



## HUURWETGEVING

- EPC
- ROOKMELDERS
- BRAND EN WATERSCHADE VERZEKERING MET AFSTAND VAN VERHAAL

### EPC Energie Prestatie Certificaat

EPC Energieprestatie certificaat is VERPLICHT vanaf 1 januari 2009 bij de VERHUUR (of verkoop) van woningen, appartementen, studio's, studentenkamers,... Het Vlaams Energieagentschap kan de eigenaar van een woongebouw een administratieve geldboete opleggen van minimaal 500 euro en maximaal 5000 euro als de eigenaar die zijn woning verkoopt of verhuurt niet over een geldig energieprestatiecertificaat beschikt. Afwezigheid van een EPC is op zich geen reden dat de woning niet kan verkocht of verhuurd worden, echter de eigenaar loopt wel het risico op een boete.

### Rookmelders

Rookmelders verplicht in alle huurwoningen vanaf 1 januari 2013



© www.gezondheid.be

*Vanaf 2013 wordt het verplicht om rookmelders te installeren in huurwoningen. Dat staat in een voorstel van decreet dat donderdag unaniem is goedgekeurd in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement.*

Sinds midden 2009 zijn in Vlaanderen rookmelders verplicht in alle nieuwe woningen en bij grondige renovatiewerken. Voor huurwoningen was er nog geen verplichting. De Vlaamse meerderheidspartijen (CD&V, N-VA en sp.a)

willen daar nu verandering in brengen.

Bedoeling is dat rookmelders vanaf 2013 ook verplicht worden in huurwoningen. Om de uitvoerbaarheid van de regel beheersbaar te houden, wordt een tijdpad ingeschreven waarbinnen de rookmelders moeten geplaatst worden. De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop-en installatiekosten van de rookmelder, de huurder voor het onderhoud (zoals bijvoorbeeld het tijdig vervangen van de batterijen).

### Afstand van verhaal

Het voorwerp van de brandverzekering afgesloten door de verhuurder bestaat uit het gebouw zelf en ingeval van afstand van verhaal uit de huurdersaansprakelijkheid van de huurder. De **inboedel van de huurder** valt hier evenwel niet onder, zodat de huurder sowieso een afzonderlijke verzekering voor zijn inboedel en persoonlijke goederen zal moeten afsluiten. Wordt de afstand van verhaal beperkt tot de huurder, dan dient duidelijk omschreven te worden wat onder "**huurder**" dient begrepen te worden. Valt hieronder het ganse **gezin** van de persoon die het huurcontract heeft afgesloten?

Tenslotte dient de huurder goed te beseffen dat de afstand van verhaal in de brandverzekering van de verhuurder enkel betrekking heeft op zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover het gebouw. Dit betekent dat verhaal door derden (denk aan de burens) nog steeds tot de risico's van de huurder behoort. De stoffelijke schade van de burens zal normaliter gedekt zijn door de polis van de huurder voor zijn inboedel (dekking "verhaal van derden"), maar voor de **lichamelijke schade** van de burens kan de huurder wel nog steeds worden aangesproken.

"Door de eigenaar werd in de brandverzekering een afstand van verhaal bedongen voor die schades die in de brandverzekering van de eigenaar-verhuurder verzekerd zijn. Deze afstand van verhaal geldt niet voor alle andere schades."