

## **De Grootse Fouten**

Brandverzekeringen zijn een ingewikkelde materie, het mag dan ook niet verwonderen dat er heel wat misverstanden rond bestaan. Luc Devlamynck, verzekeringsmakelaar en voorzitter van de commissie brand van de Federatie voor Verzekerings- en Financiële tussenpersonen, leek ons de geknipte persoon om de grootste fouten rond brandverzekeringen te bespreken.

### Grootste fouten bij de brandverzekering

#### ***1. Het huis zal nooit volledig afbranden, dus verzeker ik het niet volledig***

Het gebeurt vaak dat bij afwezigheid van de bewoners een brand fataal is: vooraleer je buiten de vlammen pas kan zien is de temperatuur in het huis zo hoog opgelopen dat alles verwoest wordt. Ook het vele bluswater veroorzaakt extra schade. Bovendien is de kans groot dat de verzekeraar de evenredigheid zal toepassen: wanneer slechts een deel van de waarde verzekerd wordt zal dit deel ook op de schade toegepast worden. Bv.: de herbouwwaarde van de woning is 200.000 euro maar je verzekert slechts 150.000 euro (75%). Bij een schade van 10.000 euro betaalt je verzekeraar dan ook 7.500 euro (75%) uit. De algemene regel in brandverzekering is dat je het volledig bedrag moet verzekeren. Verzekeraars hebben systemen om dit bedrag te berekenen en zij zijn verplicht dit systeem aan de klanten voor te stellen. Helaas is dit soms een kort zinnetje in de bijzondere voorwaarden. Let dus op je contract!

#### ***2. Tweedehands meubelen moeten niet verzekerd worden***

De inhoud van een woning kan bijna volledig in nieuwwaarde verzekerd worden. D.w.z. dat de vergoeding zal bestaan uit de prijs die voor een nieuw goed in de winkel moet betaald worden. Uitzondering is er voor goederen die snel aan slijtage onderhevig zijn (bv. kledij en linnengoed) en voor goederen die niet nieuw te koop zijn (bv. antiek). Bovendien verbiedt de wetgeving om de sleet in mindering te brengen wanneer deze kleiner is dan 30%. M.a.w.: een zetel met nieuwwaarde 1.000 euro en sleet 30% is nog steeds vergoedbaar voor 1.000 euro. Steeds meer verzekeraars hebben ook een zeer gunstige regeling wanneer de sleet groter is dan 30%. Als je salon voor 50% versleten is zullen deze verzekeraars nog voor 80% vergoeden. Let wel op je polisvoorwaarden: er zijn immers ook maatschappijen die de sleet volledig in mindering brengen als deze groter wordt dan 30%.

#### ***3. De waarde van mijn woning is gelijk aan de verkoopwaarde***

Het is fout de verkoopwaarde van je woning te willen gebruiken in de brandverzekering. Verzekeraars maken volledig abstractie van deze waarde. Als eigenaar verzeker je de herbouwwaarde van je woning en hierbij speelt de waarde van de grond geen enkele rol. Bij verkoopwaarde des te meer. Bv. een woning met een groot stuk extra bouwgrond zal in verkoopwaarde wellicht hoger scoren dan in herbouwwaarde. Ook bij herbouwwaarde mag de verzekeraar de eerste 30% sleet niet in mindering brengen (zie nr. 2)

#### ***4. Een huurder verzekert enkel de inhoud***

De huurder van een gebouw zal ook voor de verzekering van zijn aansprakelijkheid moeten uitkijken. Op het einde van de huur moet het gebouw immers teruggegeven worden aan de verhuurder. De aansprakelijkheid van de huurder kan oplopen tot de werkelijke waarde van het gebouw. Dit is de herbouwwaarde min de sleet. Een verzekeringsmakelaar zal je zeker kunnen helpen om deze waarden te berekenen.

### ***5. Geen bouwvergunning, geen verzekering?***

Hierover zijn al veel discussies gevoerd. De rechtbank stelt echter de verzekeraar iedere keer in het ongelijk wanneer deze beweert dat de brandpolis niet geldig is omdat er geen bouwvergunning was. Omdat de brandpolis niet kan beschouwd worden als het middel om een bouwovertreding in stand te houden, wordt telkens beslist dat de polis wel geldig is. Toch blijft het om tal van andere redenen onverstandig zonder bouwvergunning te bouwen.

### ***6. Als het afbrandt moet ik herbouwen***

Dit is niet noodzakelijk. Je kan ook beslissen om een ander gebouw te kopen met de vergoeding voor het afgebrande gebouw. Als je niet herstelt of herbelegt (ander gebouw kopen) dan is er nog steeds in de landverzekeringswet een minimum vergoeding voorzien. Binnen de 30 dagen na overeenkomst over de schade moet een verzekeraar die in nieuwwaarde verzekert minstens 80% van de schade betalen. Er zijn zelfs maatschappijen die onmiddellijk 100% vergoeden. Afhankelijk van wat de klant met de centen doet zal de vergoeding verhoogd worden met de btw (herstelling of nieuwbouw) of verhoogd worden met de registratierechten (aankopen ander gebouw).