

## Moet u zich niet bijkomend verzekeren?

Als u eigenaar bent van een appartement in een flatgebouw, zal de verzekering meestal lopen via een zgn. *blokpolis*. Is de dekking van zo'n *blokpolis* echter wel altijd voldoende ... ?

Één van de taken van de syndicus is onder andere het sluiten van een verzekering voor het gebouw. Ook de kosten van die verzekering worden volgens het aandeel in de mede-eigendom doorgerekend aan de eigenaars. Als mede-eigenaar kunt u wat dat betreft dus op beide oren slapen... of toch niet? Er zijn nl. toch een aantal gevallen waarvoor u het best nog een bijkomende verzekering neemt...

### U heeft grondig gerenoveerd...

Stel dat u 'zware' verfraaiingswerken laat uitvoeren in uw appartement. Bedoeld worden dan de werken die de waarde van uw appartement gevoelig opkrikken, zoals bv. een marmeren badkamer, een jacuzzi, een luxueuze en semiprofessionele keuken met alles erop en eraan, zware eiken deuren, ... Zulke zaken behoren niet tot de inboedel van uw appartement, maar worden onroerende goederen 'door bestemming'. Ze verhogen dus de waarde van het gebouw.

**Let op!** Het hoeft niet noodzakelijk te gaan om puur maatwerk. Ook een keuken die uit losse onderdelen bestaat, zal door de verzekeringsmaatschappij nl. beschouwd worden als onroerend door bestemming.

**Probleem.** U kunt uiteraard niet verwachten dat de andere mede-eigenaars voor deze waardevermeerdering mee moeten opdraaien. De verzekering van het gebouw gaat nl. uit van een totale waarde die berekend wordt op een gemiddelde waarde per appartement en rekening houdend met de gemene delen zoals het dak, de lift en de gangen. De totale verzekerde waarde in de polis van het gebouw zal dus niet verhoogd worden omdat de waarde van uw appartement door de uitgevoerde verfraaiingswerken duidelijk hoger ligt dan die van de andere appartementen.

**Tip.** U sluit dus het best een bijkomende polis af om de waarde van de onroerende verfraaiingswerken te dekken. Dat kan bv. in de polis van uw inboedel worden opgenomen. Naast de dekking van de waarde van de inboedel wordt er dan een clause opgenomen waarin een bepaald bedrag aan onroerende verfraaiingswerken verzekerd wordt. Om eventuele discussies na een schadegeval te vermijden, kunt u overwegen om zo'n polis te onderschrijven bij dezelfde maatschappij als diegene die het gebouw verzekert, maar dat hoeft niet noodzakelijk.

### Verzekerde waarde van het gebouw

**Te lage waarde.** Een ander mogelijk probleem kan de verzekerde waarde van het gebouw zelf zijn. U kunt bv. van oordeel zijn dat die te laag geschat werd, terwijl de andere mede-eigenaars alles liever bij het oude laten omdat ze als de dood zijn voor kostenverhogingen. Nog een ander probleem dat zich vaak voordoet in wat oudere gebouwen is de verhoogde vrijstelling voor bepaalde risico's. Stel bv. dat de verzekeringsmaatschappij na een aantal gevallen van waterschade oordeelt dat ze de polis enkel handhaaft mits de inlassing van een clause waarbij er bv. tien keer de normale vrijstelling bij waterschade wordt toegepast of dat waterschade door corrosie zelfs volledig wordt uitgesloten...

**Bijkomende polis.** De andere mede-eigenaars laten het misschien liever op zijn beloop, maar u laat als voorzichtige eigenaar veiligheidshalve de leidingen in uw appartement vernieuwen op eigen kosten. Het zou dan al te erg zijn dat uitgerekend u als voorzichtige eigenaar bij waterschade het slachtoffer

zou worden van de beperkende clausules in de polis van het gebouw. Ook hier kan een bijkomende polis dus uitkomst bieden...

De verzekeringspolis van de mede-eigendom is in een aantal gevallen niet voldoende. Wanneer u onroerende verfraaiingswerken laat uitvoeren, bij onderverzekering en in geval van bepaalde uitsluitingen of verhoogde vrijstellingen kan een bijkomende polis dus zeker uitkomst bieden.