

Moet een brandverzekeraar ook dekking verlenen aan de mede-eigenaar van een verzekerd goed, waarvoor een andere mede-eigenaar een brandverzekeringsovereenkomst sloot?

Studie referendaris S. Guiliams

1. Deze studie behandelt de vraag of, wanneer één van de mede-eigenaars van een onroerend goed een brandverzekering afsluit voor het gehele onroerend goed, zonder deelname van de andere mede-eigenaars, de brandverzekeraar, in geval van schade aan het onroerend goed die onder de dekking van de brandverzekeringpolis valt, ook dekking moet verlenen voor de schade die door de andere mede-eigenaars wordt geleden.

Enerzijds zou kunnen worden verdedigd dat, vermits de omvang van de verzekeringsprestatie de door de verzekeringnemers geleden schade niet te boven mag gaan en de overige mede-eigenaars niet als verzekerden kunnen worden beschouwd, de brandverzekeraar maar gehouden is tot tussenkomst voor dat deel van de totale schade dat door de mede-eigenaar-verzekeringnemer werd geleden.

Anderzijds zou kunnen worden verdedigd dat een brandverzekeringsovereenkomst waarbij een gebouw in zijn geheel wordt verzekerd en waarbij de daarmee corresponderende premie wordt berekend op de waarde van het gehele gebouw, tot daarmee overeenstemmende verzekeringsprestaties van de verzekeraar leidt. De redenering luidt dan dat de brandverzekeraar geen andere bedoeling had dan het gebouw in zijn geheel te verzekeren en desgevallend ook verzekeringsprestaties moet leveren aan de eventuele mede-eigenaars van het gebouw.

2. Met betrekking tot voormelde problematiek oordeelde het Hof in twee arresten in lijn met eerstgenoemde visie¹. In beide arresten werd beslist dat uit artikel 1, B, a), WLVO en de artikelen 1165 en 1122 oud Burgerlijk Wetboek (wat het eerste precedent betreft) en artikel 39, eerste lid, WLVO en artikel 1165 oud Burgerlijk Wetboek (wat het tweede precedent betreft) volgt dat de brandverzekering die een mede-eigenaar van een onverdeeld goed in eigen naam heeft gesloten, in de regel slechts zijn aandeel in de eigendom dekt en niet strekt ten voordele van de overige mede-eigenaars, tenzij uit de verzekering blijkt dat de verzekeringnemer voor hun rekening heeft gehandeld.

In het arrest van 4 februari 2013 oordeelde het Hof vervolgens dat *“het arrest, dat beslist dat “de [mede-eigenaar-verzekeringnemer] beweert, zonder te worden tegengesproken, dat hij de litigieuze verzekering heeft gesloten in onderlinge overeenstemming met [een andere mede-eigenaar]” en daaruit afleidt dat de [brandverzekeraar] aan laatstgenoemde dekking verschuldigd is, artikel 1122 BW schendt”*.

In het arrest van 25 april 2013 oordeelde het Hof vervolgens dat uit de vermeldingen van het arrest niet volgt dat de verzekeringnemer heeft gehandeld voor rekening van de andere mede-eigenaar(s). Het arrest dat de verzekeraar in dat geval veroordeelt om aan de verweerder een vergoeding te betalen tot herstel van de gehele brandschade, breidt het voordeel van de verzekeringsovereenkomst uit naar een derde bij die overeenkomst, kent een vergoeding toe die hoger is dan de schade van de verweerder en schendt bijgevolg artikel 1165 oud Burgerlijk Wetboek en de artikelen 1, B, a), en 39 WLVO.

3. Voormelde rechtspraak of beter, de gevolgen ervan, worden in bepaalde rechtsleer bekritiseerd². Wanneer een mede-eigenaar van een onverdeeld onroerend goed een verzekeringsovereenkomst afsluit met betrekking tot het volledige goed en premies betaalt die de waarde van het volledige goed betreffen, meent die rechtsleer dat niet alleen de verzekeringnemer, maar ook de verzekeraar is opgetreden voor rekening van de overige mede-eigenaars en de verzekeraar ingeval van een schadegeval bijgevolg gehouden is tot integrale vergoeding van de schade aan

¹ Cass. 4 februari 2013, AC 2013, 328; Cass. 25 april 2013, AC 2013, 1000.

² Zie o.m. J. DANDOY, *“Intérêt d’assurance, principe indemnitaire et notion d’assuré: des éléments fondamentaux du contrat parfois négligés”*, *For. Ass.* 2015, 93 (*“La Cour de cassation a prononcé deux arrêts remarquables en 2013 (...) Les conséquences de ces décisions sont surprenantes, voire choquantes (...) Des avertissements ont même été divulgués pour rappeler aux professionnels concernés d’attirer l’attention sur ce type de situation aux conséquences désastreuses. Il est peut fréquent que des décisions provoquent de tels remous tant le ‘bon sens’ semble avoir été bafoué”*); D. GOUZEE, *“Assurance incendie et indivision post communautaire”* (noot onder Cass. 25 april 2013), *RGAR* 2013, nr. 15021, 3*verso* (*“La solution est tellement choquante sur le plan du bon sens et de l’équité que de légitimes questions méritent d’être posées”*); N. SCHMITZ, *“A quelles conditions les copropriétaires indivis d’un bien assuré contre l’incendie bénéficient-ils de la qualité d’assuré?”* (noot onder Cass. 25 april 2013), *JLMB* 2014, 863 (*“N’existe-t-il alors aucune manière de corriger les injustices auxquelles conduit l’application de la règle par la Cour dans les deux arrêts reproduits ci-dessus?”*).

het goed³. Mocht dit niet het geval zijn, dan zou de verzekeraar premies ontvangen die zijn berekend op de volledige waarde van het goed, terwijl hij in geval van schade slechts tot vergoeding van een deel ervan gehouden is⁴, wat niet zou stroken met de door hem aangegeven prestatie. Uit het feit dat de verzekeraar een gebouw tegen zijn gehele waarde verzekert, zou dan ook volgen dat hij zich ertoe verbindt om in geval van schade voor de gehele waarde tussen te komen⁵. Het feit dat het goed in mede-eigendom aan meerdere eigenaars toebehoort, zou geen element zijn dat het door de verzekeraar gedekte (eenvoudige) risico voor brand verzwakt⁶. De omstandigheid dat een verzekeringnemer zich naar aanleiding van een schadegeval niet mag verrijken, zou evenmin tot gevolg hebben dat de door de verzekeraar aangegeven prestatie moet worden verminderd, wel dat de verzekeraar ten aanzien van iedere mede-eigenaar slechts in evenredigheid tot hun aandeel in de eigendom moet presteren⁷.

4. Deze kritiek gaat uit van de veronderstelling dat in de brandverzekeringsovereenkomst een vermoed/objectief beding ten gunste van een derde is opgenomen, in die zin dat uit het feit dat de partijen een brandverzekering met betrekking tot het gehele goed hebben afgesloten en de te betalen premies daarenboven op de gehele waarde ervan zijn berekend, zou moeten worden afgeleid dat niet alleen de verzekeringnemer, maar ook de verzekeraar is opgetreden voor rekening van de overige mede-eigenaars.

³ D. GOUZEE, "Assurance incendie et indivision post communautaire", *RGAR* 2013, nr. 15021, 4recto ("*S'il est admissible, pour protéger une partie que n'est pas à la cause, qu'un copropriétaire, agissant seul, ne puisse obtenir que l'indemnisation de ses propres droits, il serait par contre, à mon humble avis, contraire à l'article 1165 et au principe d'exécution de bonne foi de considérer qu'il n'était pas de la commune intention des parties de couvrir l'intégralité de l'immeuble*"); N. SCHMITZ, "A quelles conditions les copropriétaires indivis d'un bien assuré contre l'incendie bénéficient-ils de la qualité d'assuré?", *JLMB* 2014, 860 ("*Il eut sans doute été plus simple et tout aussi correct, à notre avis, de considérer, par le biais d'une fiction, que le copropriétaire qui fait couvrir l'immeuble à concurrence de sa valeur intégrale assure, dans le cadre d'une assurance pour compte, l'intérêt des autres copropriétaires. Outre qu'elle aurait permis de couper court aux difficultés d'interprétation de l'intention du preneur d'assurance, cette présomption se serait révélée plus cohérente au regard de l'esprit de l'article 5 de la loi du 11 juin 1874 dont semble s'être inspiré la Cour*"); N. SCHMITZ, "De l'incidence du régime matrimonial sur la qualité d'assuré pour compte en assurance incendie. À propos de ce que l'arrêt de la Cour de cassation du 23 mai 2016 ne dit pas", *JLMB* 2016, 1993 ("*Il semble donc que l'assurance incendie souscrite par un des époux, au titre de la gestion concurrente du patrimoine commun, pour couvrir l'immeuble commun, bénéficiera automatiquement à l'autre conjoint même si, au moment du sinistre, il ne vit plus au foyer du preneur. La solution paraît d'autant plus justifiée que l'assureur a perçu, au cours de l'exécution du contrat d'assurance, une prime calculée sur la valeur intégrale de l'immeuble assuré*").

⁴ In dezelfde zin: N. SCHMITZ, "A quelles conditions les copropriétaires indivis d'un bien assuré contre l'incendie bénéficient-ils de la qualité d'assuré?", *JLMB* 2014, 861.

⁵ J. DANDOY, "Intérêt d'assurance, principe indemnitaire et notion d'assuré: des éléments fondamentaux du contrat parfois négligés", *For. Ass.* 2015, 93 ("*On peut imaginer que l'intention réelle des parties était de couvrir la totalité du bâtiment*").

⁶ Zie impliciet in dezelfde zin J. DANDOY, "Intérêt d'assurance, principe indemnitaire et notion d'assuré: des éléments fondamentaux du contrat parfois négligés", *For. Ass.* 2015, 93 ("*L'assureur a accepté la conclusion du contrat après avoir reçu vraisemblablement toutes les informations nécessaires pour une appréciation correcte du risque. La prime a été calculé et payée sur la base de la valeur totale du bâtiment et du contenu*"). Zie ook N. SCHMITZ, "A quelles conditions les copropriétaires indivis d'un bien assuré contre l'incendie bénéficient-ils de la qualité d'assuré?", *JLMB* 2014, 862 ("*à supposer que la qualité de copropriétaire constitue, pour l'assureur, un élément d'appréciation du risque – ce qui est discutable (...)*"). Dit is niet (noodzakelijk) het geval in het kader van een aansprakelijkheidsverzekering.

⁷ Zie N. SCHMITZ, "A quelles conditions les copropriétaires indivis d'un bien assuré contre l'incendie bénéficient-ils de la qualité d'assuré?", *JLMB* 2014, 859 ("*Le copropriétaire ne peut légitimement percevoir, en cas de sinistre, une indemnité d'un montant qui excéderait son « dommage d'assurance », lequel doit être limité à la perte de la valeur économique de son intérêt d'assurance, c'est-à-dire, concrètement, à l'étendue de son droit de propriété*").

Cf. Cass. 4 december 2014, AC 2014, 2816 ("*Au sens de cette disposition, lorsqu'une police d'assurance souscrite par l'association des copropriétaires d'un immeuble couvre tous dégâts des eaux survenant dans cet immeuble, chaque copropriétaire a, en cas de sinistre, la qualité d'assuré pour ce qui concerne son lot; il ne l'a en revanche pas à l'égard du lot sinistré de chaque copropriétaire*").

5. Het bestaan van een objectief beding ten gunste van een derde is volgens auteur Carette, die zijn proefschrift aan het beding ten gunste van een derde wijdde, op zich niet ondenkbaar⁸ en dit op grond van de aanvullende werking van de goede trouw (artikel 1135 oud Burgerlijk Wetboek)⁹.

6. De veronderstelling van een dergelijk vermoed derdenbeding ligt in lijn met de evolutie van een subjectieve naar een objectieve invulling van het verzekeraar belang die auteur Sagaert schetst¹⁰. Het verzekeraar belang, notie die een verzekering van een weddenschap onderscheidt¹¹, is het belang dat de verzekerde heeft bij het niet ontstaan van het schadegeval¹². Volgens Sagaert staat niet langer de zorgzaamheid en solvabiliteit van de verzekeringnemer, maar wel de verzekerde eigendom, de aard van het gevaarobject en de omvang van het verzekerde risico bij de verzekeringspolis centraal¹³. Zo wordt volgens hem, indien de blote eigenaar de volle eigendom van de zaak heeft verzekerd, de verzekering voor het afgesplitste gedeelte dat tot het vruchtgebruik behoort, geacht te zijn afgesloten voor rekening van de vruchtgebruiker¹⁴. Het zakenrechtelijk statuut van de verzekeringsuitkering zou dus worden bepaald door het zakenrechtelijk statuut van de verzekerde zaak, ook al is dit niet uitdrukkelijk in de verzekeringspolis bedongen¹⁵. De objectieve invulling van het verzekeraar belang zou verklaren waarom de gehoudenheid van de verzekeraar in stand blijft: aan het verzekerde risico is in dat geval immers voldaan van zodra het gevaarobject onderworpen is aan het risico van verlies en komt de uitkering zakenrechtelijk toe aan de eigenaar van het oorspronkelijke object¹⁶. De objectieve invulling van het verzekeraar belang leidt tot een relativisering van de contractsrelativiteit.

⁸ N. CARETTE, *Derdenbeding*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 381 (*“Daarom behoeft de mogelijkheid van objectieve derdenbedingen naar Belgisch recht niet noodzakelijk radicaal en algemeen te worden uitgesloten, maar moet alleszins terughoudendheid worden bepleit. Er moeten zeer goede redenen voorhanden zijn om zonder een minstens aannemelijke wil van de partijen een derdenbeding aan te nemen (...) En binnen de strikte grenzen waar een objectief derdenbeding mogelijk is”*), 382 en 384 (*“Hoewel mogelijk, ligt de toepassing van objectieve derdenbedingen naar Belgisch recht niet meteen voor de hand”*).

⁹ N. CARETTE, *Derdenbeding*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 367, 371 en 384.

¹⁰ Zie hieromtrent V. SAGAERT, “De objectivering van het verzekeraar belang. De contractsrelativiteit in het verzekeringsrecht gerelativeerd” in C. VAN SCHOU BROECK, W. DEVROE, K. GEENS en J. STUYCKS (eds.), *Over grenzen. Liber amicorum H. COUSY*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 533-547.

¹¹ *Ibid.*, 534.

¹² Artikel 4 Verzekeringwet.

¹³ V. SAGAERT, “De objectivering van het verzekeraar belang. De contractsrelativiteit in het verzekeringsrecht gerelativeerd”, 536.

¹⁴ *Ibid.*, 538.

¹⁵ *Ibid.*, 538-539.

¹⁶ *Ibid.*, 546-547.