

## **Welke verzekering sluit ik het best af voor mijn woning en appartement ?**

### **Welke zijn de verzekeringen die voor u als (mede-)eigenaar hun rol kunnen spelen ?**

- o Brand
- § Gebouw / Collectieve polis door syndicus
- § Inhoud
- § Meerwaarde / onroerende verfraaiingwerken
- § Aanvullende waarborgen
- o Indirect Verlies
- o Diefstal
- o Afkoop vrijstelling
- § Huurderaansprakelijkheid
- § Rechtsbijstand na brand
- o BA Gezin (familiale) en/of BA + RB onroerend goed
- o BA Mede-eigendom
- o (BA Beheerraad)
- o huispersoneel

We overlopen ze één voor één.

### **Brandverzekering : Wat omvat een brandpolis :**

Brand; botsen tegen de verzekerde goederen; glasbraak; elektriciteitsschade; storm; waterschade; (meestal ook) BA Gebouw (waaronder ook BA lift). Sedert 01.03.2006 ook wettelijk verplichte toevoeging van natuurrampen. Aardbeving, overstroming,...

Brandverzekering is geen verplichte verzekering, doch wel een heel belangrijke. Wat een brandpolis minimaal dient te omvatten wordt wettelijk bepaald. Dit is wel heel wat minder dan de meeste polissen voorzien. Natuurrampen en storm zijn verplicht ; waterschade bv. niet.

Verzekerde waarborgen van een brandpolis building is vaak iets beperkter dan voorwaarden van een private woning. Bv. op gebied van inbraakschade, aanrijding van eigen voertuigen,....

Waterschade is in veel buildings de grootste tussenkomst binnen een verzekeringspolis. Hou er rekening mee dat zeker in dit item vaak hogere vrijstellingen van toepassing zijn. Dit zal steeds duidelijk vermeld in de Bijzondere Voorwaarden van de polis.

Verzekering verzekerd accidentele en onvoorziene schade. Geen sleet of nalatigheid.

### **Gebouw / collectieve polis**

Voor een mede-eigendom is het voorzien in quasi elke basisakte dat syndicus een globale collectieve polis onderschrijft. Het afzonderlijk verzekeren van elk appartement afzonderlijk binnen een mede-eigendom houdt risico's in en zal door de meeste verzekeraars niet toegepast worden.

De syndicus onderschrijft de collectieve verzekeringspolis en alle eventuele bijvoegsels daaraan. De syndicus komt tussen in de afhandeling van schadegevallen, doch enkel en alleen in deze aan de gemeenschappelijke delen.

De basisakte en de AV bepaald wat er minimaal dient verzekerd en eventueel bij welke verzekeringsmaatschappij. De verzekeringsmakelaar wordt door de syndicus vrij aangeduid.

De nieuwbouwwaarde van de constructie, excl. grond, doch met inbegrip van erelonen, btw, etc...

**Nieuwbouwwaarde** : de waarde om het goed opnieuw te bouwen, incl. alle vaste constructies. M.a.w., alles die u meeneemt bij verhuis = inhoud. Rest is gebouw (keuken, badkamer, vast tapijt, ingemaakt kleerkast,...) Deze regel is toepasselijk op appartementen voor bewoning of vrij beroep, niet voor handelszaken. Daar wordt de inrichting m.b.t. de handelsactiviteit niet standaard tot gebouw genomen. Bv. Tea-room.

Om de nieuwbouwwaarde te blijven volgen zijn brandpolissen (niet verplicht, doch quasi altijd) voorzien van een index. NI. de ABEX; Dit is de index van de bouwpreizen. Deze wijzigt twee maal per jaar. Net als het verzekerd kapitaal zal dus ook de premie elk jaar aangepast aan de nieuwe ABEX.

Elke brandpolis voorziet automatisch aanvullende waarborgen voor reddingskosten, onbruikbaarheid van onroerend goed, verhaal van derden, tegenexpert, enz.... Deze kosten komen dus niet uit het voorzien verzekerde kapitaal welke in de bijzondere voorwaarden is voorzien.

**Elke (mede) eigenaar neemt zelf een verzekering voor:**

**Inhoud** : via zelfde verzekeraar als waar polis gebouw heeft zo zijn voordelen  
Handelzaken voor inhoud + **commerciele inrichtingen**

Eventuele **meerwaarde / verfraaiingswerken**. Dit bv. wanneer uw appartement een luxueuzere of betere afwerking heeft dan gemiddeld of oorspronkelijk voorzien. Bij nieuwbouw kan lastenboek hier een aanwijziging zijn. Of, wanneer u van oordeel bent dat de bepaalde kapitalen onvoldoende zijn. Bv. marmeren badkamer ; granieten keuken ; jaccuzzi ; airco ;.....

**Aanvullende waarborgen**

- o Indirect Verlies 10 %
- o Diefstal
- o Afkoop van vrijstelling

Een huurder dient eveneens zijn **huurderaansprakelijkheid** te verzekeren. Is niet probleem van verhuurder mocht hij dit niet doen. In geval van schade, zal verzekeraar de schade vergoeden en integraal verhaal uitoefenen op huurder. Een hypotheek op de financiële toekomst van de huurder indien hij niet of onvoldoende verzekerd is. (let op : mensen waar app. aangekocht door vennootschap)

**Rechtsbijstand na brand** : contractuele geschillen met brandverzekeraar +  
excedent ereloon van tegenexpert

### **BA Gezin of Ba + RB onroerend goed**

Dit is een polis die tot op heden nog niet wettelijk verplicht is, doch welke een absolute must is gedurende gans uw leven. Hoe uw gezin ook is samengesteld.

Voor mensen met een tweede verblijf is het belangrijk dat ze ook nakijken dat hun familiale ook dekking geeft voor dit tweede verblijf en dat zowel uw Burgerlijke Aansprakelijkheid, alsook de Rechtsbijstand is voorzien.

Tweede verblijf (niet verhuurd aan derden) behoort nl. tot het private patrimonium.

Wanneer dit privaat goed schade berokkent, bent u daar persoonlijk voor aansprakelijk. Wanneer er aan dit privaat goed schade wordt berokkend, kan uw rechtsbijstand uit deze polis u bijstaan en/of verdedigen. Enkele vbn. Zal meer duidelijkheid scheppen :

Een aanvoer- of afvoerleiding van een wasmachine springt los en veroorzaakt waterschade in onderliggende appartementen. Ba Gezin kan door de brandverzekering aangesproken voor recuperatie van de schade aan derden.

Bij een verhuurde eigendom kan BA Gezin of huurderaansprakelijkheid van de huurder aangesproken.

De dekking van Ba Gezin heeft te maken met uw aansprakelijkheid die schade veroorzaakt en is dus qua dekkingen (vergoeding wel in werkelijke waarde, brandpolis in nieuwwaarde) ruimer dan de vermelde dekkingen binnen de brandpolis.

Een concreet vb. van een belangrijk voordeel is bv. bij hoge vrijstelling in de brandpolis m.b.t. de waarborg waterschade. Dit kan soms tot 1.000-en euro's bedragen. Indien er geen familiale van toepassing, dient bewuste eigenaar de vrijstelling ten laste te nemen t.o.v. de gedupeerde derden. Indien er een familiale van toepassing is, zal deze vrijstelling beperkt worden tot de normale vrijstelling van ongeveer 220 € op heden = normale vrijstelling in brand of familiale.

Een ander bv. m.b.t. het gedeelte rechtsbijstand : Naast uw deur wordt een gebouw afgebroken en de betegeling in uw keuken scheurt. De rechtsbijstand binnen uw Ba Gezin kan uw rechten verdedigen, expertise organiseren en de recuperatie vorderen aan de aansprakelijke derde.

Ook tussen eigenaars onderling. Bv. bovengelegen app. A veroorzaakt waterinfiltratie naar ondergelegen app. B. Oorzaak = slechte dichting aan bad. (=

sleet of nalatigheid = niet verzekerd binnen brandpolis) De RB van uw BA Gezin kan verhaal uitoefenen tegen de eigenaar en/of huurder van bovenliggende app. tot vergoeding van deze schade.

Gezien het belang van een BA Gezin, ook voor tweede verblijf, is het voor niet in België gedomicilieerde personen zelfs aan te raden een afzonderlijke Ba Gezin te onderschrijven in België, specifiek voor hun tweede verblijf.

Eigenaars die hun appartement niet zelf als tweede verblijf gebruiken maar hoofdzakelijk als opbrengsteigendom, kunnen overwegen om een BA en Rechtsbijstand onroerend goed te onderschrijven, daar familiale hier niet van toepassing is. (min een 75 € + afhankelijk van aantal eigendommen)

### **BA Mede-eigendom**

De Ba Gezin zal dekking verlenen m.b.t. uw privaat gedeelte. Voor de gemene delen, zal de syndicus een polis BA -Mede-eigendom dienen te onderschrijven. Aard van deze polis is gelijkaardig, doch specifiek m.b.t. de gemene delen en de aansprakelijkheid van de VM als rechtspersoonlijkheid.

### **BA Raad van mede-eigendom en commissaris**

Dan kom ik tot de laatste punten waar ik vlot kan overgaan. BA raad van mede-eigendom en commissaris. Volgens de wet op de mede-eigendom van 2010 heeft de beheerraad nog quasi enkel een adviserende rol. De commissaris heeft een controlerende rol. Wanneer deze beheerraad bepaalde taken van syndicus overneemt, is deze polis zeker aangewezen.

Wanneer u in een beheerraad zetelt, is een goede omschrijven van de taken dan ook aangewezen.

### **Huispersoneel**

Indien u uw tweede verblijf laat onderhouden door karweiman, poetsvrouw,.....(geen zelfstandigen + enkel huishoudelijke taken), ingeschreven of niet, dient u er eveneens op toe te zien dat uw polis huispersoneel ook verwijst naar uw tweede verblijf.

Concierges vallen verplicht onder een specifieke arbeidsongevallenverzekering, welke door de VM of syndicus dient afgesloten. Het niet verzekeren van aangestelden, houdt bijzonder hoge risico's in en is ten allen tijde af te raden.

Een onderneming kan geen polis huispersoneel onderschrijven. VM = rechtspersoonlijkheid