

## JAARVERSLAG COMMISSIE BRAND 2000

Het voorbije jaar werd gekenmerkt door de complexiteit van een aantal dossiers. Een tweetal dossiers zijn momenteel onderwerp van een eindwerk. Luc Vervaecke behandelt het onderwerp Milieuschade en Johan Dissers verwerkt de massa aan informatie rond het Catnat dossier.

Over milieuschade valt zeer veel te vermelden. De problematiek komt aan bod in de eigen schade polissen maar is nog veel complexer wanneer het gaat over aansprakelijkheid. Het dossier bevat een overzicht van de diverse vormen van aansprakelijkheid. Milieuschade kan immers zowel vallen onder contractuele als extracontractuele aansprakelijkheid. Ook artikel 544BW wordt al eens ingeroepen om schadevergoeding te claimen. En daar bovenop zijn er nog een aantal initiatieven van de wetgever.

Is er geen gebrek inzake wetgeving, de nood is des te hoger waar het om verzekeringsoplossingen gaat.

Voor de industriële risico's zijn een aantal maatschappijen reeds bereid om uitgebreide waarborgen aan te bieden. Weliswaar wordt dit soort polissen niet aangeboden via een eenvoudig voorstel. Een meer dan uitgebreide vragenlijst en inspectie gaat aan dit soort polissen vooraf. De onderschrijving van dit soort polissen zal voor onze bedrijven meer en meer noodzakelijk worden. Een banaal ongeval kan zeer ernstige gevolgen hebben en de saneringskosten kunnen torenhoog oplopen. Milieuschade is een risico dat dermate hoog is dat het bedreigend wordt voor de continuïteit van de meeste bedrijven. Een soepele en betaalbare verzekeringsoplossing is dus meer dan welkom.

Ook bij de particulier en bij de kleinere bedrijven is een duidelijke waarborg meer dan wenselijk. De enkele initiatieven die reeds uitgetest werden zijn ruim onvoldoende. De verzekerde bedragen zijn veel te laag en de omvang van de waarborg is te beperkt. Het gaat hier niet alleen over de stookolietanks. Het feit dat sommige brandverzekeraars verlies van stookolie verzekeren is toe te juichen. De waarborg is echter op heden nog veel te beperkt en doet een vals vermoeden van verzekerde veiligheid ontstaan.

Er is dus behoorlijk nog wat werk voor de verzekeraars. Mogelijks is hiervoor ook een wetgevend initiatief noodzakelijk om de nodige solidariteit te organiseren. Het principe van de vrije markt, de segmentatie in de tarieven zorgt er immers voor dat ook hier bepaalde zaken door de maatschappijen niet meer verzekerd worden. Misschien moet het aantal fusies nog toenemen opdat de verstoring door de 'krentenetende' minimaatschappijen zou ophouden. Lage segmentatietarieven voor kleine niches in de markt zijn leuk, zo lang ze maar de onverzekerbaarheid van bepaalde risico's niet veroorzaken.

Het is echter ook zo dat verzekeraars altijd slechts het rest – risico kunnen op zich nemen. Verzekerden die inzake milieuschade elke regelgeving met de voeten treden en niet de minste preventie uitvoeren moeten niet verwonderd zijn dat zij onverzekerbaar zijn. Het risico van milieuschade kan onmogelijk in zijn totaliteit doorgeschoven worden naar de verzekeringssector.

Er komt rond dit onderwerp in het najaar van 2001 alvast een lijvig en interessant dossier uit bij de commissie brand, in samenwerking met Luc Vervaecke.

Het Catnat dossier zit al jaren in de vermeende eindfase. Toch blijft blijkbaar de politieke wil ontbreken om tot finalisering over te gaan. En blijkbaar zitten de maatschappijen allemaal te wachten op het initiatief van de wetgever. Een tweetal maatschappijen stopte in 2000 inmiddels met de commercialisatie van de waarborg overstromingen, natuurrampen (AXA Belgium, Le Mans), elk wellicht om een eigen reden. Maar dit signaal en het feit dat de rest van de verzekeraars blijft aarzelen (op enkele uitzonderingen na) laat duidelijk blijken dat wetgevend initiatief absoluut wenselijk is.

De verdienste van Johan Dissers wordt zeker de bundeling van alle initiatieven die reeds werden genomen op gebied van het Catnat dossier. Het ware te hopen dat 2001 niet alleen de publicatie van deze studie kent maar dat de wetgever ook iets laat van zich horen.

Het laatste wetsontwerp bevat immers ook een aantal interessante verbeteringen voor de totaliteit van de schaderegeling van de brandpolissen. Art 67 van de landwet zou in dit voorstel een aantal interessante wijzigingen ondergaan. Hopelijk blijft het niet eeuwig wachten op Godoth.

Een dossier dat voor een groot aantal makelaars antwoorden zal bieden is gericht op de verzekering van onroerend goed na de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Art 57 van de landwet biedt een waarborgverdeling tussen koper en verkoper. Toch blijven veel kopers verkeerdelijk het onderschrijven van hun brandverzekering uitstellen tot aan de datum van de authentieke notariële akte. Dit is onverstandig. Het dossier brandpolis-compromis biedt een argumentarium om het eigenaarrisico te verzekeren vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Er kan natuurlijk een beperkende clausule opgenomen worden. Het verleiden van de authentieke akte zorgt er zeker voor dat de eigendomoverdracht tegenstelbaar is aan derden. In veel gevallen is de ware eigendomoverdracht reeds gebeurt bij ondertekening van de verkoopovereenkomst. Reden te meer om zeker vanaf het compromis als nieuwe eigenaar een polis brandverzekering te onderschrijven! Verschijning van dit dossier is te verwachten voor de zomer van 2001.

Het dossier rechtsbijstand kent reeds een lange geschiedenis. Vooraf even herhalen dat het standpunt van de commissie hieruit bestaat:

de verzekeraar rechtsbijstand heeft een taak in betaling van kosten wanneer de verzekerde deze moet maken om tegen de brandverzekeraar de verworvenheid van de waarborg te bewijzen. Het betreft hier kosten om de oorzaak van de schade op te sporen. Wanneer na gemaakte kosten immers blijkt dat de waarborg van de brandpolis niet verworven is (uitgesloten is) laat de brandverzekeraar de verzekerde ook in de kou staan voor de gemaakte kosten. Het kan hier gaan over het opzoeken van schadeoorzaken, opbreken van wanden of vloeren, aanstellen van gespecialiseerde bedrijven, enz. Dit zijn niet noodzakelijk expertisekosten, het kan immers ook gaan over materiele prestaties van aannemers. Omdat deze kosten gemaakt moeten worden om de verworvenheid van de waarborg te bewijzen is hier duidelijk een taak weggelegd voor de verzekeraar rechtsbijstand. Zeker wanneer er geen tussenkomst te verwachten is van de brandverzekeraar omdat bv zijn waarborg niet verworven is.

Een aantal maatschappijen reageerde intussen zeer positief en enthousiast op ons voorstel. Sommige algemene voorwaarden werden inmiddels reeds aangepast, wat zeer lovend is. De maatschappijen die inmiddels positief reageerden op de enquête van de commissie zijn (in alfabetische volgorde) ARAG, DAS, EUROMEX, LIBRA RE, PROVIDIS. De commissie hoopt dat binnen de kortste termijn alle verzekeraars rechtsbijstand deze waarborg opnemen in hun rechtsbijstand brand. Het dossier elektrisch risico zorgde ervoor dat de totale Belgische markt in de laatste drie jaar zijn voorwaarden heeft aangepast inzake schaderegeling elektrisch risico. Voor het dossier rechtsbijstand hoopt de commissie op een gelijkaardig

resultaat. Op het moment is het voor een rechtsbijstandverzekeraar met enige fierheid toch beschamend om in deze waarborg afwezig te blijven.

Ook inzake zonevreemde gebouwen verscheen in 2000 een standpunt vanwege de commissie brand. Er valt in geen enkel opzicht te twijfelen aan de geldigheid van een brandpolis, zelfs wanneer het gebouw voorwerp zou uitmaken van een bouwdelict of zonevreemd zou zijn. Het verschenen dossier bevat een duidelijk aantal argumenten om de verzekeraarbaarheid duidelijk te stellen. Dat er echter aan de manier van schaderegeling nog veel moet bijgeschaafd worden is even duidelijk. Art 67 §1 laat de verzekeraars immers duidelijk de mogelijkheid om hun vergoeding ernstig te beperken (werkelijke waarde of 80% van dit bedrag) wanneer de niet wederopbouw gebeurt buiten de wil van de verzekerde. Zeker voor de zonevreemde gebouwen moet hiervoor een duidelijke oplossing geboden worden. Een volledige vergoeding in nieuwwaarde zou hier zeker een minimum waarborg moeten zijn voor elke polis, ook als de niet-wederopbouw volgt uit een verbod. Minstens zou de nieuwwaarde vergoeding bij wederbelegging (aankoop of nieuwbouw) moeten uitbetaald worden. Hier is duidelijk nog geen eensluitend standpunt. Nog extra werk aan de winkel... Een eerste initiatief werd reeds genomen via toenadering met de belangengroep 'Ruimte voor Mensen'. Deze vereniging wenst specifiek op te komen voor de behartiging van de belangen van de eigenaars van zonevreemde gebouwen. Wordt zeker in 2001 vervolgd.

Een permanente rubriek voor ook deze commissie bevat de brieven en grieven van onze leden. De commissie brand heeft zich echter nooit tot doel gesteld oplosser te worden van individuele problemen. Een individueel probleem heeft in 99% van de gevallen steeds een zelfde standaard oplossing : rechtsbijstandverzekering. Veel problemen zouden een degelijk advies of grondige oplossing kunnen krijgen indien de rechtsbijstand na brand verworven was. Te weinig makelaars verkopen systematisch deze waarborg. Bij schade valt het hen dan bovendien nog moeilijker om aan de klant te zeggen dat de oplossing kon komen via een polis die niet werd verkocht... Het is niet voldoende om de polis in de etalage te zetten, het product moet effectief meer en massaler over de toog gaan. Het is daarom ook dat de commissie brand niet de leemtes wenst op te vullen, wanneer deze ontstaan wegens de afwezigheid van een polis rechtsbijstand.

Anderzijds is het ook zo dat menig dossier van de commissie brand zijn oorsprong heeft gevonden in een brief van een Federatielid. De brieven van onze leden blijven wij daarom nog steeds met volle aandacht lezen. Laat dit een motivatie zijn voor de leden om af en toe toch eens in de pen te kruipen !

De markt blijven onderzoeken en af en toe een ernstige bijsturing organiseren is en blijft de taak van de commissie brand. Dat bijsturing ons al meer dan eens gelukt is getuigen de voorbije dossiers (aanpassing schaderegeling elektrisch risico, uitbreiding dekking rechtsbijstand, uitgebreide commentaren in het CATNAT dossier, huuraansprakelijkheid en clausules verhaalafstand, popularisering reconditionering...) Onder de technici die in deze commissie zetelen is het syndicalisme zeker nog niet uitgeblust ! En wie zich als Federatie-lid aangesproken voelt is steeds welkom om deze commissie te verruimen.

de voorzitter,

Devlamynck Luc