Wie moet de franchise betalen bij een schadegeval ?

De franchiseregeling en kwijting aan de verzekeringsmaatschappij

(Bron: De verzekering van flatgebouwen - R. Timmermans & A. Cauwenbergh - Uitgeverij KLUWER).Dit artikel is geschreven voor nieuwe wet.

"Vooreerst is het belangrijk te melden dat niet alleen de wet (artikel 577-8, § 4, 6° B.W.) maar praktisch alle reglementen van mede-eigendom in het algemeen bepalen dat de syndicus de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken vertegenwoordigd, derhalve ook ten overstaan van de verzekeraars in het bijzonder. De ondertekening van de polissen, de verdeling van premies onder de mede-eigenaars, de aangifte en vaststelling van schade en het beheer van de gemeenschappelijke verzekeringspenningen ressorteren aldus onder de executieve taak van de syndicus.
De syndicus treedt dus namens alle mede-eigenaars in rechte op zonder dat hiervoor de persoonlijke tussenkomst van iedere mede-eigenaar individueel noodzakelijk is.

De syndicus vertegenwoordigt de mede-eigenaars voor hun gemeenschappelijke belangen.

En bij particuliere schade ?
De syndicus is in eerste instantie niet bevoegd om kwijting te geven aan de verzekeringsmaatschappij bij particuliere schade. Behoudens het geval waar de syndicus als lasthebber van een individuele eigenaar aangesteld werd,

onderhandelt elke, in de privé-gedeelten getroffen, mede-eigenaar voor eigen rekening rechtstreeks met de verzekeraar. De mede-eigenaar zal bij gevolg aan de maatschappij kwijting verlenen van zodra er een overeenstemming bestaat over de omvang van de schadevergoeding. Zulks vermijdt dat achteraf onenigheid ontstaat tussen medeeigenaar en syndicus wanneer ingeroepen wordt dat de syndicus onbevoegd was de eigenaar te vertegenwoordigen. Hierop aansluitend dient de syndicus in alle omstandigheden waarin hij van de verzekeraar een vergoedingsvoorstel ontvangt voor private schade dit rechtstreeks aan de betrokken eigenaar(s) overmaken voor akkoord en ondertekening.

<u>En wie dient de franchise te dragen ? In beginsel kunnen vijf hypothesen onderscheiden worden:</u>
1. Schade én schadeoorzaak in één appartement. De eigenaar van dit appartement draagt de franchise.

2. Schade in één appartement maar schade-oorzaak in een gemeenschappelijk gedeelte. De franchise komt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

3. Schade én schade-oorzaak in een gemeenschappelijk deel. De vereniging van mede-eigenaars draagt de franchise.

4. Schade in een gemeenschappelijk deel maar schade-oorzaak in een appartement. De eigenaar van dit appartement draagt de franchise.
5. Schade in één appartement en schade-oorzaak in een ander appartement. De eigenaar van het laatste appartement draagt de franchise.

De conclusie is dat " de schadeveroorzaker " steeds de franchise draagt.
Kan evenwel

niet aangetoond worden dat een "appartementseigenaar" de schadeveroorzaker is, dan zal de vereniging van mede-eigenaars ipso facto de franchise moeten dragen. Ligt een huurder aan de basis van een schade en kan de vrijstelling niet via de verzekeraar van de huurder gerecupereerd worden, dan zal de syndicus de vrijstelling ten laste van de "eigenaar van het verhuurde appartement" leggen. Vervolgens dient de eigenaar dan verhaal op zijn huurder uit te oefenen, desgevallend door afhouding van de franchise van de huurwaarborg.

In geval van betwisting zal de syndicus het franchise-vraagstuk door de algemene vergadering laten beslechten zodat aldaar, met volstrekte meerderheid van stemmen van de aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars, beslist wordt wie uiteindelijk de vrijstelling hoeft te dragen. Tegen deze laatste beslissing bestaat uiteraard verhaal bij de rechtbank open (art. 577-9, & 2 B.W.).

(Bron: De verzekering van flatgebouwen - R. Timmermans & A. Cauwenbergh - Uitgeverij KLUWER)