

brand
Eigen recht tegen
verzekeraar onderhuurder 1

arbeidsongevallen
Hulpmiddelen en prothesen 2

diefstal
Verzekeraar komt niet
tussen voor onbeveiligde
lease-auto 3

brand

Eigen recht tegen verzekeraar onderhuurder

Onder de wet van 1 juni 1874 had de eigenaar van een verbrand goed nog geen eigen recht tegen de verzekeraar van de onderhuurder. Dat werd pas ingevoerd door de wet van 25 juni 1992. In feite gaat het hier om een ongebruikelijk rechtstreeks recht want er bestaat geen enkel juridische verband tussen de eigenaar en de onderhuurder.

Een onderneming verhuurt haar eigendom in de Koningsstraat te Brussel aan een andere onderneming. Die baat er het fameuze Astoria hotel in uit. Op haar beurt verhuurt die onderneming het gelijkvloers door aan een derde persoon, die er een reisbureau installeert in opdracht van de Joegoslavische Staat. In de nacht van 1 op 2 mei 1981 onstaat er brand in de gehuurde lokalen van het Joegoslavische reisbureau. De brand veroorzaakt aanzienlijke schade aan het hotel en de naburige gebouwen. Er blijkt opzet in het spel te zijn maar van de daders is geen spoor. De raadkamer sluit het dossier af zonder gevolg.

De brandverzekeraars van de eigenaar en van de huurder die het Astoria hotel uitbaat dagvaarden het nationale reisbureau van Joegoslavië (de onderhuurder) en zijn verzekeraar in terugbetaling van hun uitgaven. Het gaat om meer dan 5 miljoen oude frank (130 000 euro). De eerste rechter oordeelt dat de vordering tegen de verzekeraar van de onderhuurder onontvankelijk is. Het Hof van Beroep van Brussel bevestigt dit vonnis. De wet van 1 juni 1874 is hier namelijk nog van toepassing. Art. 38 van deze wet geeft de eigenaar van een goed wel een eigen recht tegen de verzekeraar van zijn huurder maar niet tegen deze van de onderhuurder. Volgens het Hof van Beroep volgt zowel uit de tekst als uit de geest van de wet dat art. 38 enkel een rechtsreeks recht wilde toekennen tegenover de verzekeraar van de huurder met wie de eigenaar een overeenkomst sloot. Deze laatste heeft echter niets te maken met het contract van onderhuur.

Art. 68 van de wet van 25 juni 1992 neemt de essentie van art. 38 over maar breidt het eigen recht van de eigenaar-verhuurder uit tot de verzekeraar van de onderhuurder. Zoals Daniel De Maeseneire het verwoordt in zijn boek over de brandverzekering:

“De uitbreiding van het eigen recht tot de verzekeraar van de onderhuurder geeft meer bescherming aan de eigenaar-verhuurder. Het is nochtans uiterst merkwaardig om de eigenaar een eigen recht te geven tegen de verzekeraar van de onderhuurder. Hij beschikt immers enkel over een contractuele vordering tegen de onderhuurder zelf. Volgens sommigen gaat het hier over een nieuwe “rechtstreekse” vordering. Ze past immers niet in de klassieke doctrine. De eigenaar krijgt namelijk een eigen recht tegen de schuldenaar (de verzekeraar) van een persoon die niet zijn eigen schuldenaar is (...). De doelstelling van de wetgever ligt voor de hand: hij wilde vermijden dat de vergoeding in het vermogen van de verzekerde zou vallen. Als de vergoeding in handen van de huurder zou terecht komen, zou de eigenaar overgeleverd zijn aan diens willekeur. Hij zou de vergoeding, die als roerende waarde tot onderpand dient voor alle schuldeisers, mogelijks moeten delen met andere schuldeisers van de verzekeringnemer.”

(Brussel, 2 december 2002, R.G.A.R. 2004, 13 873)

(Zie ook Daniel De Maeseneire, *Assurance contre l'incendie. Techniques et aspects pratiques*, Bruxelles, Editions Kluwer, 2003, p. 199)