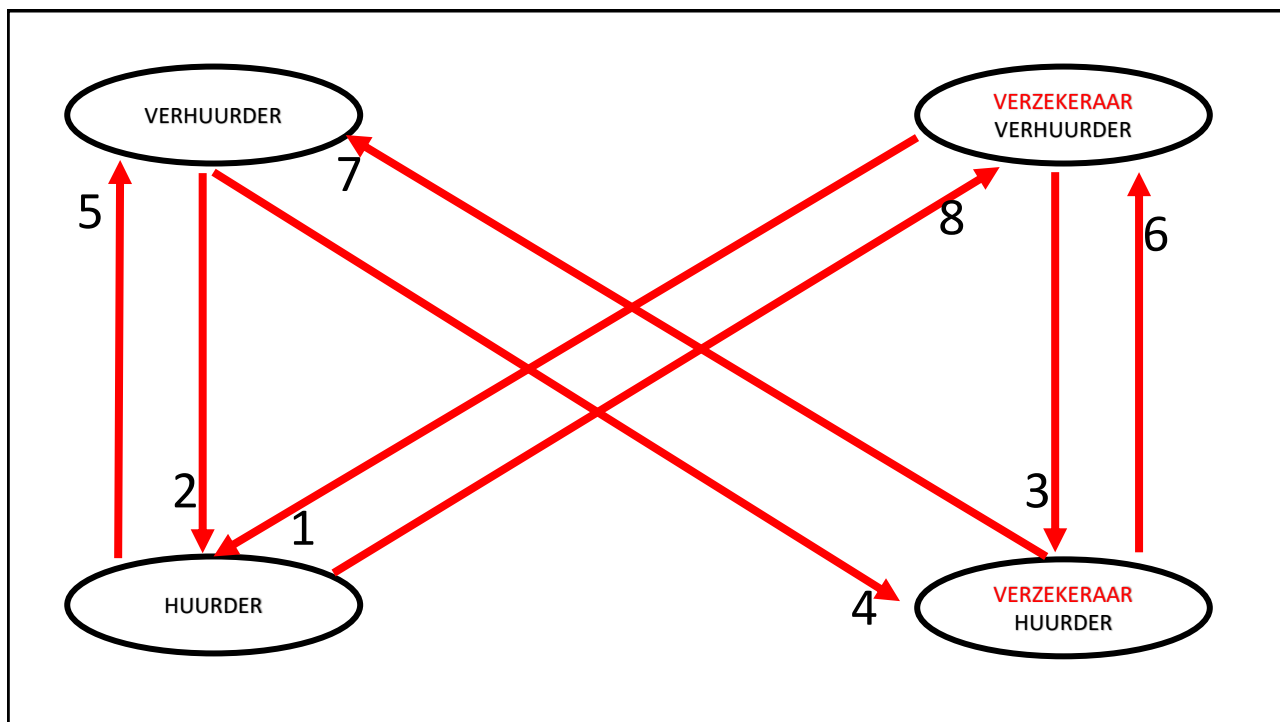
Door de verzekeraar van de eigenaar of van de huurder.

Door de huurder of de eigenaar.

(zie de mindmap met 8 combinaties)



9



10

## Verhaalsrecht van de verzekeraar

### Indeplaatsstelling van de verzekeraar

**Art. 95.** 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. In geval van kwaad opzet door minderjarigen kan de Koning het recht van verhaal beperken van de verzekeraar die de burgerrechtelijke aansprakelijkheid buiten overeenkomst met betrekking tot het privéleven dekt.

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

11

## Voorwaarden voor een geldige afstand van verhaal/exoneratie.

Niet mogelijk voor daden van bedrog of opzet.

Eventueel wel exoneratie mogelijk bij zware fout.  
(tenzij in strijd met specifieke beschermende wetgeving)

De exoneratie mag de zin of betekenis van de overeenkomst niet teniet doen.

De exoneratie die niet voldoet zal nietig zijn.  
De huurovereenkomst of brandpolis blijft wel bestaan.



12

Combinaties afstand van verhaal eigenaar-huurder.

Vier partijen:

Eigenaar, verhuurder

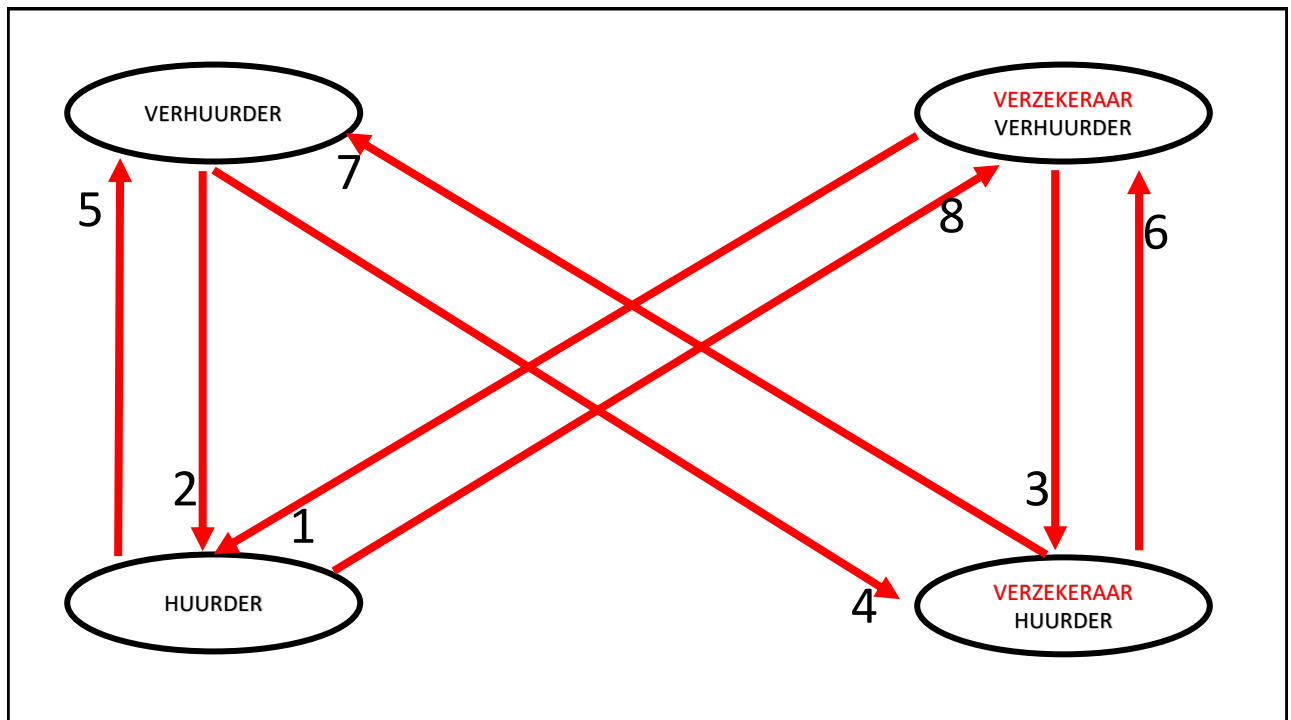
Verzekeraar van eigenaar, verhuurder...



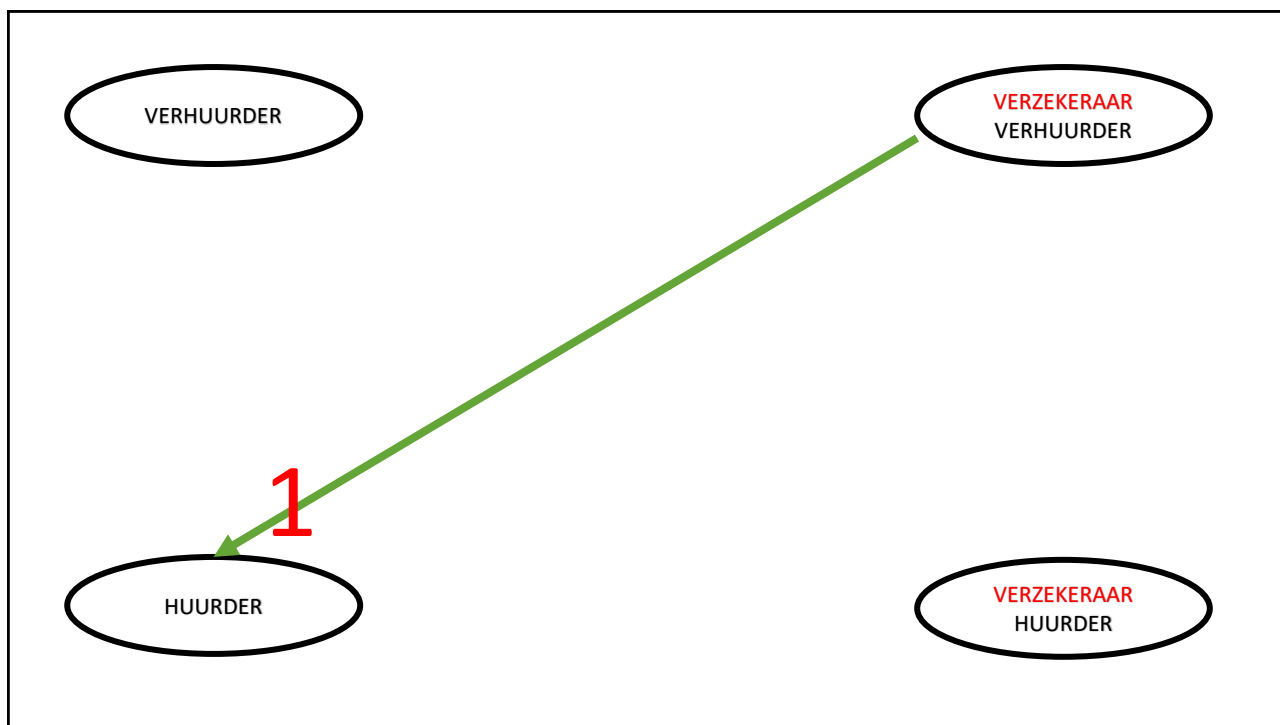
Gebruiker, huurder

Verzekeraar van gebruiker, huurder...

13



14



15

## Mindmap afstand van verhaal

1

Art bw 1302 1732 1733 1735 (gelijkaardige artikels in de regionale wetgevingen)

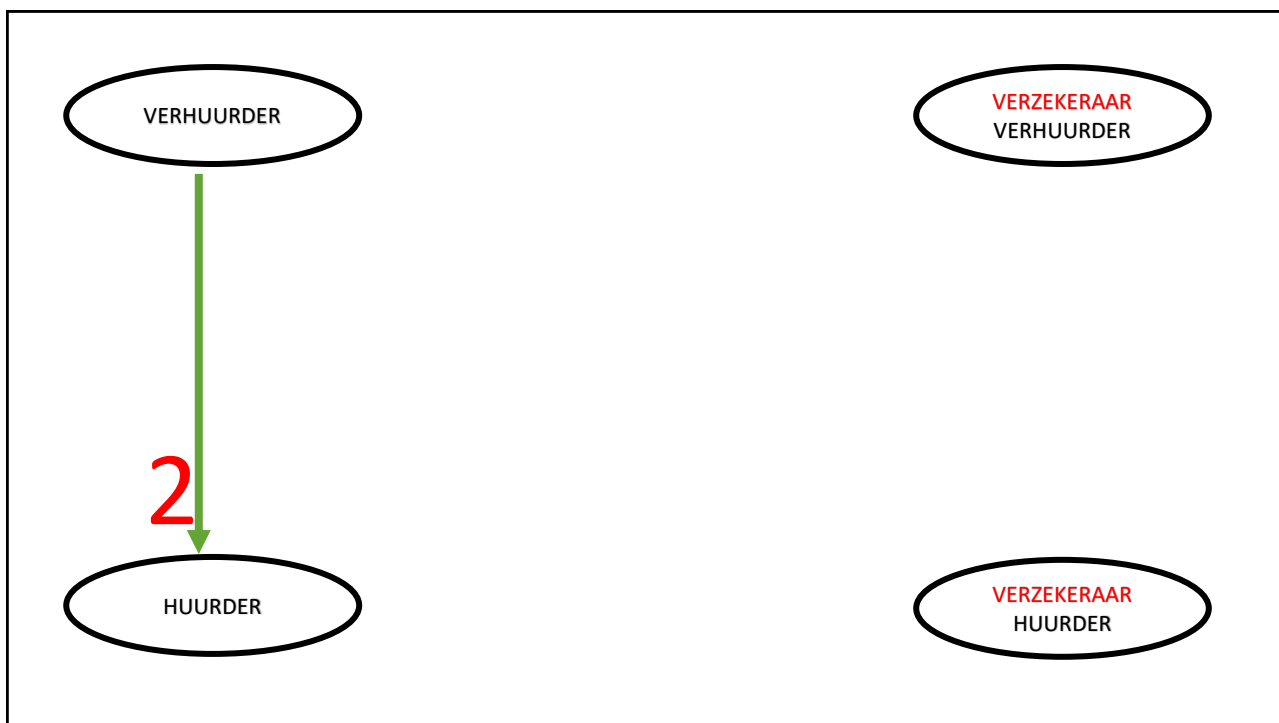
De verzekeraar van de verhuurder doet afstand van verhaal op de huurder.

Voor wettelijke regeling van de beperking van het verhaal zie artikel 95 wet april 2014.

Vaak bijpremie van ongeveer 50% op het tarief voor de eigenaar.

16





17

## Mindmap afstand van verhaal

2

Art bw 1302 1732 1733 1735

De verhuurder doet afstand van verhaal op de huurder.

Dit betekent dat de verhuurder afziet van zijn recht om het pand in oorspronkelijke toestand terug te krijgen.

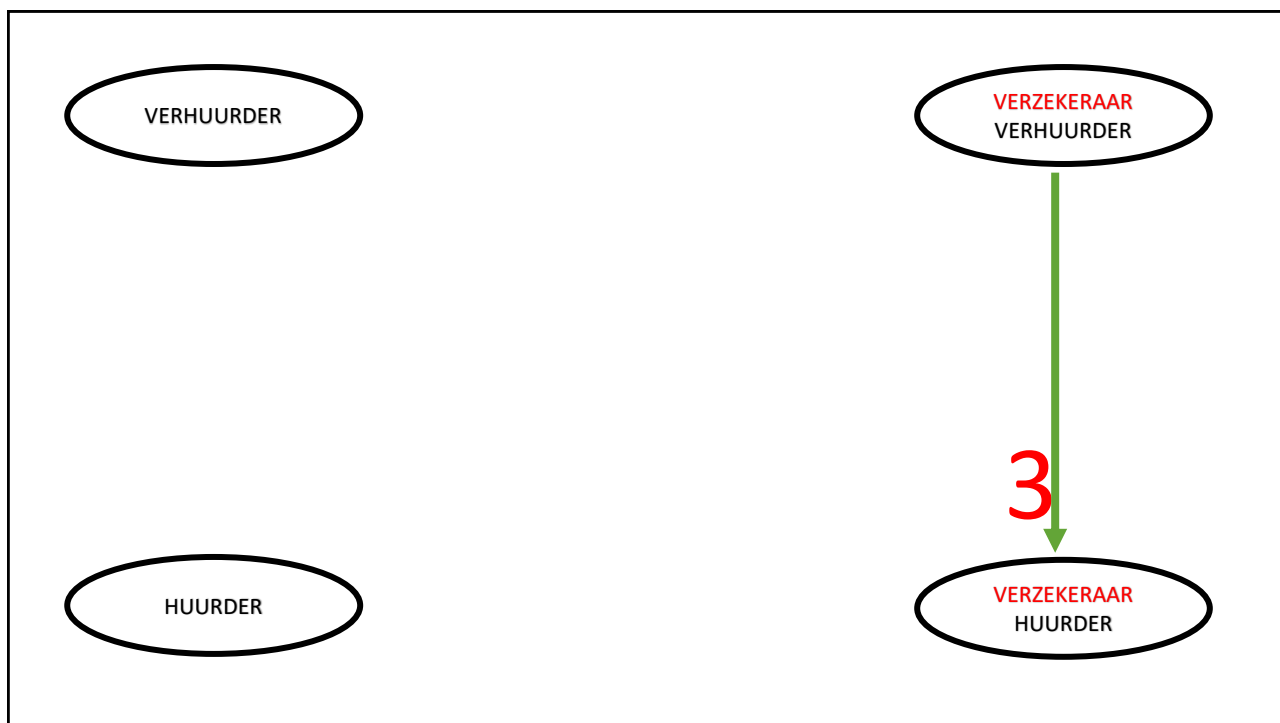
Voor de volledige zekerheid van de huurder is een clause in het huurcontract met aanduiding van de vorm van de verhaal afstand door de eigenaar wenselijk.

De correcte omschrijving van de omvang van deze afstand van verhaal is zeer belangrijk.

Voorbeeldclausule:

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.

18



19

## Mindmap afstand van verhaal

3

Art bw 1302 1732 1733 1735

Afstand van verhaal vanwege de verzekeraar van de verhuurder op de verzekering van de huurder.

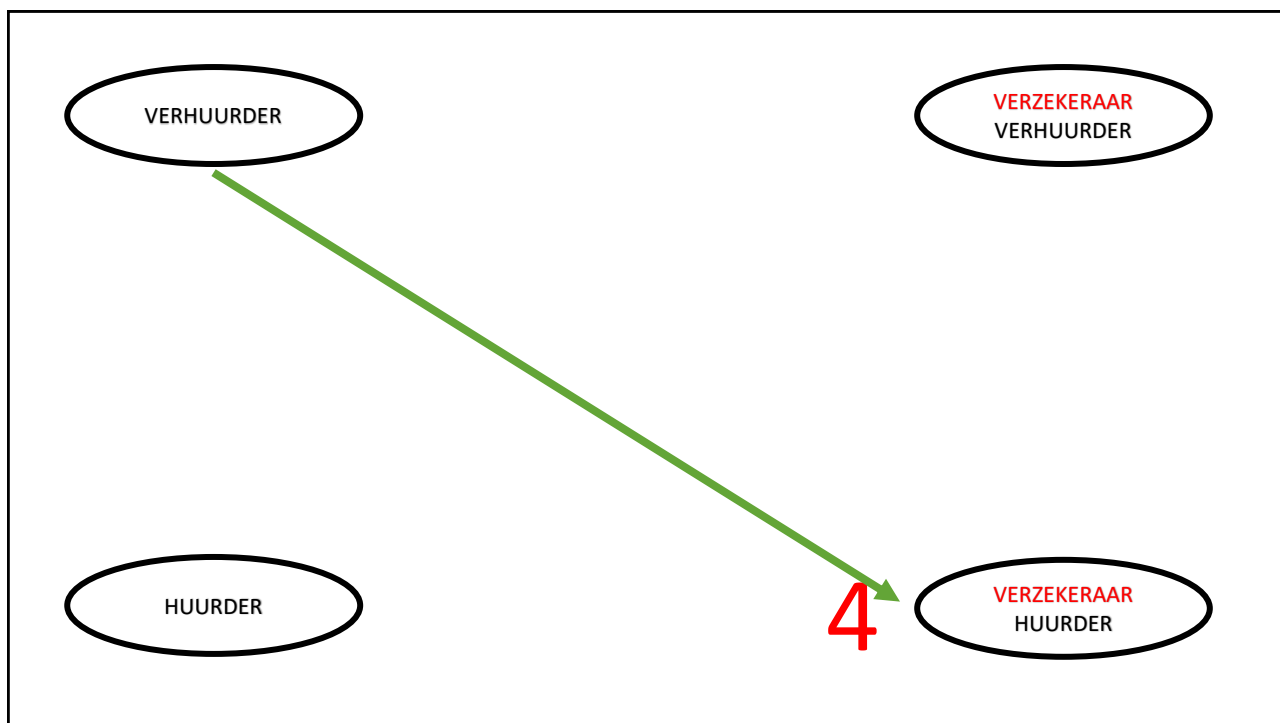
Wanneer de verzekeraar van de eigenaar, verhuurder afstand van verhaal doet op de huurder, dan doet hij dat niet automatisch ook op de verzekeraar van de huurder (zie ook art 95 wet 2014).

Deze afstand van verhaal wordt zelden toegepast.

De toepassing van deze afstand van verhaal op de verzekeraar van de huurder is nadelig voor de verzekeraar van de verhuurder en levert geen echt voordeel op voor de huurder.

Indien de huurder die afstand van verhaal geniet toch een verzekering huuraansprakelijkheid onderschrijft, dan zal de verzekeraar van de eigenaar, verhuurder op deze polis verhaal uitoefenen.

20



21

## Mindmap afstand van verhaal

4

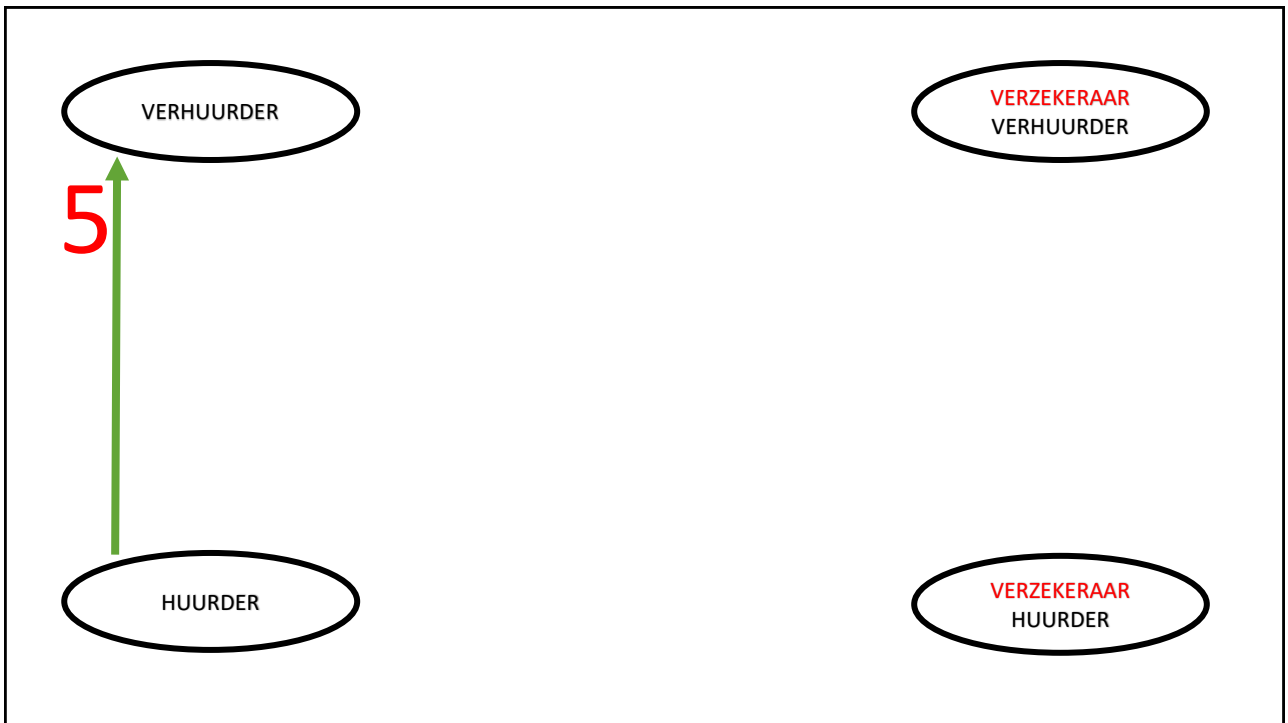
Art bw 1302 1732 1733 1735

Afstand van verhaal door de verhuurder op de verzekering van de huurder.

De verhuurder ontzegt zichzelf hier dus het recht om te verhalen op de polis van de huurder.

Wanneer de huurder die afstand van verhaal geniet, toch een verzekering huuraansprakelijkheid onderschrijft, dan zal de eigenaar, verhuurder verhaal kunnen uitoefenen op die verzekering voor hetgeen dat bijvoorbeeld niet verzekerd is in de polis van de eigenaar, verhuurder.

22



23

### Mindmap afstand van verhaal

5

Art bw 1721

De huurder doet afstand van verhaal op de verhuurder.

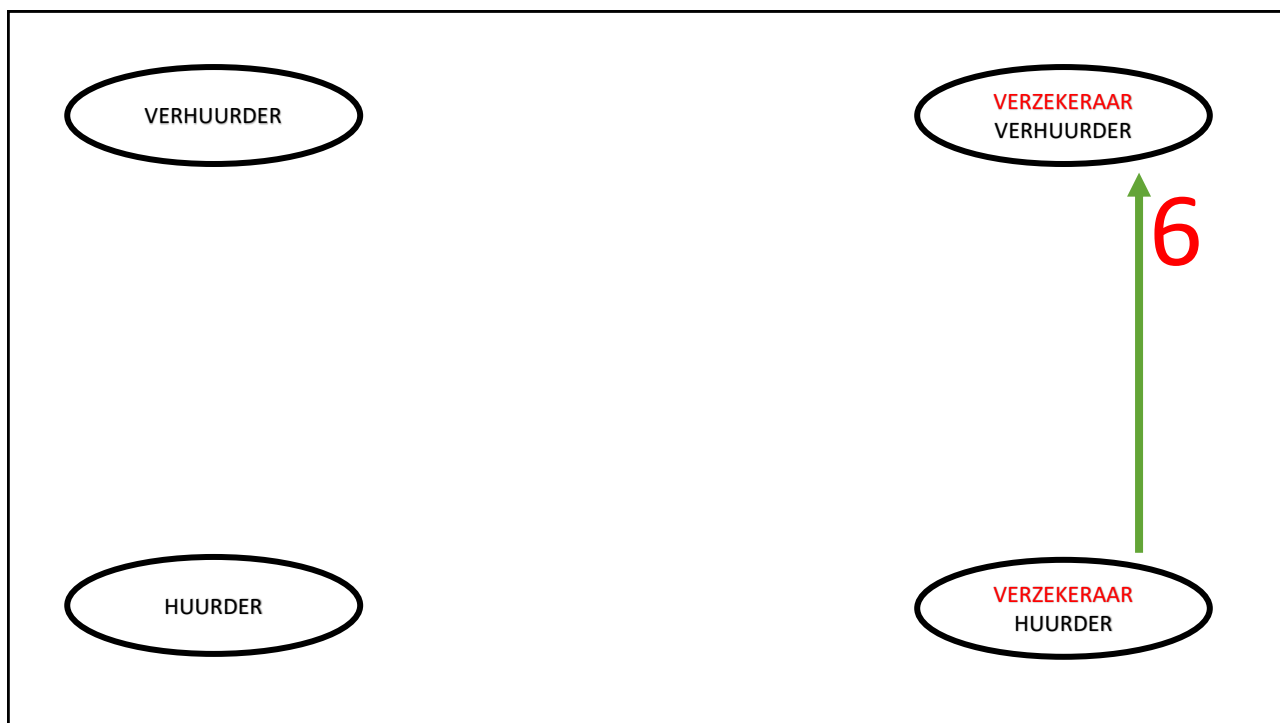
De huurder ziet dus af van een vordering op de verhuurder.

Bedenkelijke clausule als je weet dat het van dwingend rechts is om als verhuurder een veilig gebouw ter beschikking te stellen van de huurder in de regionale wetgevingen.

Kan nuttig zijn voor de verhuur aan een handelaar.

Voor al wanneer die handelaar/huurder bedrijfsschade ondervindt die kan toegeschreven worden aan art 1721bw.

24



25

## Mindmap afstand van verhaal

6

Art bw 1721

De verzekeraar van de huurder doet afstand van verhaal op de verzekeraar van de verhuurder.

Wanneer de huurder afstand van verhaal doet op de verhuurder (via het huurcontact) zal in België iedere brandverzekeraar (gratis) volgen bij woningverzekeringen.

Het gaat hier om schade die de huurder heeft opgelopen (lichamelijke of stoffelijke).

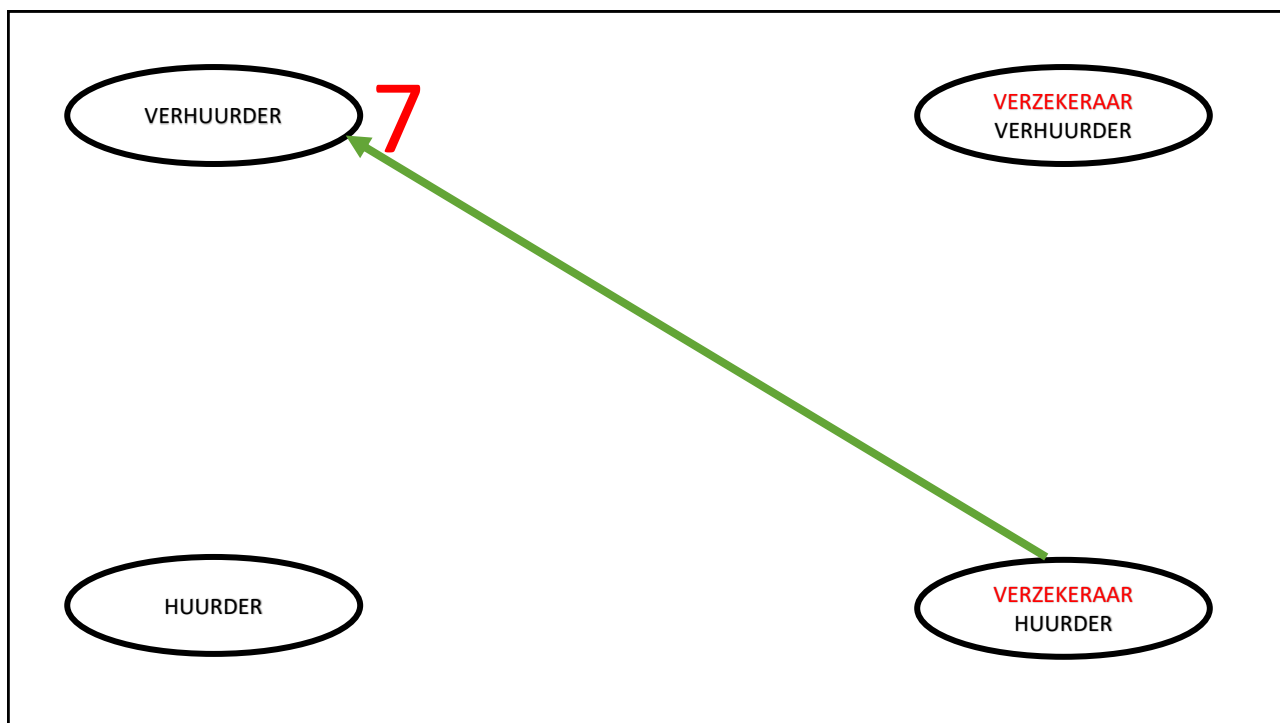
Handel: raadpleeg uw voorwaarden aub.

Wanneer de huurder zelf geen afstand van verhaal doet op de verhuurder dan zal de verzekeraar dat niet gratis doen (tenzij de afstand van verhaal valt onder art 95 wet 2014)

De (handels)huurder kan bv op zijn inhoud, materieel of koopwaar een bijpremie moeten betalen, wanneer er geen recht op verhaal is op de verzekeraar van de verhuurder.

Argument contra: de inhoud van de eigenaar uitbater en die van de huurder (die afstand van verhaal doet) hebben een gelijk risico; ze zouden dus ook een gelijk tarief moeten hebben.

26



27

## Mindmap afstand van verhaal

7

Art bw 1721

De verzekeraar van de huurder doet afstand van verhaal op de verhuurder.

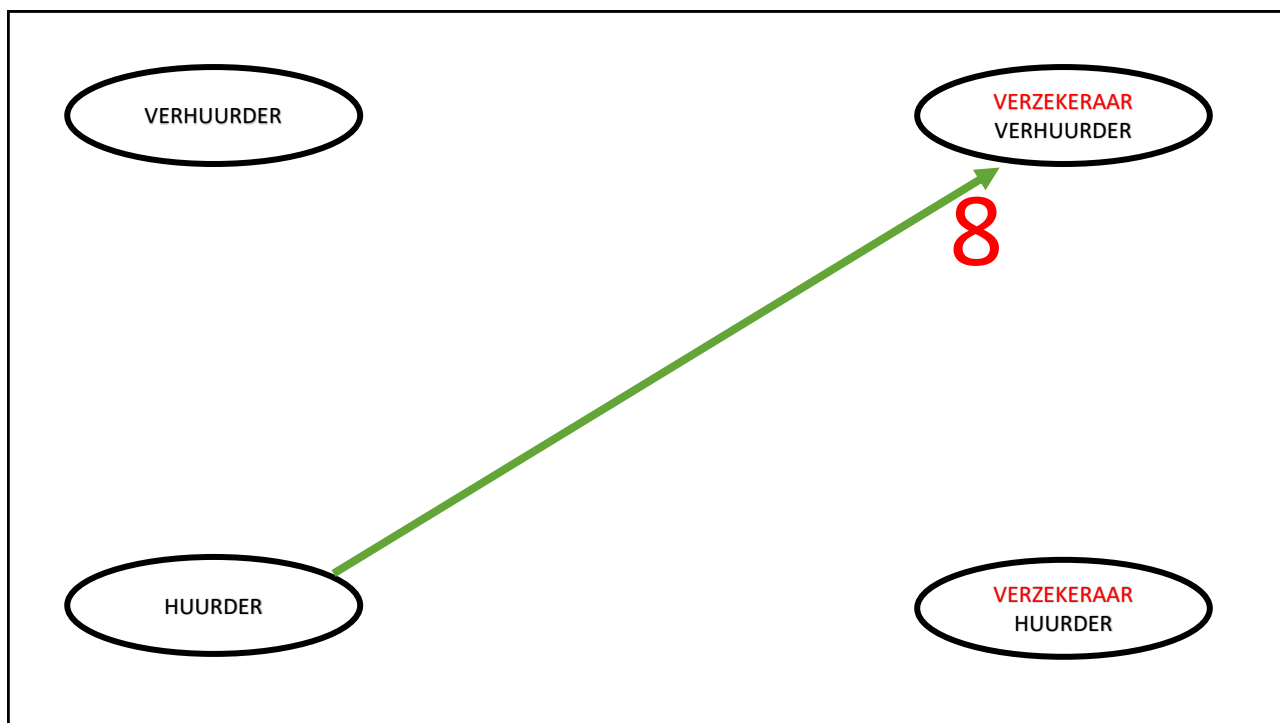
Wanneer de huurder afstand van verhaal doet op de verhuurder (via het huurcontract) zal in België iedere brandverzekeraar (gratis) volgen bij woningverzekeringen.

Handel: raadpleeg uw voorwaarden aub.

Wanneer de huurder geen afstand van verhaal doet op de verhuurder dan zal de verzekeraar dat niet gratis doen (tenzij de afstand van verhaal valt onder art 95 wet 2014).

Dit is vergelijkbaar met de situatie 6. Het betreft hier dus ook goederen die verzekerd worden door de huurder en het recht van de verzekeraar van de huurder om zijn uitgaven terug te vragen aan de verhuurder.

28



29

## Mindmap afstand van verhaal

8

Art bw 1721

De huurder doet afstand van verhaal op de verzekering van de verhuurder.

Deze situatie is in combinatie te beschouwen met afstand van verhaal op de verhuurder.

Indien de huurder afstand van verhaal deed op de verhuurder dan kan dit ook gelden tegenover de verzekeraar van de verhuurder.

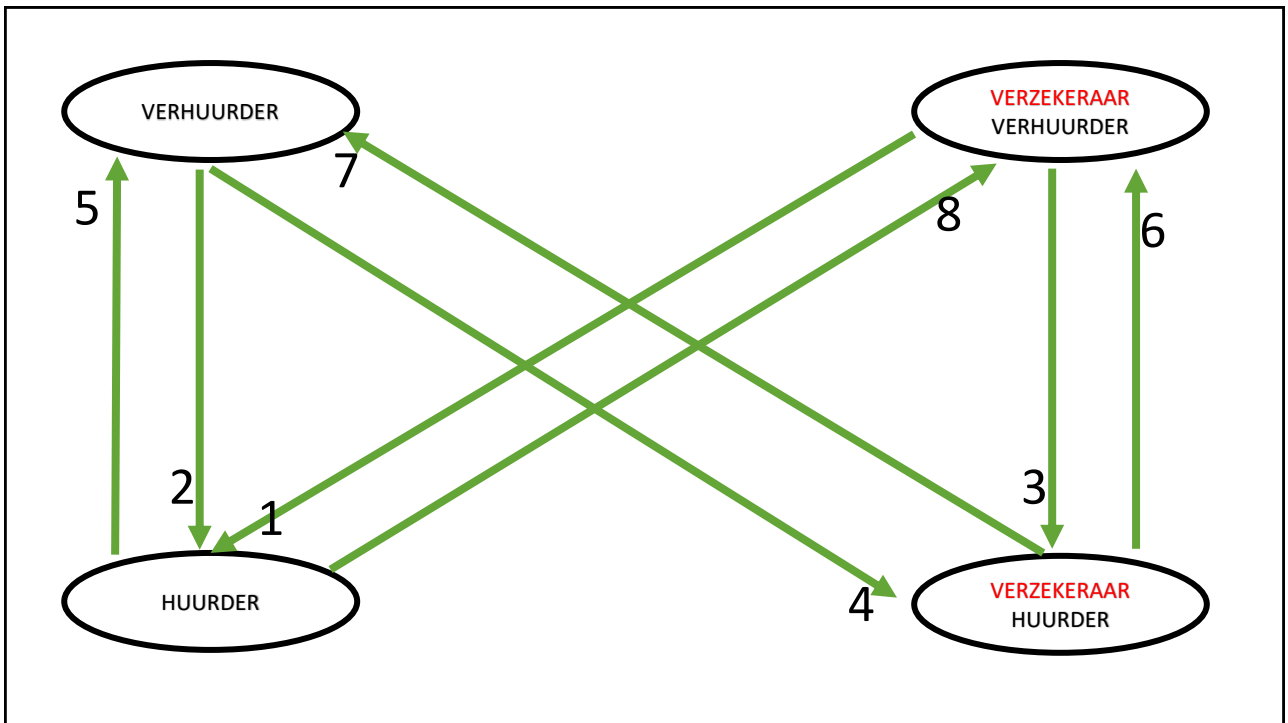
De afstand van verhaal op de eigenaar, verhuurder kan beperkt worden tot de niet verzekerde feiten.

De brandverzekeraar van de verhuurder kan dit te weten komen door het huurcontract te raadplegen.

Nogmaals, de afstand van verhaal op de verhuurder door een huurder, natuurlijk persoon is betwistbaar.

De verhuurder moet immers een veilig gebouw ter beschikking stellen.

30



31

Poll

Zwaarste verantwoordelijkheid

32



Afstand van verhaal tegenover derden

### Bouwisico's.

VB dakwerken met open vlam.

Afstand van verhaal door de brandverzekeraar op de betrokken aannemer.

Met als vrijstelling: verzekerd kapitaal in de BA uitbating vd aannemer

Verhaal van derden.

Schade die ontstaat bij de verzekerde en zich verder zet bij derden.

Conventie afstand van verhaal van derden tussen brand en ba verzekeraars.



33

Afstand van verhaal op klanten

### Handelszaken, winkels, Horeca...

Klanten zijn geen verzekerde personen; maar derden.

Wat als een klant een fout begaat en schade veroorzaakt?

Voorbeeld:

Het glas van de etalage breekt door een onoplettendheid van een klant.

Klant loopt een brandende kaars om en veroorzaakt brand.



34

### Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.

oppassen voor:

dekking verhaal derden voor de huurder.

aangifte – recht voor huurder bij schade.

35

### Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.

oppassen voor:

meldingen aan huurder (opzeg, betaling, verandering polis).

onderverzekering en verhaal op de huurder door de verhuurder.

36

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.

oppassen voor:

afstand van verhaal voor alle waarborgen? (vb glasbreuk)

Verzekeringsopties nodig voor de huurder bij gedeeltelijke afstand van verhaal.

(vb geen afstand van verhaal bij glasbreuk)

Uitbreiding polis inhoud huurder.

Klein kapitaal huuraansprakelijkheid.

37

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.

oppassen voor:

de verhuurder verliest niet automatisch zijn rechten op de huurder.

afstand van verhaal is niet hetzelfde als de waarborg huuraansprakelijkheid.

38

### Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.

oppassen voor:

geniet de huurder nog een waarborg burenhinder? (art 544)

de verhuurder verliest niet automatisch zijn rechten op de huurder.

39

### Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.

oppassen voor:

afstand van verhaal is niet hetzelfde als de waarborg huuraansprakelijkheid.

de huurder is verantwoordelijk voor zijn huisgenoten. Dat begrip is ruimer dan de vermelding in art 95.

40

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de verzekeraar van de verhuurder op de huurder.



### Niet noodzakelijk voor een snelle regeling.

(voor de regelingstermijnen eenvoudige risico's zie art 121 wet april 2014; wijziging september 2007).

De contractuele regeling primeert boven het recht op verhaal.

41

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de verhuurder op de huurder.



welke gevaren?

waarom, als er geen gemeenschappelijke belangen zijn?

! Verschil met afstand van verhaal door de verzekeraar van de eigenaar.

Belangrijk om een juiste omschrijving in de clause te gebruiken.

42

### Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de huurder op de verhuurder.

Huurder doet geen beroep op art 1721.

Indien een voorwaarde in het huurcontract  
dan volgt de verzekeraar (gratis bij woningverzekeringen).

Geen voorwaarde huurcontract: bijpremie op inhoud huurder.



43

### Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de huurder op de eigenaar

artikels 1721 bw EN art 1382 -1386bis

De afstand van rechten is betwistbaar bij woninghuur.  
(zeker bij lichamelijke letsels!)

Een veilig, gezond en bewoonbaar gebouw  
ter beschikking stellen van de huurder  
is een verplichting voor de eigenaar.



44

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de huurder op de eigenaar.

artikels 1721 bw EN art 1382 -1386bis

(voor stoffelijke, lichamelijke, immateriële schade)

gevolgen:

na regeling van de schade bij de huurder  
geen invordering (vrijstelling) op de verhuurder.

45

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de huurder op de eigenaar.

Huurwetgeving is van suppletieve aard. (dus afwijken kan)

Clausulevoorbeeld:

De huurder doet afstand van verhaal op de eigenaar op basis van art 1721 BW  
(en op basis van art 1382 tot 1386 BW).



46

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

door de huurder op de eigenaar.

**Bezwaren (vooral in de woninghuur)**

**Art 2 Woninghuurwet van 1991 (dwingend recht)**

elementaire vereisten van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid

**KB van 8 juli 1997 (dwingende, geobjectiveerde normen)**

minimum voorwaarden waaraan een hoofdverblijfplaats moet voldoen

**Decreet van 15 juli 1997 Vlaamse wooncode**

Art 5 elementaire eisen van veiligheid gezondheid en woonkwaliteit

**ART 23 Grondwet (openbare orde)**

Ieder heeft recht een menswaardig bestaan te leiden .../... 3° het recht op een behoorlijke huisvesting.

**Art 12 Vlaams woninghuurdecreet**

Leveringsplicht en staat van het goed (dwingend recht)



47

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...

en verhuur aan een beroepsmatige huurder.

**Verantwoordelijkheid verhuurder op basis van art 1721 BW.**

**Problematisch wanneer de huurder bedrijfsschade oploopt door een gebrek in het gebouw.**

Waarborg BA gebouw in de polis van de verhuurder voorziet enkel materiële en lichamelijke schade.

Meestal geen waarborg immateriële schade.

Suggestie, clause in de huurovereenkomst:

De huurder doet afstand van verhaal op de eigenaar op basis van art 1721 BW.

De huurder verzekert zijn bedrijfsschade, met afstand van verhaal op de verhuurder.

48



## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



Door de verzekeraar op de “relaties” van de verzekeringsnemer.

Gratis afstand van verhaal?

zie art 95 wet april 2014 (door de wet verplicht)

Zie algemene voorwaarden van de brandpolis.

(50% aandelen in de vennootschap of meer of 66% of...)

49

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



Door de verzekeraar op **alle** betrokken partijen?

Bij verzekering voor rekening van ..  
Wederzijdse afstand van verhaal bedingen.

Gratis afstand van verhaal?

Moet bedongen worden en kan een bijpremie vergen.

Zal commercieel moeten besproken worden  
om te kunnen afwijken van polisvoorwaarden

En wettelijke beperkingen vh verhaal in art 95 wet april 2014.

50

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



Door de verzekeraar

Betalend of gratis ?  
zie art 95 wet april 2014

zie voorwaarden polis.

afwijking in bijzondere voorwaarden.

fiscale constructie verhuurder-huurder.

51

poll

Verzekerd bedrag in de bijzondere voorwaarden

52

## Aandachtspunten bij afstand van verhaal...



### ALTERNATIEF

Maak een polis waar uw partijen verzekerd zijn.

Beschrijf uw verzekerden.

Eventueel nog aan te vullen met een “voor rekening van wie het behoort”

CFR Nederlandse opstalpolis.

53

## Bedenkingen

Afstand van verhaal kent geen wettelijk vormeisen, maar moet wel duidelijk bewezen worden en kan nooit verondersteld worden.

De premie van de brandpolis doen betalen door de huurder is niet hetzelfde als afstand van verhaal.

Afstand van verhaal kan beperkt worden tot die situaties die niet kunnen afgewenteld worden op een verzekering. Maw het verhaal blijft dan mogelijk op die verzekeraar.



54

## Besluit

De aansprakelijkheid van de huurder is zwaar.

Afstand van verhaal in de polis van de eigenaar is niet identiek aan verzekering huuraansprakelijkheid.

Betere oplossingen wanneer beide partijen (eigenaar en huurder) een volledige service genieten.

Voorbeeldclausules zijn welkom, maar zijn geen basisoplossing.

De commerciële oplossing mag niet primeren boven de zekerheid van de huurder.



55

## Enkele voorbeeldclausules

Bron:

Klaas Vanneste (DLPA Advocaten)

De clause tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst



56

## Enkele voorbeeldclausules

Bron: Klaas Vanneste (DLPA Advocaten)

De clausule tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst

### 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 tegen de gevaren van brand en aanverwante risico's, elektriciteitsschade, waterschade, stormschade, glasbreuk, arbeidsconflicten, neerstorten van vliegtuigen, aanslagen, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

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.

57

## Enkele voorbeeldclausules

Bron: Klaas Vanneste (DLPA Advocaten)

De clausule tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst

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.

### Artikel 2: Verplichtingen van de huurder

D) De huurder verbindt zich ertoe 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 artikel 1 lid 1.

58

## Enkele voorbeeldclausules

Bron: Klaas Vanneste (DLPA Advocaten)

De clausule tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst

### 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 artikel 95 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.

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.

59

## Enkele voorbeeldclausules

Bron: Klaas Vanneste (DLPA Advocaten)

De clausule tot afstand van verhaal in de brandpolis en de huurovereenkomst

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.

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.

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.

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 begunstigen 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.

60

Dank voor uw aandacht!