

Brandverzekering nodig als huurder?



GELD & GEZIN - In uw huurcontract staat dat de verhuurder een verzekering heeft met 'afstand van verhaal'. Wat betekent dat? Moet u zelf nog een eigen brandverzekering afsluiten? Netto zocht het voor u uit.

"De huurder en de verhuurder kunnen beter allebei een brandverzekering nemen. De huurder om zijn huurderaansprakelijkheid te dekken en de verhuurder om zijn eigendom te beschermen."

Stel, door een zware storm raakt het dak van uw huis ernstig beschadigd. De huurder kan in dit geval uiteraard makkelijk aantonen dat de schade niet zijn schuld is en hij (of zijn verzekeraar) zal er dan ook niet voor betalen. Dit is een situatie waarin de brandpolis van de verhuurder goed van pas komt.

Aansprakelijkheid

Maar het is niet omdat de verhuurder een woningpolis heeft, dat de huurder op zijn lauweren kan rusten. Er bestaat immers zoiets als de huurderaansprakelijkheid. Dat wil zeggen dat hij de woning op het einde van het huurcontract aan de eigenaar moet teruggeven in de staat waarin het huis zich bevond bij de aanvang van de huurovereenkomst. Alleen de gewone slijtage vormt geen struikelblok. Als huurder draait u dus op voor de kosten als de woning beschadigd raakt, tenzij u kan bewijzen dat de schade veroorzaakt is zonder dat u er schuld aan heeft (storm), door een derde (buren) of door een gebrek in het gebouw.

'Afstand van verhaal'

De verhuurder kan er ook voor zorgen dat in zijn polis zowel zijn eigen aansprakelijkheid als die van de huurder verzekerd is. De meerprijs die hij daarvoor betaalt, rekent hij door in de huurprijs. Met zo'n polis vergoedt de verzekeraar van de verhuurder de schade en haalt hij géén verhaal bij de huurder. Hij doet met andere woorden afstand van verhaal ten opzichte van de huurder. Die heeft dan in principe geen brandverzekering meer nodig voor zijn huurderaansprakelijkheid. Maar...

Addertje

Dit lijkt een interessante formule voor beide partijen, maar er schuilt een addertje onder het gras, óók als de 'afstand van verhaal' als clausule in uw huurcontract staat. Ten eerste hebt u er als huurder geen zicht op of de verhuurder de woning genoeg verzekerd heeft.

Als de verzekeraar bij een schadegeval merkt dat het huis onderverzekerd is, dan keert hij slechts een gedeelte van de schadevergoeding uit aan de verhuurder. En het risico bestaat dat de verhuurder dan bij u de rest zal proberen te claimen. Bovendien kan u onmogelijk controleren of de verhuurder keurig zijn premies betaalt en of de polis dus nog in voege is. U hangt ook af van de willekeur van de verhuurder. Misschien geeft hij bepaalde schadegevallen liever niet bij zijn verzekeraar aan om zijn brandpremie onder controle te houden.

Ten slotte geldt de verhaalsafstand vaak enkel voor brand en waterschade. Pech dus wanneer u als huurder een ruit breekt. Dan bent u de klos...

Het is dus voor een huurder sowieso beter om de touwtjes in handen te houden en zelf een brandverzekering te onderschrijven.

.

Bron:

Netto 16/08/2009