
HOF VAN BEROEP ANTWERPEN (2^{DE} K.) 30 JUNI 2014

VERZEKERINGEN

Landverzekering – Zaakverzekering – Brandverzekering – Verzekeringsovereenkomst – Onroerend goed – Overdracht onder levenden – Artikel 58 WLVO – Verklaring koper in de koopakte – Notariële akte – Dekking brandverzekering verkoper – Afstand van recht enkel na ontstaan van de betwisting

Uit de verklaring van de koper in de koopakte dat “hij onmiddellijk de nodige schikkingen zal treffen om van de verzekering van het goed zijn eigen zaak te maken” en hierbij “verzaakt aan elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de verzekering van het goed” kan niet afgeleid worden dat deze koper op ondubbelzinnige wijze afstand heeft gedaan van zijn recht, dwingend verleend door artikel 57, eerste lid WLVO om zich in afwachting van het daadwerkelijk afsluiten van een nieuwe verzekeringspolis ten aanzien van de verzekeraar van de verkoper te beroepen op verzekeringsdekking. De koper kon enkel verzaken aan het voordeel van artikel 57, eerste lid WLVO nadat de brand zich had voorgedaan.

*C.A. en C.F. / Pan Immo CVA en Baloise Belgium NV
Zet.: F. Peeters (voorzitter), K. Van Haelst en I. Couwenberg (raadsheren)
Pl.: Mrs. P. Cooreman en B. Heysse en S. Torfs loco L. Schuermans
Zaak: 2012/AR/1268*

1. De feiten

1.1. A.C. en F.C. (hierna “partijen C.” genoemd) zijn de eigenaars van een pand, gelegen te (...). Zij kochten dit pand, bij akte verleden op 4 maart 2010, van de CVA Pan Immo. Op 13 maart 2010 brak er brand uit in het pand.

Volgens de brandweer was deze brand vermoedelijk ontstaan door een gebrek in een elektrische leiding. Van kwaad opzet zou geen sprake zijn.

1.2. Partijen C. spreken vervolgens de NV Avero Schadeverzekering Benelux (de rechtsvoorganger van de NV Baloise Belgium), de brandverzekeraar van de verkoper, aan tot het vergoeden van hun schade.

Zij verwijzen hierbij naar artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

1.3. De verzekeraar weigert evenwel verzekeringsdekking te verlenen. Zij werpt tegen dat partijen C. in de verkoopakte de volgende verklaring hebben opgenomen:

“De koper verklaart van de verzekering van het goed zijn eigen zaak te zullen maken en ontslaat de verkoper ervan het goed nog langer verzekerd te houden. Hij zal daartoe onmiddellijk de nodige schikkingen treffen en verzaakt aan elk ver-

ASSURANCES

Assurances terrestres – Assurance de choses – Assurance incendie – Contrat d’assurance – Bien immobilier – Cession entre vifs – Article 58 LCAT – Déclaration de l’acheteur dans l’acte d’achat – Acte notarié – Couverture assurance incendie vendeur – Renonciation au droit seulement après la survenance de la contestation

Il ne peut pas être déduit des déclarations de l’acheteur dans l’acte d’achat selon lesquelles « il va prendre immédiatement les dispositions nécessaires pour faire sa propre affaire de l’assurance du bien » et donc « renonce à tous recours contre le vendeur du chef de l’assurance du bien » que cet acheteur a renoncé de manière non équivoque à son droit, impérativement accordé par l’article 57, alinéa 1^{er}, de la LCAT, de se prévaloir, dans l’attente de la conclusion effective d’une nouvelle police d’assurance, à l’égard de l’assureur du vendeur, de la couverture d’assurance. L’acheteur pouvait uniquement renoncer au bénéfice de l’article 57, alinéa 1^{er}, de la LCAT après que l’incendie ait eu lieu.

haal tegen de verkoper uit hoofde van de verzekering van het goed.”

Naar de NV Baloise Belgium voorhoudt, hebben de partijen C. met deze verklaring afstand gedaan van hun recht op verzekeringsdekking ten aanzien van de verzekeraar van de verkoper.

In een e-mail van 14 april 2010 geeft de verzekeraar dan ook aan dat de organisatie van een expertise tot vaststelling van de oorzaken van de brand en de omvang van de schade geen zin heeft en dat zij haar expert de opdracht zal geven om het dossier af te sluiten.

1.4. Hierop laten de partijen C. de – volgens hen – noodzakelijke herstellingswerken uitvoeren waarvan zij de kostprijs, conform de factuur d.d. 11 juni 2010 van de BVBA Axin, begroten op 24.659,84 EUR.

2. Procedurevoorgaanden

2.1. Bij dagvaardingen van 28 juni 2010 respectievelijk 29 juni 2010 om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen vorderen A.C. en F.C. de veroordeling van de NV Avero Schadeverzekering en de CVA P.I. tot het

betalen van een provisionele som van 2.500 EUR, alsook de aanstelling van een deskundige te bevelen.

Zij steunen deze vordering, in zoverre gericht tegen de verkoper, op de vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken en, in zoverre gericht tegen de verzekeraar van de verkoper, op het artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

2.2. In een niet-besteden tussenvonnissen van 20 september 2010 stelt de rechtbank van eerste aanleg Ph.B. aan als deskundige, met als opdracht (o.m.) om de oorzaak van de brand te achterhalen, de schade bij de partijen C. te beschrijven en de kosten te ramen.

Deze deskundige legt op 30 augustus 2011 zijn verslag ter griffie neer.

Hierin besluit hij:

“De stukken die door partijen werden bijgebracht waren te summier en onvoldoende duidelijk en gedetailleerd om bruikbaar te zijn bij het volbrengen van mijn opdracht. Het was mij onmogelijk om op objectieve wijze, in eer en geweten de oorzaak van de brand vast te stellen. Ook voor wat betreft de schadebegroting kon ondergetekende geen vaststellingen verrichten. De stukken die door partijen werden bijgebracht waren te summier en onvoldoende duidelijk en gedetailleerd om bruikbaar te zijn bij het volbrengen van mijn opdracht. Het was mij onmogelijk om op objectieve wijze, in eer en geweten de schade veroorzaakt door de brand vast te begroten.”

2.3. Na het deskundigenonderzoek verzoeken de partijen C. te zeggen voor recht dat de NV Avero Schadeverzekering (thans de NV Baloise Belgium) gehouden is om tussenkomst te verlenen conform de afgesloten brandpolis en deze partij te veroordelen tot het vergoeden van de geleden brandschade, provisioneel begroot op 2.500 EUR (ondergeschikt definitief begroot op 24.659,84 EUR).

Ondergeschikt verzoeken zij de CVA P.I. te veroordelen tot het vergoeden van de geleden schade. Uiterst ondergeschikt verzoeken zij opnieuw de aanstelling te bevelen van een deskundige.

2.4. De CVA P.I. concludeert tot de ongegrondheid van deze vordering, en stelt ondergeschikt een vrijwaringsvordering in tegen haar verzekeraar.

2.5. De NV Baloise Belgium concludeert tot de ongegrondheid van beide vorderingen. Zij voert aan dat de polis, afgesloten met de CVA P.I., beëindigd was op 5 maart 2010 gelet op de overdracht van het pand en dat partijen C. bovendien in de verkoopakte afstand hadden gedaan van hun recht op dekking, conform artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Ondergeschikt betwist zij de gevorderde schade en de gevorderde onderzoeksmaatregel van het deskundigenonderzoek.

2.6. Het bestreden eindvonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 17 januari 2012 verklaart de vordering van partijen C. ontvankelijk doch ongegrond en verwijst deze partijen in de kosten.

Met verwijzing naar de vaststellingen van deskundige B. stelt de eerste rechter vast dat:

“De oorzaak van de brand onmogelijk nog achterhaald kan worden, en dit een essentieel onderdeel is van de in artikel 870 Ger. W. voorziene bewijslast van (partijen C.) voor de aansprakelijkheid waarop zij zich ten aanzien van (de NV Baloise Belgium en de CVA P.I.) beroepen.”

Verder stelt de eerste rechter dat ook de omvang en de begroting van de schade niet kunnen leiden tot het gegronde bevinden van de vordering, *“nu evenmin de oorzaak van de brand er door komt vast”*.

2.7. De partijen C. hebben bij verzoekschrift, neergelegd op de griffie van dit hof op 24 april 2012, een naar vorm en termijn regelmatig hoger beroep ingesteld tegen dit vonnis.

De zaak werd behandeld op de zitting van 11 juni 2014.

3. Standpunten in hoger beroep

3.1. A. en F. C. vorderen, bij hervorming van het bestreden vonnis, de NV Baloise Belgium en de CVA P.I. solidair, minstens *in solidum*, te veroordelen tot het betalen van de som van 27.339,84 EUR, te vermeerderen met interesten en kosten.

Ondergeschikt hernemen zij hun verzoek tot aanstelling van een deskundige.

Ter zitting verduidelijken de partijen C. dat zij in hoofddorde de verzekeraar aanspreken tot het vergoeden van hun schade en dat zij hun vordering tegen de verkoper van het pand slechts in ondergeschikte orde instellen.

3.2. De CVA P.I. concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep en verzoekt de partijen C. te verwijzen in de kosten. Ondergeschikt herneemt zij haar vrijwaringsvordering tegen de verzekeraar.

3.3. De NV Baloise Belgium (hierna *“Baloise”* genoemd) concludeert tot de ongegrondheid van het hoger beroep en verzoekt de partijen C. te veroordelen tot de kosten.

Tevens verzoekt zij de ingestelde vrijwaringsvordering af te wijzen en de CVA P.I. te veroordelen tot de kosten, verbonden aan deze vordering.

4. Beoordeling

4.1. De partijen C. spreken in hoofddorde de NV Baloise aan tot het verlenen van verzekeringsdekking voor de brand in hun pand op 13 maart 2010. Zij steunen hun vordering op artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Artikel 57, § 1, eerste lid van de wet op de landverzekeringsovereenkomst bepaalt dat in geval van overdracht onder de levenden van een onroerend goed, de verzekering van rechtswege eindigt 3 maanden na de datum van het verlijden van de authentieke akte. Krachtens artikel 57, § 1, tweede lid van deze wet blijft de aan de overdrager verleende dekking gelden voor de overnemer tot het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, tenzij deze laatste dekking geniet uit hoofde van een andere overeenkomst.

4.2. De NV Baloise betwist haar gehoudenheid tot het verlenen van verzekeringsdekking.

4.2.1. De NV Baloise werpt in de eerste plaats tegen dat de polis, gelet op de overdracht van het pand op 4 maart 2010, op de eerstvolgende vervaldag (5 maart 2010) niet werd verlengd. Volgens deze verzekeraar bestond er op dat ogenblik, gelet op deze verkoop en de afspraak tussen haar verzekeringnemer en de koper dat deze laatste onmiddellijk zelf voor de nodige verzekeringen zou zorgen, immers geen verzekeraar belang meer.

Deze stelling druist in tegen de bescherming die met artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst werd beoogd. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de wetgever de verzekeringsdekking wilde laten voortbestaan gedurende een vaste termijn van 3 maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte. De *memorie van toelichting* verklaart deze overgangstijd door er op te wijzen dat de overdracht van een onroerend goed pas kan worden tegengeworpen aan derden na de overschrijving van deze akte (*Parl.St. Kamer*, nr. 1568/1).

De wetgever heeft gewild dat tussen de vaste datum van de authentieke akte en het tijdstip waarop deze overdracht aan derden kan worden tegengeworpen, een verplicht tijdvak van 3 maanden ligt, waarin zowel de overdrager als de overnemer een onderscheiden verzekeraar belang hebben, voor de eerste zijn aansprakelijkheid als houder van het goed, voor de tweede zijn eigendomsrecht. Enkel wanneer de overnemer op grond van een andere overeenkomst reeds een soortgelijke dekking geniet, is de uitbreiding van dekking niet van toepassing.

Anders dan de NV Baloise voorhoudt, houdt de overdracht van een onroerend goed bijgevolg niet in dat de overdrager vanaf de datum van de authentieke verkoopakte geen verzekeraar belang meer heeft en dat diens verzekeraar hierdoor gerechtigd zou zijn de polis te beëindigen.

4.2.2. Verder geeft de NV Baloise aan dat zij alle excepties uit de verzekeringsovereenkomst aan de overnemers, de partijen C., kan tegenwerpen, dus ook de beëindiging ervan.

Het hof is evenwel van oordeel dat uit de parlementaire voorbereiding op afdoende wijze blijkt dat de wetgever in artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst een bijzondere dwingende bescherming heeft willen geven aan de overnemer, die erop mag vertrouwen dat, wan-

neer hij zelf nog geen polis heeft gesloten, de dekking gedurende de wettelijke periode van 3 maanden in zijn voordeel verworven is.

Uiteraard is deze uitgebreide dekking wel afhankelijk van het bestaan van een geldige verzekeringsovereenkomst, die dekking verleent voor het onroerend goed op het ogenblik van het verlijden van de akte. Na deze vaste datum kan de dekking door de overdrager niet meer vroegtijdig worden beëindigd *ex nunc*. Het hof stelt evenwel vast dat de NV Baloise de geldigheid van de verzekeringspolis op 4 maart 2010 (datum van het verlijden van de authentieke akte) niet op ernstige wijze betwist.

Hieruit volgt dat de (eenzijdige) beëindiging van de verzekeringsovereenkomst door NV Baloise met ingang vanaf 5 maart 2010, niet kan worden tegengeworpen aan de partijen C., die aanspraak maken op de verzekeringsdekking door een schadegeval dat zich in de periode van 3 maanden na het verlijden van de authentieke akte heeft voorgedaan, *in casu* op 13 maart 2010 (in dezelfde zin *Cass.* 1 februari 2013, *RW* 2012-13, 1668).

4.2.3. De NV Baloise voert evenwel aan dat de partijen C. zelf afstand hebben gedaan van hun recht op verzekeringsdekking ten aanzien van de NV Baloise, zodat zij krachtens artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst niet gehouden kan zijn deze dekking te verlenen.

Zij verwijst hierbij naar artikel 6 van de authentieke koopakte, dat luidt:

“De koper verklaart van de verzekering van het goed zijn eigen zaak te zullen maken en ontslaat de verkoper ervan het goed nog langer verzekerd te houden. Hij zal daartoe onmiddellijk de nodige schikkingen treffen en verzaakt aan elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de verzekering van het goed.”

Volgens de NV Baloise volgt uit deze bepaling dat de partijen C. akkoord waren om het gekochte pand vanaf 4 maart 2010 (datum van het verlijden van de authentieke akte) zelf te verzekeren – wat zij evenwel om redenen hen eigen slechts vanaf 15 maart 2010 hebben gedaan – en dat zij aldus afstand hebben gedaan van hun recht om na 4 maart 2010 de verzekeraar van de verkoper nog aan te spreken voor een mogelijk schadegeval met betrekking tot dit goed.

4.2.3.1. Afstand van recht is een vrijwillige rechtshandeling die een uitdrukkelijke of stilzwijgende wilsuïting veronderstelt van de houder van het subjectieve recht, gericht op het uitdoven van dat recht. Afstand van recht wordt niet vermoed en moet eng worden geïnterpreteerd.

Samen met de partijen C. is het hof van oordeel dat de bewoordingen van het voormelde artikel 6 van de koopakte niet toelaten om te besluiten dat deze partijen ten aanzien van de NV Baloise afstand hebben gedaan van hun recht om deze partij op grond van het, door artikel 57, § 1 van de wet

op de landverzekeringsovereenkomst, gecreëerde wettelijk verplichte beding ten gunste van derden aan te spreken.

Uit de verklaring van de koper dat “*hij onmiddellijk de nodige schikkingen zal treffen om van de verzekering van het goed zijn eigen zaak te maken*” en hierbij “*verzaakt aan elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de verzekering van het goed*”, kan immers niet worden afgeleid dat deze koper op een ondubbelzinnige wijze afstand heeft gedaan van zijn recht, dwingend verleend door artikel 57, eerste lid van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, om zich, in afwachting van het daadwerkelijk afsluiten van een nieuwe verzekeringspolis, ten aanzien van de verzekeraar van de verkoper te beroepen op verzekeringsdekking.

Zoals aangegeven, is deze uitgebreide dekking enkel afhankelijk van het bestaan van een geldige verzekeringsovereenkomst die dekking verleent voor het onroerend goed op het ogenblik van het verlijden van de akte. Na deze vaste datum kan de dekking door de overdrager niet meer vroegtijdig worden beëindigd *ex nunc*. Dit is enkel anders indien de koper dekking geniet op grond van een andere overeenkomst of een verzekeringsaanvraag heeft ondertekend.

4.2.3.2. Zelfs indien aangenomen zou worden dat de verklaring van de partijen C. in dit artikel 6 als een afstand van hun recht op de verzekeringsdekking, verleend door de NV Baloise, dient te worden gekwalificeerd, is deze (eenzijdige) rechtshandeling enkel geldig indien de voorwaarden van artikel 1108 BW verenigd zijn.

Zoals reeds herhaaldelijk aangegeven, heeft de wetgever in artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst een bijzondere dwingende bescherming willen geven aan de koper van een onroerend goed die erop mag vertrouwen dat, wanneer hij zelf nog geen polis heeft afgesloten, de dekking, verleend door de verzekeraar gedurende de wettelijke periode van 3 maanden, in zijn voordeel verworven is.

Afstand van een dergelijk dwingende wetsbepaling ter bescherming van private belangen, zoals *in casu* de partijen C., heeft een ongeoorloofde oorzaak zolang de beschermde persoon bescherming geniet door de wet.

Terecht werpen de partijen C. dan ook op dat zij aan het voordeel, hen geboden door artikel 57, § 1 van de wet op de landverzekeringsovereenkomst, enkel konden verzaken nadat er betwisting was ontstaan, dus in elk geval slechts vanaf de brand van 13 maart 2010.

Er is geen betwisting dat na de brand de partijen C. geen afstand hebben gedaan van het recht, hen verleend door het voormelde artikel 57, § 1, op verzekeringsdekking door de verzekeraar van de CVA P.I. Gelet op dit gegeven verzoeken partijen C. terecht om artikel 6 van de koopakte, indien gekwalificeerd als een afstand van recht, in elk geval buiten toepassing te laten.

Uit het voorgaande volgt dat de partijen C. de NV Baloise, als brandverzekeraar van de CVA P.I., kunnen aanspreken voor hun schade, geleden door de brand van 13 maart 2010.

4.3. De NV Baloise betwist de omvang van de door de partijen C. gevorderde vergoeding. Volgens de verzekeraar kunnen geen van de door deze partijen voorgelegde eenzijdige stukken volstaan om een schadevordering van 27.339,84 EUR te verantwoorden.

4.3.1. Uit de vaststellingen van de politiediensten d.d. 13 maart 2010, blijkt dat er inderdaad een brand was in een zolderkamer aan de achterzijde van de woning van de partijen C., dat de brandweer deze brand heeft geblust en dat de schade aan de woning zich beperkt tot het dak aan de achterzijde en de zolderkamer. Ook het brandverslag van de brandweer d.d. 13 maart 2010 maakte melding van een “*kamerbrand met doorslag dakgedeelte*”, waarbij een deel van het dak werd afgebroken om tot blussing te kunnen komen.

Gelet op deze objectieve vaststellingen kan de NV Baloise moeilijk betwisten dat de brand wel degelijk schade heeft veroorzaakt aan de woning van de partijen C., die voor vergoeding in aanmerking komt. Deze schade situeert zich hoofdzakelijk in de zolderkamer en aan het dak.

4.3.2. Met toepassing van artikel 1315, eerste lid BW en artikel 870 Ger.W. is het aan de partijen C. om de omvang van deze schade te bewijzen. Zij verwijzen hierbij naar de vaststellingen van deskundige H., het proces-verbaal van gerechtsdeurwaarder O. en de factuur van de BVBA A. die de herstellingswerken heeft uitgevoerd.

4.3.2.1. Het hof treedt de stelling van de NV Baloise bij dat er geen vaststellingen op tegenspraak zijn gebeurd met betrekking tot de omvang van de schade.

Naar het oordeel van de partijen C., is dit te wijten aan de houding van de NV Baloise die ten onrechte heeft voorggehouden dat zij niet tot verzekeringsdekking gehouden was, zodat een vaststelling op tegenspraak van de schade, naar haar oordeel, “*geen zin*” had. De NV Baloise werpt tegen dat de partijen C. hier zelf voor verantwoordelijk zijn vermits zij nagelaten hebben om, bijvoorbeeld via een procedure in kort geding, de nodige vaststellingen te laten verrichten door een gerechtsdeskundige.

Zoals reeds aangegeven, staat het – gelet op de vaststellingen van de politiediensten en de brandweer – vast dat er te vergoeden schade is aan het pand van de partijen C., door de brand van 13 maart 2010.

4.3.2.2. Zoals reeds aangegeven, volgt uit de vaststellingen van de politiediensten en de brandweer dat de brand met zekerheid schade heeft veroorzaakt aan het pand van de partijen C. Deze schade situeert zich voornamelijk in de zolderkamer en aan het dak. Het hof acht het bovendien aannemelijk dat de navolgende interventie door de brandweer (met bluswerken) bijkomende schade heeft veroorzaakt aan andere delen van het pand.

Deze vaststellingen worden door de NV Baloise ook niet wezenlijk betwist. Wel treedt het hof de stelling van de NV Baloise bij dat het, aan de hand van de voorgelegde gegevens, niet wordt bewezen dat het pand reeds vóór het schadegeval uitgerust was met een dakkapel en met een raam.

Enig bewijs dat het pand vóór de brand bouwvallig was, wordt evenmin geleverd.

4.3.2.3. Rekening houdend met deze vaststellingen en bij gebreke van concrete stukken die de omvang van de schade op tegenspraak staven, begroot het hof de herstellingskost geleden door de brand *ex aequo et bono* op 20.000 EUR (inclusief btw), te vermeerderen met de vergoedende interesten (aan de wettelijke interestvoet) vanaf 13 maart 2010.

Op het verzoek van de partijen C. tot aanstelling van een deskundige teneinde advies te geven over de omvang van de schade wordt niet ingegaan.

De tijdrovende en kostelijke onderzoeksmaatregel van het deskundigenonderzoek dient immers met de nodige terug-

houdendheid te worden bevolen. Hierbij maken de partijen C. het niet aannemelijk dat deze deskundige thans, na de uitgevoerde herstellingswerken, nog nuttige vaststellingen kan doen.

4.4. Zoals uiteengezet, blijkt uit de motieven van de synthesebesluiten in beroep van de partijen C., zoals toegelicht ter zitting, dat deze partijen de CVA P.I. als verkoper van het pand slechts in ondergeschikte orde aanspreken.

Gelet op de gegrondheid van de vordering, ingesteld tegen de NV Baloise, wordt de vordering, in zoverre ingesteld tegen de CVA P.I., dan ook ongegrond verklaard.

4.5. Uit het voorgaande volgt dat het hoger beroep van de partijen C., in zoverre ingesteld tegen de NV Baloise, ontvankelijk en grotendeels gegrond wordt verklaard. De ondergeschikte vordering tegen de CVA P.I. wordt afgewezen, zodat de hieraan verbonden kosten ten laste vallen van de partijen C.

(...)

Noot

Artikel 57 WLVO is ongewijzigd overgenomen in artikel 111 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Note

L'article 57 LCAT est repris tel quel par l'article 111 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.