

Overeenkomst « EIGENAAR-HUURDER » (Brand woningen)	Tekst van de overeenkomst	720 - 1 <u>1 januari 2008</u>
---	----------------------------------	--

OVEREENKOMST EIGENAAR-HUURDER (BRAND WONINGEN)

Inleiding

De overeenkomst « Eigenaar - huurder » is niet enkel voorbehouden aan de leden van Assuralia. Alle verzekeringsondernemingen, lid of niet van Assuralia, die een erkenning bezitten om de tak Brand op de Belgische markt te beoefenen, kunnen toetreden.

Deze overeenkomst is van toepassing tussen de toetredende ondernemingen wat betreft de in de brandverzekeringscontracten opgenomen dekking « brand » wanneer de eigenaar en de huurder van een verzekerde woning betrokken zijn.

De doelstellingen zijn de volgende

- a) het slachtoffer rechtstreeks vergoeden voor zijn schade zonder onderzoek naar aansprakelijkheid;
- b) overlapping bij het schadebeheer uitsluiten;
- c) discussies tussen de verzekeraars van de eigenaar en van de huurder vermijden;
- d) het verhaal tussen de verzekeraars vereenvoudigen en versnellen.

De toetredende ondernemingen verbinden zich ertoe onderling de volgende bepalingen na te leven:

Artikel 1. Toepassingsgebied

Deze overeenkomst is alleen van toepassing bij schadegevallen waarvoor aan volgende voorwaarden voldaan is:

- a) er is schade aan de verhuurde woning;
- b) er zijn geen derden betrokken bij de oorsprong van het schadegeval;
- c) het betreft een door toetredende ondernemingen contractueel verzekerd schadegeval dat gedekt is op basis van de omschrijving van de verzekerde gevaren in artikel 2;
- d) er is geen bedrijfsschade gedekt in een van de polissen;
- e) de schade aan de verhuurde goederen is hoger dan de vrijstelling;
- f) het schadegeval wordt aangegeven ten laatste 2 maanden na de schadedatum bij minstens een verzekeraar die onmiddellijk het schadebericht aan de andere betrokken verzekeraar doorgeeft.

Overeenkomst « EIGENAAR-HUURDER » (Brand woningen)	Tekst van de overeenkomst	720 - 2 <u>1 januari 2008</u>
---	----------------------------------	--

Voor wat betreft de schade aan de verhuurde goederen:

- g) de totale schade aan de verhuurde goederen, exclusief BTW, zoals bepaald in artikel 2, bedraagt niet meer dan 10.000 EUR; dit bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index, met als basis 621 (juli 2006);
- h) er werd geen afstand van verhaal gedaan op de huurder noch in het huurcontract, noch in de polis van de eigenaar;
- i) de verzekeraar van de verhuurde goederen en de verzekeraar van de huuraansprakelijkheid zijn toegetreden tot de overeenkomst.

Voor wat betreft de schade aan de inhoud waarvan de huurder eigenaar is:

- j) de totale schade aan de inhoud, exclusief BTW, zoals bepaald in artikel 2, bedraagt niet meer dan 10.000 EUR; dit bedrag is gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index, met als basis 621 (juli 2006);
- k) de verzekeraar van de verhuurde goederen en de verzekeraar van de inhoud van de huurder zijn toegetreden tot de overeenkomst.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van deze overeenkomst worden de volgende begrippen als volgt gedefinieerd:

- **Brand – Ontploffing - Implosie:**

Brand: de vernietiging van de verzekerde goederen door vlammen buiten een normale vuurhaard en waarbij een ontvlaming ontstaat die zich kan uitbreiden naar andere goederen.

Ontploffing: de vernietiging van de verzekerde goederen door een plotselinge en hevige uiting van krachten te wijten aan de uitzetting van gassen of dampen.

Implosie: de vernietiging van de verzekerde goederen door een plotselinge en hevige uiting van krachten te wijten aan het binnendringen van gassen, dampen of vloeistoffen in welke toestellen en recipiënten dan ook.

- **Schade:**

De schade aan goederen alsook alle bijkomende kosten (reddings-, bewaar- of opruimingskosten, kosten voor herstel van de tuin, ...). De expertisekosten, forfaitaire onrechtstreekse verliezen en de immateriële schade (bedrijfsschade, ...) zijn uitgesloten. Zijn niet uitgesloten de onbruikbaarheid van onroerende goederen en de kosten voor huisvesting.

- **Verbeteringswerken:**

Uitgevoerde werken aan het gebouw op de kosten van de huurder (bv.: behangpapier, vast tapijt, schilderwerken, ...).

Overeenkomst « EIGENAAR-HUURDER » (Brand woningen)	Tekst van de overeenkomst	720 - 3 <u>15 september 2008</u>
---	----------------------------------	---

Artikel 3. Principe

- De schade aan de goederen waarvan de verhuurder eigenaar is, wordt vastgesteld en vergoed door de verzekeraar van de verhuurder.
- De schade aan de goederen waarvan de huurder eigenaar is wordt door de verzekeraar van de huurder vastgesteld en vergoed.
- De in bijlage beschreven procedure kan gebruikt worden om uit te maken aan wie de vergoeding voor de beschadigde verbeteringswerken mag uitbetaald worden ([*]: zie pagina 720-4, art.8).
- Er gebeurt geen tegensprekelijke expertise.
- De verzekeraar van de goederen waarvan de verhuurder eigenaar is zal zijn verzekerde vergoeden zonder rekening te houden met eventuele onderverzekering en met de eventuele vrijstelling in de polis.
- De verzekeraar van de huuraansprakelijkheid zal de uitgaven van de verzekeraar van de verhuurder compenseren door hem een forfaitaire vergoeding uit te keren van 80 % van deze uitgaven, inclusief de gerechtvaardigde niet terugvorderbare BTW, zonder rekening te houden met eventuele onderverzekering en de eventuele vrijstelling in de polis betreffende de huuraansprakelijkheid.
- De verzekeraar van de inhoud behorend aan de huurder zal zijn verzekerde vergoeden conform de voorwaarden van zijn contract en zal, indien van toepassing, de evenredigheidsregel en de vrijstelling toepassen. Er wordt afgezien van enig verhaal t.a.v. de verzekeraar van de eigenaarsaansprakelijkheid.

Artikel 4. Tegenstelbaarheid

Deze overeenkomst kan op geen enkele manier worden ingeroepen door verzekerden. De toegetreden ondernemingen verbinden zich ertoe de overeenkomst niet in rechte aan te voeren bij eender welke vordering tegen de aansprakelijke voor het schadegeval.

Artikel 5. Betwistingen

Geschillen over de toepassing van deze overeenkomst zullen door de toegetreden ondernemingen in der minne geregeld worden.

In dat verband wijst elke toegetreden onderneming een of meer bemiddelaars aan.

In geval van onenigheid zal de onder artikel 6 bedoelde Toepassingscommissie uitspraak doen.

Overeenkomst « EIGENAAR-HUURDER » (Brand woningen)	Tekst van de overeenkomst	720 - 4 <u>15 september 2008</u>
---	----------------------------------	---

Artikel 6. Toepassingscommissie

Een Toepassingscommissie zal de algemene werking van de overeenkomst nagaan, toezien op de uitvoering van de beginselen ervan, elke mogelijke verbetering van de overeenkomst bestuderen en aan de afdelingsvergadering van de Afdelingen Brand en Zaakschadeverzekeringen van Assuralia elk voorstel doen dat zij nuttig acht.

De Toepassingscommissie zal bestaan uit een voorzitter en 5 leden verkozen tussen de toetredende ondernemingen door de Afdelingsvergadering. Alle leden, behalve die waarvan de onderneming bij het schadegeval betrokken is, nemen aan de beraadslagingen deel. Bij staking van stemmen beslist de voorzitter.

De voorzitter van de Toepassingscommissie wordt gekozen voor een periode van drie jaar door de afdelingsvergadering van de Afdelingen Brand en Zaakschadeverzekeringen.

Artikel 7. Wijzigingen

De Toepassingscommissie zal elk voorstel tot wijziging dat zij nuttig acht, moeten voorleggen aan de Afdelingen Brand en Zaakschadeverzekeringen van Assuralia.

Elke wijziging die door ten minste 75 % van de aanwezige of vertegenwoordigde ondernemingen wordt aanvaard, zal gelden voor alle toegetreden ondernemingen, vanaf de datum vastgesteld door de Afdelingen Brand en Zaakschadeverzekeringen van Assuralia. In afwijking van artikel 9 beschikken de toegetreden ondernemingen in die veronderstelling over de mogelijkheid om de overeenkomst met ingang van diezelfde datum op te zeggen.

Artikel 8. Inwerkingtreding - Toetredingen

Deze overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2008. Ze is van toepassing op de schadegevallen die na die datum voorgevallen zijn.

Voor de ondernemingen die later toetreden, treedt ze in werking twee weken na de ontvangst van de aanvraag tot toetreding door Assuralia. Assuralia zal de lijst met de toegetreden ondernemingen verspreiden.

[*]: de wijzigingen ten opzichte van de versie van 1 januari 2008 treden in werking op 15 september 2008. Ze zijn van toepassing op de schadegevallen die vanaf die datum voorgevallen zijn.

Artikel 9. Opzeggingen

Elke toegetreden onderneming kan haar toetreding opzeggen met ingang van 1 januari van elk jaar, mits zij dit drie maanden van tevoren aan Assuralia mededeelt. Na ontvangst zal Assuralia de andere toegetreden ondernemingen op de hoogte brengen.

Deze overeenkomst blijft van toepassing op de schadegevallen die voor die datum zijn aangegeven.



Overeenkomst « EIGENAAR-HUURDER » (Brand woningen)	Bijlage bij de overeenkomst	720 - A - 1 <u>15 september 2008</u>
---	------------------------------------	---

Overeenkomst betaling schadevergoeding m.b.t. de verbeteringswerken

Procedure ([*]: zie pagina 720-4, art.8)

De huurder en de eigenaar kunnen onderling overeenkomen aan wie de verbeteringswerken behoren en hun respectievelijke verzekeraar daarvan op de hoogte brengen.

De eigenaar en de huurder kunnen die overeenkomst sluiten met de hulp van een van de experts die met hen ter plaatse zal moeten gaan wanneer de expertise voor rekening van een van de verzekeraars gebeurt.

Het overeenkomstformulier (zie hieronder) is geldig wanneer:

- de eigenaar het formulier juist heeft ingevuld en getekend met afstand ten voordeel van de huurder;

of

- de huurder het formulier juist heeft ingevuld en getekend met afstand ten voordeel van de eigenaar.

Overeenkomst « EIGENAAR-HUURDER » (Brand woningen)	Bijlage bij de overeenkomst	720 - A - 2 15 september 2008
---	------------------------------------	--

Overeenkomst betaling schadevergoeding m.b.t. de verbeteringswerken

OVEREENKOMSTFORMULIER [*]

Adres van het geteisterde gebouw :

Brandschadegeval van :

Verklarende nota betreffende het gebruik van het overeenkomstformulier

Normaliter wordt de schadevergoeding aan de verbeteringswerken uitbetaald aan diegene die ervan eigenaar is. Als een vals plafond op de kosten van de verhuurder geplaatst werd, is het normaal dat deze vergoed wordt voor de schade aan het vals plafond. Het is ook zo dat als het behang op de kosten van de huurder geplaatst werd, dat deze daarvoor vergoed wordt als er schade is aan het behang.

Dit neemt niet weg dat een eigenaar en zijn huurder overeen kunnen komen over diegene wie de herstelwerken aan de verbeteringswerken op zich zal nemen. Het belangrijkste is dat de werken uitgevoerd zouden worden, en het kan best zijn dat, om praktische redenen, de huurder, die eigenaar is van sommige verbeteringswerken, aanvaardt dat de vergoeding voor de herstelwerken worden uitbetaald aan de eigenaar die de herstellingen voor zijn rekening neemt. En het omgekeerd is ook waar: de eigenaar van een gebouw zou voordelen kunnen zien in het feit dat de huurder zich belast met de herstellingswerken van sommige verbeteringswerken die zijn eigendom zijn en dus dat de vergoeding aan de huurder uitbetaald wordt.

Het formulier is te tekenen door de partij die aanvaardt dat de vergoeding met betrekking tot de verbeteringswerken aan het gebouw, aan de ander partij zou uitbetaald worden.

Beschadigde verbeteringswerken:

Verklaring door de huurder	of Verklaring door de eigenaar – verhuurder
Ondergetekende, huurder van het geteisterde gebouw, aanvaardt dat de vergoeding voor het herstel van de hierboven beschreven verbeteringswerken aan het gebouw, aan de eigenaar-verhuurder wordt uitbetaald.	Ondergetekende, eigenaar-verhuurder van het geteisterde gebouw, aanvaardt dat de vergoeding voor het herstel van de hierboven beschreven verbeteringswerken aan het gebouw, aan de huurder wordt uitbetaald.
<u>Opgemaakt in 2 exemplaren</u> Datum: Te:	<u>Opgemaakt in 2 exemplaren</u> Datum: Te:
Handtekening van de huurder , voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd"	Handtekening van de eigenaar-verhuurder , voorafgegaan door de vermelding "gelezen en goedgekeurd"

De ondertekenaar verbindt zich ertoe een exemplaar van deze overeenkomst te bezorgen aan zijn brandverzekeraar die het bovenvermelde schadegeval in behandeling heeft.