



Een rookmelder blijft niet langer een advies maar wordt een verplichting

Voldoet u als appartementseigenaar al aan deze plicht?

Gepubliceerd: 27 juni 2021

De kogel is door de kerk, het advies om rookmelders te plaatsen wordt door de overheid omgezet naar een wettelijke verplichting. De uitzondering op deze verplichting die tot dusver enkel geldt voor bestaande bouw gaat ook op de schop. De plicht voor bestaande bouw gaat gelden vanaf 1 juli 2022. Wat zijn de gevolgen hiervan voor de verzekeringen van uw VvE?

Tot op heden hebben opstalverzekeraars van Vereniging van Eigenaren geen standpunt ingenomen ten opzichte van de aangekondigde wettelijke verplichtingen om rookmelders verplicht te stellen op iedere verdieping van een woning. Dit betekent dat zover nu bekend is er vanuit verzekeraars geen aanvullende vereisten worden gesteld omtrent rookmelders. Dit neemt natuurlijk niet het belang en wettelijke vereiste voor het plaatsen van rookmelders weg.

Immers vallen er jaarlijks meerdere slachtoffers bij woningbranden met dodelijk afloop door onder andere het inademen van vrijgekomen rook. Deze verplichting is reeds sinds 2003 in het leven geroepen voor nieuwbouw woningen. Naar aanleiding van herhaalde verzoeken vanuit Brandweer Nederland.

Wel zijn er ter brandpreventie in verzekeringsland meerdere zogeheten garantie clausules in het leven geroepen. Garanties zijn vereisten aanvullend op de polisvoorwaarden welke verzekeraars stellen en waar de verzekeringsnemer niet van af mag wijken. Mocht uw Vereniging van Eigenaren een verzekeringspolis hebben met een dergelijke clause dan dient uw VvE te voldoen aan deze vereiste. Indien er bij een schade blijkt dat er niet is voldaan aan de vereiste dan kan uw VvE het recht op een schadevergoeding verliezen. Een andere mogelijkheid is dat een verhoogd eigen risico van toepassing is. Daarnaast dient uw VvE in geval van schade aan te tonen dat de schade geen verband hield met het niet nakomen van de gestelde vereisten. De gevolgen voor uw Vereniging van Eigenaars voor situaties wanneer er niet aan de garantie is voldaan, staan vermeld in de clausuletekst en op uw verzekeringspolis.

De doorgaans gehanteerde garantie clausules door verzekeraars ten behoeve van brandpreventie voor Vereniging van Eigenaren zijn de clausules:

- Blusmiddelen
- Brandgevaarlijke werkzaamheden
- Garantie Zonnepaneelinstallatie

De garantie clause blusmiddelen is gericht op commerciële ruimten, denk hierbij aan winkels en horecagelegenheden, in het gebouw van uw Vereniging van Eigenaren. Een dergelijke clause verplicht de aanwezigheid van voldoende blusapparaten in de commerciële ruimten van uw gebouw. Tevens wordt vereist dat uw VvE ervoor zorgdraagt dat gedurende de verzekeringstermijn de blusapparaten ter plaatse moeten zijn en in werkvaardige toestand moet zijn en blijven. Dit kan doormiddel van een onderhoudscontract voor de blusmiddelen met een onderhoudsbedrijf dat erkend is volgens de Regeling Erkenning Onderhoud Blusmiddelen.

De clause garantie brandgevaarlijke werkzaamheden is gericht op preventie in geval van brandgevaarlijk werk wat plaatsvindt voor uw VvE-gebouw. Deze clause is in het leven geroepen omdat verzekeraars van mening zijn dat te vaak grote schaden zijn ontstaan door

onzorgvuldig handelen bij werkzaamheden zoals het onderhoud van het dak en schilderwerk. Onder brandgevaarlijk werk wordt in de regel verstaan werkzaamheden waarbij gebruik wordt gemaakt van open vuur. Ter illustratie, wanneer uw VvE voornemens is om het dakleer te vervangen, dient er vooraf een formulier te worden ingevuld en wordt er kenbaar gemaakt welke voorzorgsmaatregelen er genomen dienen te worden door de partij welke uw VvE als opdrachtnemer inschakelt. Dit is een standaard formulier welke is ontwikkeld door het Verbond van Verzekeraars en professionele partijen zijn bekend met het gebruik hiervan.

De garantie zonnepaneleninstallatie is een recent ontwikkelde vereiste van verzekeraars. Hiermee willen ze het hogere brandrisico door het plaatsen van een zonnepaneleninstallatie beheersbaar houden. Hierbij dient de geplaatste installatie onder andere gekeurd te worden conform NEN- of Scope-normen.

Een andere maatschappelijke ontwikkeling is de forse toename van elektrische apparaten in huishoudens. Waaronder accu's van elektrische fietsen, zonnepanelen op het dak en laadpalen in parkeergarages. Hiermee ontstaan er nieuwe en verzwarende risico's. Iets waarover eerder Brandweer Nederland en het Verbond van Verzekeraars al haar zorgen hebben geuit. Immers heeft de ingezette trend een positieve invloed op het milieu, maar de bijkomende risico's zijn onderbelicht. Ingeval van laadpalen in parkeergarages ontbreekt het aan wetgeving over de vereisten waaraan dergelijke installaties dienen te voldoen. Enkel een advies van hulpdiensten waarin de gevaren worden onderkent en aandacht wordt gevraagd voor een brandmeldinstallatie. Dit kunnen brandsignaleringsinstallaties zijn welke worden geplaatst in de parkeergarage van uw VvE ter alarmering van de bewoners, bezoekers en hulpdiensten ingeval van uitbraak van brand. De verplichting voor rookmelders geldt echter niet voor parkeergarages, ietwat waardoor de vraag rijst: hoever reikt het effect van de nieuwe wetgeving?

Heeft uw VvE vragen over verplichtingen vanuit de verzekeraar, neemt u contact op met uw verzekeringsadviseur.