

# Brandverzekering bedrijfsgebouwen

## Bijzondere voorwaarden

ZZP-B122

### Inhoudsopgave

Klik op het artikel om de inhoud te lezen



Art. 1	Begripsomschrijving.....	2
Art. 2	Wat is verzekerd? .....	2
Art. 3	Extra dekking .....	2
Art. 4	Vaststellen van het verzekerd bedrag.....	2
Art. 5	Indexering .....	2
Art. 6	Voortaxatie .....	3
Art. 7	Overige uitsluitingen .....	3
Art. 8	Schaderegeling .....	4
Art. 9	Vaststellen van de schade .....	4
Art. 10	Wat wordt vergoed?.....	5
Art. 11	Andere verzekeringen.....	6
Art. 12	Risicoverandering en risicobeoordeling .....	6
Art. 13	Eigendomsovergang.....	7
Art. 14	Eigendommen van derden.....	7

Voorwaarden zijn rechten en plichten voor u en voor ons.

## **Art. 1 Begripsomschrijving**

In deze bijzondere voorwaarden wordt verstaan onder:

### **Verzekerde**

- uzelf;
- iedereen die als zodanig op het polisblad is aangemerkt.

## **Art. 2 Wat is verzekerd?**

Wij vergoeden u tot ten hoogste het verzekerd bedrag, ook indien de gebeurtenis veroorzaakt is door aard of gebrek van het gebouw, materiële schade aan of verlies van het gebouw door de volgende gebeurtenis(sen):

1. brand;
2. blikseminslag;
3. ontploffing;
4. lucht- en ruimtevaartuigen.

## **Art. 3 Extra dekking**

Boven het verzekerd bedrag, doch per polis telkens tot ten hoogste het daarin vermelde bedrag of percentage, vergoeden wij u per gebeurtenis tevens:

1. bereddingskosten, zo nodig tot maximaal 50% boven het verzekerd bedrag van het op het polisblad vermelde risicoadres;
2. schade aan tuinaanleg, bestrating en beplanting behorende bij het gebouw tegen de in artikel 2 vermelde gebeurtenissen. Vergoed wordt ten hoogste € 5.000,-;
3. opruimingskosten tot ten hoogste 10% van het verzekerd bedrag per het op het polisblad vermelde risicoadres, tot maximaal € 500.000,-;
4. schade door huurderving, over ten hoogste 52 weken, als gevolg van het geheel of gedeeltelijk onbruikbaar worden van het gebouw door een gedekte gebeurtenis. Als u zelf de gebruiker bent, wordt vergoed op basis van de huurwaarde. Indien u niet tot herbouw of herstel overgaat, vindt vergoeding plaats over ten hoogste tien weken. De vergoeding bedraagt ten hoogste 10% van het verzekerd bedrag per het op het polisblad vermelde risicoadres;
5. schade tengevolge van een gedekte gebeurtenis aan zaken van derden, deel uitmakende van het gebouw, mits voor uw rekening aangebracht en mits niet door een andere verzekering gedekt. Vergoed wordt tot maximaal € 25.000,-;
6. extra kosten als gevolg van noodzakelijke verbeteringen, noodvoorzieningen en veiligheidsmaatregelen, waartoe u door de overheid verplicht wordt na een gedekte gebeurtenis. Vergoed wordt tot maximaal € 25.000,-. Deze dekking geldt niet voor asbesthoudend materiaal, inclusief de zich daaronder bevindende isolatie en constructie, dat niet door de gedekte gebeurtenis is beschadigd, maar wel op last van de overheid moeten worden verwijderd, afgevoerd of vervangen.

## **Art. 4 Vaststellen van het verzekerd bedrag**

Het verzekerd bedrag wordt vastgesteld op basis van de door u aangeleverde gegevens.

Voor een gebouw geldt als te verzekeren bedrag de herbouwwaarde, tenzij anders is overeengekomen.

## **Art. 5 Indexering**

### **A Verzekerd bedrag**

Indien uit het polisblad blijkt dat het verzekerd bedrag is geïndexeerd, wordt het verzekerd bedrag, en als gevolg daarvan de premie, jaarlijks per premievalidatum verhoogd, verlaagd of ongewijzigd gelaten in overeenstemming met het laatst vastgestelde indexcijfer voor bouwkosten. Indien bij schade blijkt dat de bouwkosten sinds de laatste indexering gestegen zijn, wordt voor het regelen van de schade het verzekerd bedrag verhoogd met het percentage van deze stijging, tot een maximum van 25% van het laatst vastgestelde verzekerd bedrag.

## B Onderverzekering

Een verhoging op grond van lid A mag echter niet dienen ter compensatie van een onderverzekering als gevolg van:

1. een door u te laag opgegeven verzekerd bedrag bij het begin van de verzekering;
2. een door u te laag opgegeven verzekerd bedrag bij een latere aanpassing van die verzekerd bedrag anders dan door indexering;
3. aangebrachte verbeteringen aan of uitbreiding van het gebouw zonder dat het verzekerd bedrag daarvoor is verhoogd.

## Art. 6 Voortaxatie

1. Indien op het polisblad ten aanzien van zaken wordt vermeld dat zij zijn verzekerd op basis van voortaxatie dan is deze taxatie tot stand gekomen krachtens een beslissing van u en ons overeenkomstig het advies van een deskundige. Deze voortaxatie is gedurende drie jaren geldig, te rekenen vanaf de dagtekening van het advies. Het taxatierapport wordt, na fiatting door ons, geacht deel uit te maken van de overeenkomst.
2. Indien op de verzekering van aldus getaxeerde gebouwen de indexclausule van toepassing is dan is de voortaxatie gedurende zes jaren geldig, te rekenen vanaf de dagtekening van het advies. Verhoging of verlaging van het verzekerd bedrag als gevolg van indexering wordt geacht eveneens voorafgaand te zijn getaxeerd.
3. Indien na verloop van de genoemde termijnen geen nieuw rapport is uitgebracht dan blijft de voortaxatie gedurende een periode van twaalf maanden als zodanig geldig. Daarna wordt het verzekerd bedrag beschouwd als een opgave van verzekerde zelf.
4. Indien uit polisblad blijkt dat het verzekerd bedrag na inspectie in gezamenlijk overleg is vastgesteld, garanderen wij bij een gebeurtenis die zich binnen zes jaar na de inspectiedatum voordoet geen beroep te doen op onderverzekering.
5. Zodra de volgende gevallen zich voordoen verliest de voortaxatie haar geldigheid en/of vervalt de garantie tegen onderverzekering:
  - bij overdracht van eigendom (zowel juridisch als economisch) van de geïnspecteerde zaken;
  - bij totaal verlies na een schadegebeurtenis;
  - wanneer het getaxeerde voor langer dan negen maanden geheel of gedeeltelijk buiten gebruik is (zal zijn);
  - wanneer het gebouw voor langer dan drie maanden geheel of gedeeltelijk leeg staat (zal leegstaan);
  - indien het gebouw voor langer dan drie maanden door krakers wordt gebruikt;
  - indien wordt besloten niet tot herbouw/herstel over te gaan;
  - indien het gebouw voor andere doeleinden dan de in het polisblad vermelde bestemming wordt gebruikt; bij aan- of verbouw.

Wij houden ons het recht voor om bij schade of op een ander te bepalen moment de waarde van de gebouwen opnieuw vast te stellen. Wanneer de aanpassing van het verzekerd bedrag leidt tot een premieverhoging, heeft u niet het recht deze verzekering op grond hiervan op te zeggen.

## Art. 7 Overige uitsluitingen

In aanvulling op de uitsluitingen zoals genoemd in de algemene voorwaarden is tevens van de verzekering uitgesloten:

1. schade als gevolg van aardbeving en vulkanische uitbarsting;
2. schade als gevolg van overstroming. Deze uitsluiting geldt echter niet voor brand of ontploffing veroorzaakt door overstroming;
3. kosten voor het ongedaan maken van een verontreiniging van de bodem, het oppervlaktewater of enig(e) al dan niet ondergronds(e) water(gang). Onder ongedaan maken wordt verstaan onderzoek, reiniging, opruiming, transport, opslag, vernietiging en vervanging van grond en/of (grond)water en/of isolatie van een verontreiniging;

4. schade die voortvloeit uit of wordt verergerd door een slechte onderhoudstoestand van het gebouw;
5. schade wanneer zich in de gebouwen, de bijgebouwen en op het terrein/de terreinen waarop deze (bij) gebouwen zijn gevestigd illegale activiteiten voordoen, en alles wat daarmee te maken heeft. Bijvoorbeeld hennep kweken, xtc maken, overige illegale teelten, omkatten van auto's etc. Het maakt niet uit of verzekerde van de activiteiten wist.
6. niet zichtbare schade aan zonnepanelen. Met niet zichtbare schade wordt bedoeld: schade die alleen met meetapparatuur of andere technische hulpmiddelen is waar te nemen. - Bijvoorbeeld microcracks (haarscheurtjes).
7. Merkelijke schuld.  
Van de verzekering is uitgesloten schade die voortvloeit uit het handelen en/of nalaten van de verzekerde en het gevolg is van diens merkelijke schuld.

## Art. 8 Schaderegeling

### A Benoeming expert

Als er geen bijzondere afspraken zijn gemaakt benoemen wij een expert om de schade vast te stellen.

### B Verschil van mening over schadeomvang

U hebt het recht bij verschil van mening over de schadeomvang zelf een expert aan te wijzen. Voor het begin van zijn werkzaamheden benoemen onze en uw expert een derde expert als arbiter. Als de eerste twee experts niet tot overstemming kunnen komen stelt de derde expert de schadeomvang vast. Deze derde expert blijft daarbij binnen de grenzen van de beide eerdere taxaties. Zijn vaststelling van de hoogte van het schadebedrag is bindend, zowel voor u als voor ons.

### C Verschil van mening over benoeming derde expert

Als de eerste twee experts over de benoeming van de derde expert geen overeenstemming bereiken, dan leggen partijen een verzoek neer bij de rechtbank om een keuze te maken. Die keuze is bindend.

### D Kosten van experts

- Alleen voor het bepalen van de hoogte van de schade.
- De kosten van onze expert.
- De kosten van de expert van verzekerde tot en met de kosten van onze expert.
  - Rekent de expert van verzekerde meer? Dan blijven die extra kosten voor rekening van verzekerde.
- De kosten van de 3e expert.
- Alle experts zijn ingeschreven in het register van het Nederlands Instituut Van Register Experts (NIVRE).
  - Of bij een vergelijkbare beroepsorganisatie.
    - En in de statuten en reglementen van deze organisatie:
      - Staat een duidelijke klacht- en tuchtprocedure.
      - Zijn de eisen beschreven voor permanente opleiding van experts.
    - Alle experts houden zich aan de Gedragscode schade-expertiseorganisaties van het Verbond van Verzekeraars.

Voldoet een expert niet aan deze eisen? Dan zijn de kosten van die expert niet verzekerd.

**Let op:** we betalen alleen als deze kosten noodzakelijk zijn door een schade die verzekerd is.

### E Medewerking schaderegeling

Aan onze medewerking aan de schaderegeling kunt u geen recht op schadevergoeding ontlennen.

## Art. 9 Vaststellen van de schade

### A Expertiserapport

Het expertiserapport van de expert dient aan te geven:

1. de waarde van de verzekerde zaken onmiddellijk vóór de gebeurtenis;
2. de waarde van de verzekerde zaken onmiddellijk na de gebeurtenis;
3. het verschil tussen beide onder 1 en 2 genoemde waarden;
4. de herstelkosten indien herstel mogelijk is.

## B Waardebepaling en waardegrondslag

Bij de bepaling van de waarde onmiddellijk voor en na de gebeurtenis wordt uitgegaan van de waardegrondslag zoals hieronder genoemd wordt:

1. In geval van een geldige voortaxatie: het bedrag van de voortaxatie.
2. Indien er geen sprake is van een geldige voortaxatie:
  - a. ongeacht de hieronder genoemde waardegrondslagen passen wij voor asbesthoudende dakbedekking of asbesthoudende gevelbekleding altijd een afschrijving toe.
    - Vindt de gebeurtenis plaats in 2018? Dan stellen we de waarde vast op 25% van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort.
    - Vindt de gebeurtenis plaats in 2019? Dan stellen we de waarde vast op 20% van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort.
    - Vindt de gebeurtenis plaats in 2020? Dan stellen we de waarde vast op 15% van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort.
    - Vindt de gebeurtenis plaats in 2021? Dan stellen we de waarde vast op 10% van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort.
    - Vindt de gebeurtenis plaats in 2022 of later? Dan stellen we de waarde vast op 5% van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort.
  - b. de herbouwwaarde indien:
    - verzekerde binnen twaalf maanden na de schadedatum meedeelt dat hij tot herstel dan wel tot herbouw, al dan niet op dezelfde plaats, overgaat. Met het herstel moet dan binnen 24 maanden na de schadedatum zijn begonnen;
    - deze lager is dan de verkoopwaarde;
    - op het gebouw een herbouwplicht rust.
  - c. de verkoopwaarde -met als maximum de herbouwwaarde- indien:
    - verzekerde niet binnen twaalf maanden na de schadedatum heeft meegedeeld dat hij tot herstel dan wel tot herbouw overgaat dan wel indien niet binnen 24 maanden na de schadedatum met het herstel of de herbouw begonnen is;
    - het gebouw door de bevoegde autoriteiten onbewoonbaar of onbruikbaar was verklaard;
    - het gebouw voor langer dan negen maanden leeg stond of buiten gebruik was;
    - het gebouw geheel of gedeeltelijk langer dan drie maanden gekraakt is;
    - het gebouw ter verkoop stond aangeboden.
  - d. de sloopwaarde indien:
    - verzekerde voor de schade al het voornemen had het gebouw af te breken;
    - het gebouw bestemd was voor afbraak of onteigening.

## C Herziening expertise

Herziening van de expertise vindt plaats, indien er rekenfouten zijn gemaakt of onjuiste gegevens zijn verstrekt.

## Art. 10 Wat wordt vergoed?

### A Schadebedrag

U krijgt van ons vergoed met inachtneming van de van toepassing zijnde maximum verzekerd bedrag en van eventueel geldende eigen risicobedragen:

1. naar keuze van ons het verschil tussen de waarde van de verzekerde zaken onmiddellijk voor en onmiddellijk na de gebeurtenis of de herstelkosten onmiddellijk na de gebeurtenis van die zaken, die voor herstel vatbaar zijn, eventueel verhoogd met een door de schade veroorzaakte en door het herstel niet opgeheven waardevermindering, een en ander naar oordeel van de expert;
2. het bedrag van de vergoedingen boven het verzekerd bedrag overeenkomstig artikel 3 van de bijzondere voorwaarden.

#### **B Onderverzekering**

Schadevergoeding is slechts naar evenredigheid verschuldigd indien het verzekerd bedrag lager is dan de waarden van de verzekerde zaken onmiddellijk voor de gebeurtenis. Vergoedingen op basis van artikel 3 van de bijzondere voorwaarden worden echter volledig verleend tot de daarvoor verzekerd bedrag.

#### **C Verbrugging**

Indien sommige verzekerde zaken, aanwezig op hetzelfde risicoadres of volgens één of meer polisbladen met hetzelfde polisnummer op meerdere risicoadressen, te laag en andere te hoog verzekerd zijn volgens de van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden, komen de overschotten ten goede komen aan de te laag verzekerde zaken, waarbij wij - zo nodig - rekening houden met de respectievelijke premienoteringen.

#### **D Maximale schadevergoeding**

Onze verplichting tot schadevergoeding geldt tot ten hoogste het verzekerd bedrag met dien verstande, dat ook na toepassing van het hiervoor onder C genoemde (verbrugging) nimmer meer wordt vergoed dan het totaal van de voordien verzekerde bedragen, vermeerderd met het bedrag van de vergoedingen boven het verzekerd bedrag overeenkomstig artikel 3 van de bijzondere voorwaarden.

#### **E Verzuim**

Elke verschuldigde schadevergoeding zal worden voldaan binnen vier weken na ontvangst van alle noodzakelijke gegevens door ons. Wij zullen nooit eerder in verzuim zijn dan vanaf vier weken na deze ontvangst.

#### **F Afstand verzekerde zaken**

U kunt, in geval van schade, geen afstand van verzekerde zaken doen ten behoeve van ons.

#### **G Cessieverbod**

U kunt uw vergoeding niet overdragen aan anderen, tenzij wij daar toestemming voor hebben gegeven.

### **Art. 11 Andere verzekeringen**

#### **A Speciale verzekering**

Indien een door deze verzekering gedekt belang tevens verzekerd is op een speciaal daarvoor bestemde verzekering, geldt de speciale verzekering, ongeacht of deze al dan niet van oudere datum is.

#### **B Elders lopende verzekeringen**

Voor het overige vergoeden wij u de schade krachtens deze verzekering, ook al kunnen wij ons beroepen op wettelijke bepalingen, die strekken tot vermindering van uitkeringen wegens elders lopende verzekeringen. Indien wij hierom verzoeken bent u dan wel verplicht die andere verzekeringen te noemen en uw rechten tegenover de andere verzekeraars, tot ten hoogste de bedoelde vermindering, aan ons over te dragen.

### **Art. 12 Risicoverandering en risicobeoordeling**

#### **A Risicoverandering**

1. U bent verplicht om ons of de verzekeringsadviseur in kennis te stellen van elke verandering die het risico verzwart. De verzwaring van risico dient u zo spoedig mogelijk te melden doch uiterlijk binnen dertig dagen, tenzij u van deze verandering niet op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn. Wij verstaan onder verzwaring van risico ten aanzien van het gebouw in elk geval:
  - a. verandering van bestemming, bouwaard (waaronder dakbedekking) of gebruik;
  - b. het geheel of gedeeltelijk buiten gebruik zijn van het gebouw of van een zelfstandig aan te merken deel daarvan, gedurende een aangesloten periode, die (naar verwachting) langer dan zestig dagen zal duren;
  - c. het geheel of gedeeltelijk gekraakt zijn van het gebouw of van een zelfstandig aan te merken deel daarvan;
  - d. het geheel of gedeeltelijk leegstaan van het gebouw of van een zelfstandig aan te merken deel daarvan. Bij verzwaring van het risico hebben wij het recht de premie en/of de voorwaarden te herzien, dan wel de verzekering te beëindigen. Indien wij van dit recht gebruikmaken zullen wij daarbij een termijn van dertig dagen in acht nemen, alvorens de herziening of de beëindiging van kracht wordt.

2. Als u ons of de verzekeringsadviseur niet in kennis stelt van een risicoverandering, schorten wij de dekking op na dertig dagen te rekenen vanaf de datum van het ingaan van de verandering, onverminderd uw verplichting tot betaling van premie.

**B Risicobeoordeling**

U bent verplicht ons, of door ons aangewezen personen, toegang te verlenen tot het verzekerde gebouw ter controle van de aard, de inhoud of de toestand van het gebouw en het niveau van de getroffen preventiemaatregelen.

**Art. 13 Eigendomsovergang**

**A Doorlopen van de verzekering**

Bij eigendomsovergang van het verzekerde belang geldt, dat de verzekering gedurende dertig dagen van kracht blijft ten bate van de nieuwe eigenaar. Deze dertig dagen worden geteld vanaf de dag waarop het eigendom is overgegaan. De verzekering zal ook na deze dertig dagen doorlopen onder voorwaarde dat de nieuwe eigenaar binnen deze termijn ons of de verzekeringsadviseur hiervan schriftelijk mededeling heeft gedaan. Na ontvangst van de kennisgeving van eigendomsovergang bevestigen wij de nieuwe eigenaar zo spoedig mogelijk of wij hem als verzekeringnemer accepteren of dat wij de verzekering beëindigen. In dat geval nemen wij een opzegtermijn van ten minste dertig dagen in acht.

**B Elders verzekerd**

De verzekering eindigt echter onmiddellijk, indien de nieuwe eigenaar het belang elders heeft verzekerd.

**Art. 14 Eigendommen van derden**

**A Uw eigendom**

De verzekering is in de eerste plaats bestemd voor al wat uw eigendom is of voor uw rekening is aangebracht.

**B Andere belanghebbende**

U wordt geacht in voorkomende gevallen tevens op te treden namens en als gemachtigde van andere belanghebbenden.

**C Eigendommen van anderen**

Voor zover het verzekerd bedrag toereikend is, geldt de verzekering ook voor eigendommen van derden, mits de schade voor uw rekening is en niet op een andere verzekering is verzekerd.

## Heeft u vragen?

Neem contact op met uw accountmanager. Hij of zij helpt u graag.

Avéro Achmea  
Sophialaan 50  
8911 AE Leeuwarden  
Postbus 909  
8901 BS Leeuwarden  
[www.averoachmea.nl/zakelijk](http://www.averoachmea.nl/zakelijk)