
HOF VAN CASSATIE 19 JUNI 2009

VERZEKERINGEN**Landverzekering – Verzekeringsovereenkomst in het algemeen – Opzettelijk schadegeval – Persoonlijk karakter – Brandverzekering – Subrogatie tegen de onderhuurder**

De eigenaar van een pand en zijn gesubrogeerde verzekeraar beschikken krachtens de artikelen 68 en 41, 1^{ste} lid van de wet op de landverzekeringsovereenkomst over een rechtstreekse vordering tot vergoeding van de brandschade tegen de brandverzekeraar van de onderhuurder, zowel wanneer de brand is ontstaan door de onderhuurder zelf als door toedoen van zijn huisgenoten.

De brandverzekeraar van de onderhuurder kan tegenover de eigenaar een beroep doen op alle excepties die de onderhuurder tegen de hoofdhuurder kan opwerpen ter zake van diens aansprakelijkheid als huurder. De brandverzekeraar van de onderhuurder kan echter geen verweer putten uit het opzettelijke en dus persoonlijke karakter van de fout van de hoofdhuurder wanneer deze tevens een huisgenoot is van de onderhuurder.

Vivium NV/Generali Belgium NV

Zet.: Gh. Londers (voorzitter), E. Dirix, E. Stassijns (verslaggever), B. Deconinck en G. Jocqué (raadsheren)

O.M.: A. Van Ingelgem (advocaat-generaal)

Pl.: Mrs. H. Geinger en P. van Ommeslaghe

(...)

II. Cassatiemiddel

De eiseres voert in haar verzoekschrift een middel aan.

Geschonden wettelijke bepalingen

– de artikelen 1165, 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek,

– de artikelen 8, 41, 68 en 87 § 2 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst,

– het algemeen rechtsbeginsel “*fraus omnia corrumpit*”.

Aangevochten beslissing

In het vonnis van 27 december 2007 verklaart de rechtbank van koophandel te Leuven het door de eiseres tegen het vonnis van de vrederechter van het kanton Diest van 24 november 2003 aangetekende hoger beroep ongegrond.

Met bevestiging van het beroepen vonnis veroordeelt de rechtbank van koophandel te Leuven de eiseres tot betaling van 114.251,80 EUR, meer interesten, aan de verweerster.

ASSURANCES**Assurances terrestres – Contrat d’assurance en général – Sinistre intentionnel – Caractère personnel – Assurance contre l’incendie – Subrogation contre le sous-locataire**

Le propriétaire d’un immeuble et son assureur subrogé disposent, en vertu des articles 68 et 41, 1^{er} alinéa de la loi sur le contrat d’assurance terrestre, d’une action directe tendant à l’indemnisation des dégâts causés par l’incendie contre l’assureur incendie du sous-locataire, tant lorsque l’incendie est né du fait du sous-locataire lui-même que du fait d’une personne de sa maison.

L’assureur incendie du sous-locataire peut invoquer à l’égard du propriétaire toutes les exceptions que le sous-locataire peut invoquer à l’égard du preneur principal en ce qui concerne sa responsabilité en tant que preneur. L’assureur incendie du sous-locataire ne peut toutefois puiser de moyen de défense dans le caractère intentionnel et donc personnel de la faute du preneur principal lorsque celui-ci est aussi une personne de la maison du sous-locataire.

De rechtbank stoelt deze beslissing op volgende motieven:

“De feiten:

1. (De verweerster), de NV Generali Belgium, hierna genoemd Generali, is de brandverzekeraar van mevrouw R.S., eigenares van het pand gelegen te (...), (...)^{steenweg} 273.

2. Mevrouw R.S. verhuurde dit pand aan de heer F.D., die het op zijn beurt onderverhuurde aan de BVBA Massimo. BVBA Massimo sloot in november 1993 een brandverzekering af bij de maatschappij RVS, de rechtsvoorganger van (de eiseres).

3. Op 16 augustus 1994 werd het verhuurde pand beschadigd door een brand.

4. Uit het strafdossier is gebleken dat de brand opzettelijk aangestoken werd en bij vonnis van de correctionele rechtbank te Leuven van 5 mei 1999 werden vier personen, waaronder de heer F.D. en de heer D.K., veroordeeld wegens opzettelijke brandstichting. Het vonnis werd nadien bevestigd door het hof van beroep te Brussel in het arrest van

30 juni 1999, althans wat betreft de veroordeling van de heer D.K. die als enige hoger beroep had ingesteld.

5. (De eiseres) is de rechtsopvolger van de verzekeringsmaatschappij RVS, de brandverzekeraar van de BVBA Massimo, en wordt thans aangesproken door Generali in terugbetaling van de schadevergoeding die zij aan haar verzekerde uitbetaalde.

4. (De eiseres) verwijst verder naar het gezag van gewijsde van de strafrechtelijke beslissingen en verwijst hierbij naar het vonnis van de correctionele rechtbank te Leuven van 5 mei 1999 en naar het arrest van het hof van beroep te Brussel van 30 juni 1999. De heren F.D. en D.K. werden weliswaar door de correctionele rechtbank te Leuven veroordeeld wegens brandstichting, en valselijke aangifte van accidentele brand.

(...)

2. De artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek:

1. (De eiseres) is van oordeel dat de vrederechter een foutieve toepassing maakt van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek. Volgens (de eiseres) dient Generali zich te keren tot de huurder (de heer F.D.) die verantwoordelijk is voor de onderhuurder, de BVBA Massimo.

2. De eerste rechter heeft echter terecht vastgesteld dat de heer D.K., die door het hof van beroep als initiatiefnemer van de brandstichting werd beschouwd, als huisgenoot van de BVBA Massimo dient te worden aanzien. Ook de heer F.D. was niet alleen hoofdhuurder doch ook huisgenoot van de onderhuurder. Het staat immers vast dat de heren D.K. en F.D. mee hielpen in de handelszaak en er bijgevolg aanwezig waren. Bovendien staat vast dat F.D. er woonde als partner van mevrouw N.

3. Terecht kan dan ook toepassing gemaakt worden van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de (onder)huurder aansprakelijk is voor de beschadigingen ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten. (De eiseres) dient, als verzekeraar van de onderhuurder, dan ook tot vergoeding over te gaan van de door (de verweerster) betaalde bedragen.

4. Over de gevorderde bedragen blijkt geen betwisting te bestaan tussen partijen, zodat het vonnis van de vrederechter wordt bevestigd.”

Grieven

1. Overeenkomstig artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek is de huurder aansprakelijk voor brand tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Hij is, volgens artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek, aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Indien het gehuurde pand wordt onderverhuurd, is de onderhuurder overeenkomstig de artikelen 1733 en 1735 van het

Burgerlijk Wetboek aansprakelijk ten opzichte van de hoofdhuurder:

2. Naar luid van artikel 1165 van het Burgerlijk Wetboek brengen overeenkomsten alleen gevolgen teweeg tussen de contracterende partijen; zij brengen aan derden geen nadeel toe en strekken hun slechts tot voordeel in het geval voorzien bij artikel 1121 van dit wetboek.

Wanneer de eigenaar van een onroerend goed, dit goed verhuurt en de huurder het pand op zijn beurt onderverhuurt, bestaat er geen contractuele relatie tussen de eigenaar en de onderhuurder. Wanneer het pand door brand wordt beschadigd kan de eigenaar de onderhuurder niet op grond van de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek in vergoeding aanspreken.

3. De eigenaar (en de overeenkomstig art. 41 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst in zijn rechten gesubrogeerde verzekeraar) heeft krachtens artikel 68 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst echter wel een rechtstreeks vorderingsrecht tegen de verzekeraar van de onderhuurder.

Artikel 68 van de wet van 25 juni 1992, betrekking hebbend op de brandverzekering, bepaalt immers dat de verzekeraar van de huurdersaansprakelijkheid, zowel in geval van huur als van onderhuur, de vergoeding uitkeert aan de eigenaar van het verhuurde goed, met uitsluiting van alle andere schuldeisers van de huurder of van de onderhuurder. De eigenaar bezit een eigen recht jegens de verzekeraar.

4. De eigenaar, die over een rechtstreekse vordering beschikt tegen de verzekeraar van de (onder)huurder, zal ten opzichte van de verzekeraar niet meer rechten verkrijgen dan de verzekerde.

Wanneer de eigenaar een rechtstreekse vordering instelt tegen de aansprakelijkheidsverzekeraar van de huurder, zal deze verzekeraar bijgevolg ten aanzien van de eigenaar alle excepties en verweermiddelen, die de huurder in de onderliggende rechtsverhouding put, kunnen laten gelden. Zo ook zal de aansprakelijkheidsverzekeraar van de onderhuurder, tegen wie de eigenaar een rechtstreekse vordering heeft ingesteld, zich, met uitzondering van de excepties geput uit de afwezigheid van rechtsband tussen de eigenaar en de onderhuurder, ten aanzien van de eigenaar kunnen beroepen op alle excepties en verweermiddelen die de verzekerde (de onderhuurder) kan laten gelden opzichtens zijn eigen schuldeiser (de hoofdhuurder), ook al zouden deze excepties en verweermiddelen door de hoofdhuurder zelf niet aan de eigenaar kunnen worden tegengeworpen.

De verzekeraar van de huurdersaansprakelijkheid kan tevens alle excepties uit hoofde van de wet of van de verzekeringspolis aan de eigenaar tegenwerpen voor zover deze aan het schadegeval voorafgaan. De verzekering van de huurdersaansprakelijkheid betreft immers een niet-verplichte burgerrechtelijke aansprakelijkheidsverzekering,

zodat overeenkomstig artikel 87 § 2 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, de verzekeraar de excepties, de nietigheid en het verval van recht voortvloeiend uit de wet of de overeenkomst kan tegenwerpen aan de benadeelde persoon voor zover deze hun oorzaak vinden in een feit dat het schadegeval voorafgaat.

5.1. Het algemeen rechtsbeginsel "fraus omnia corrumpit" verbiedt bedrog of oneerlijkheid aan te wenden om schade te berokkenen of winst te behalen. Dit algemeen rechtsbeginsel sluit uit dat de dader van een opzettelijk misdrijf, die handelde met de bedoeling schade te berokkenen of winst te behalen, aanspraak kan maken op vergoeding van de schade die hij ten gevolge van dit misdrijf lijdt vanwege diegene die voor deze schade, op contractuele of buitencontractuele grondslag, (mede) aansprakelijk is.

Wanneer een onroerend goed door de hoofdhuurder opzettelijk in brand wordt gestoken met de bedoeling schade te berokkenen en/of winst te behalen (bv. teneinde een verzekeringsvergoeding te bekomen) kan deze zich, ingevolge het algemeen rechtsbeginsel "fraus omnia corrumpit" niet beroepen op de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek om vanwege de onderhuurder vergoeding te bekomen voor de brandschade aan het verhuurde goed.

Hoewel de eigenaar/hoofdverhuurder (of de in zijn rechten gesubrogeerde verzekeraar) op grond van de artikelen 68 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek, in principe een rechtstreekse vordering kan instellen tegen de verzekeraar van de onderhuurder, zal de verzekeraar niet gehouden zijn tot vergoeding van de eigenaar.

De verzekerde van de aangesproken verzekeringsmaatschappij, de onderhuurder, is op grond van het algemeen rechtsbeginsel "fraus omnia corrumpit" immers niet gehouden tot vergoeding van de hoofdhuurder. De onderhuurder is ten aanzien van de hoofdhuurder niet aansprakelijk voor de brandschade aan het verhuurde goed en de verzekeraar van de onderhuurder is derhalve niet gehouden tot vergoeding van de hoofdhuurder. Het verweermiddel, gestoeld op het algemeen rechtsbeginsel "fraus omnia corrumpit", dat de openbare orde raakt, is door de verzekeraar van de onderhuurder ook tegenstelbaar aan de eigenaar die tegen hem een rechtstreekse vordering instelt.

5.2. De verzekeraar kan, volgens artikel 8 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, niettegenstaande enig andersluidend beding, niet verplicht worden dekking te geven aan hem die het schadegeval opzettelijk heeft veroorzaakt.

Het opzet van de verzekerde en/of de benadeelde betreft een aan het schadegeval voorafgaand feit en kan dus overeenkomstig artikel 87 § 2 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, door de verzekeraar van de huurdersaansprakelijkheid aan de verzekerde en/of de benadeelde worden tegengeworpen.

De verzekeraar van de huurdersaansprakelijkheid is, op grond van artikel 8 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, minstens op grond van het algemeen rechtsbeginsel "fraus omnia corrumpit", aldus niet gehouden tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed wanneer zijn verzekerde op grond van de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek principieel aansprakelijk is daar het goed opzettelijk in brand werd gestoken door zijn huisgenoten en de benadeelde (de verhuurder, die tevens huisgenoot van de huurder is) de schade zelf opzettelijk heeft veroorzaakt door het pand opzettelijk in brand te steken.

Wanneer de hoofdhuurder van een onroerend goed die tevens huisgenoot van de onderhuurder is, dit goed opzettelijk in brand steekt, kan hij ten aanzien van de verzekeraar van de onderhuurder geen aanspraak maken op schadevergoeding. De eigenaar van het onroerend goed zal derhalve, op grond van zijn uit artikel 68 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst voortvloeiend rechtstreeks vorderingsrecht, tegen de verzekeraar van de onderhuurder evenmin aanspraak kunnen maken op vergoeding.

6. Uit het aangevochten vonnis blijkt dat:

- mevrouw R.S. eigenares is van het pand gelegen aan de (...)steenweg 273 te (...);
- de verweerster brandverzekeraar is van mevrouw R.S.;
- mevrouw R.S. het pand verhuurde aan de heer F.D.;
- de heer F.D. het pand onderverhuurde aan de BVBA Massimo;
- de BVBA Massimo een brandverzekering sloot met de eiseres;
- het pand op 16 augustus 1994 door brand werd beschadigd;
- de brand opzettelijk werd aangestoken;
- de heer F.D. door de correctionele rechtbank te Leuven bij vonnis van 5 mei 1999 veroordeeld werd wegens opzettelijke brandstichting en valselijke aangifte van accidentele brand;
- de heer D.K. door de correctionele rechtbank te Leuven bij vonnis van 5 mei 1999 veroordeeld werd wegens opzettelijke brandstichting en valselijke aangifte van accidentele brand, en deze veroordeling, op diens hoger beroep, werd bevestigd door het hof van beroep te Brussel bij arrest van 30 juni 1999;
- de eiseres vanwege de verweerster terugbetaling vordert van schadevergoeding uitbetaald aan haar verzekerde.

De rechtbank van koophandel te Leuven beslist dat de heren F.D. en D.K. huisgenoten waren van de BVBA Massimo, onderhuurster van het pand, en deze BVBA bij toepassing van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is voor beschadigingen ontstaan door toedoen van haar huisgenoten, zodat de eiseres (verzekeraar van de onderhuurster) de verweerster (verzekeraar van de eigenares) dient te vergoeden.

Uit de in het vonnis vastgestelde feiten volgt nochtans dat de hoofdhuurder (samen met een andere huisgenoot van de onderhuurster) zich schuldig heeft gemaakt aan opzettelijke brandstichting en valselijke aangifte van accidentele brand, en hij dus een opzettelijk misdrijf heeft gepleegd met de bedoeling winst te behalen en/of schade te berokkenen zodat (1a) de hoofdhuurder ingevolge het algemeen rechtsbeginsel “fraus omnia corrumpit” noch de onderhuurster, noch diens aansprakelijkheidsverzekeraar, in vergoeding kan aanspreken op grond van de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek en zodat (1b) de aansprakelijkheidsverzekeraar van de onderhuurster ingevolge artikel 8 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, minstens ingevolge het algemeen rechtsbeginsel “fraus omnia corrumpit”, niet gehouden is dekking te verlenen voor het schadegeval en de hoofdhuurder geen aanspraak kan maken op schadevergoeding, en zodat derhalve de eigenaar, die een rechtstreeks vorderingsrecht heeft tegen de verzekeraar van de onderhuurster, evenmin vergoeding van de aansprakelijkheidsverzekeraar van de onderhuurster zal kunnen bekomen.

Door de eiseres, verzekeraar van de onderhuurster, met toepassing van de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek te veroordelen tot vergoeding van de verweerster, verzekeraar gesubrogeerd in de rechten van de eigenares, schendt het bestreden vonnis derhalve het algemeen rechtsbeginsel “fraus omnia corrumpit” evenals de artikelen 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek, 8 en 68 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst en, voor zoveel als nodig, de artikelen 1165 van het Burgerlijk Wetboek en 41 en 87 § 2 van voornoemde wet van 25 juni 1992.

III. Beslissing van het Hof

Beoordeling

1. Krachtens artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek, is de

huurder aansprakelijk voor de brand van het gehuurde goed, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

Krachtens artikel 1735 van dit wetboek is de huurder aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

Krachtens artikel 68 van de Landverzekeringsovereenkomstenwet, beschikt bij een brandverzekering de eigenaar van het gehuurde goed over een eigen recht tegen de brandverzekeraar van de onderhuurder.

Krachtens artikel 41, 1^{ste} lid van deze wet treedt de verzekeraar die de schadevergoeding heeft betaald, ten belope van het bedrag van die vergoeding in de rechten en rechtsvorderingen van de verzekerde of de begunstigde tegen de aansprakelijke.

2. Uit deze bepalingen volgt dat de eigenaar van een pand en zijn gesubrogeerde verzekeraar over een rechtstreekse vordering tot vergoeding van de brandschade beschikken tegen de brandverzekeraar van de onderhuurder, zowel wanneer de brand is ontstaan door de onderhuurder zelf als door toedoen van zijn huisgenoten.

De brandverzekeraar van de onderhuurder kan tegenover de eigenaar een beroep doen op alle excepties die de onderhuurder tegen de hoofdhuurder kan opwerpen ter zake van diens aansprakelijkheid als huurder. De brandverzekeraar van de onderhuurder kan echter geen verweer putten uit het opzettelijke en dus persoonlijke karakter van de fout van de hoofdhuurder wanneer deze tevens een huisgenoot is van de onderhuurder.

Het middel dat uitgaat van het tegendeel faalt naar recht.

(...)