

Inhoud

Algemeen

- Artikel 1 Aanvullende begripsomschrijvingen
- Artikel 2 Risico-omschrijving
- Artikel 3 Indexering

Dekking

- Artikel 4 Omvang van de dekking
- Artikel 5 Dekking tijdens aanbouw of verbouw
- Artikel 6 Dekking ongeacht het verzekerde bedrag
- Artikel 7 Aanvullende uitsluitingen
- Artikel 8 Eigen risico

Schade

- Artikel 9 Vaststelling van de schade
- Artikel 10 Vergoeding van de schade

Premie

- Artikel 11 Terugbetaling van premie

Overige bepalingen

- Artikel 12 Risicobekendheid, wijziging en belendingen
- Artikel 13 Wijziging van het risico
- Artikel 14 Overgang van het belang

Artikel 1

Aanvullende begripsomschrijvingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Funderingen

De delen van het gebouw die zich onder de grond bevinden tot aan de laagst begaanbare vloer, met uitzondering van de leidingen.

2. Gebouw

Het bouwwerk dat met bouwaard en bestemming op het polisblad staat vermeld.

Tot het gebouw rekenen wij:

- alle zaken die volgens de gangbare opvatting daarvan deel uitmaken;
- alle zaken die zo met het gebouw zijn verbonden dat ze niet kunnen worden losgemaakt zonder verbreking of beschadiging;
- de bijgebouwen die bestemd zijn voor berging en stalling;
- de terreinafscheidings (met uitzondering van beplantingen).

Niet tot het gebouw rekenen wij:

- de funderingen, behalve als op het polisblad staat vermeld dat deze zijn meeverzekerd;
- de grond die bij het gebouw hoort.

3. Herbouwwaarde

De kosten van herbouw van het gebouw op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

4. Merkelijke schuld

Een ernstige mate van schuld. Hieronder verstaan wij onder meer een gedraging die of een nalaten dat in negatieve zin afwijkt van wat een redelijk denkend of handelend (rechts)persoon in soortgelijke omstandigheden zou doen.

5. Verkoopwaarde

Het bedrag dat bij verkoop door de hoogst biedende gegadigde voor het gebouw zou zijn betaald. Daarbij gaan wij ervan uit dat het gebouw op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding voor verkoop zou zijn aangeboden. De prijs van de grond laten wij hierbij buiten beschouwing.

6. Verzekerde

- u;
- degenen die op het polisblad als verzekerden staan vermeld.

Artikel 2

Risico-omschrijving

De gegevens die voor de risico-omschrijving op het polisblad staan vermeld, beschouwen wij als door u te zijn verstrekt.

Artikel 3

Verzekerde bedrag en indexering

1. Verzekerde bedrag

Het verzekerde bedrag is vastgesteld op het door u opgegeven bedrag, dat gebaseerd moet zijn op de kosten van herbouw van het gebouw op de datum van ingang of op de datum van de laatste wijziging van de verzekering.

2. Indexering

a. Verzekerd bedrag

Op de jaarlijkse premievervaldag passen wij het verzekerde bedrag aan met een percentage dat gebaseerd is op het laatste indexcijfer voor bouwkosten, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het nieuwe bedrag geldt voor het verzekeringsjaar dat op de genoemde premievervaldag ingaat. De jaarlijkse aanpassing geldt niet voor de maximum verzekerde bedragen die wij in deze Bijzondere Voorwaarden aangeven.

b. Premie

De premie voor het nieuwe verzekeringsjaar berekenen wij aan de hand van het nieuwe verzekerde bedrag. Dat betekent ook dat wij de premie verhogen of verlagen met het percentage dat in sub a staat vermeld.

Deze aanpassing van de premie geldt niet als een wijziging van de premie en/of de voorwaarden, zoals die staat omschreven in de Algemene Voorwaarden.

Artikel 4

Omvang van de dekking

Wij bieden dekking voor de schade aan of het verlies van het gebouw die is veroorzaakt door:

1. brand die ontstaat in het gebouw zelf;
2. een naburige brand die is ontstaan door onverschillig welke oorzaak, behalve door de oorzaken die in het artikel Uitsluitingen in de Algemene Voorwaarden en in het artikel Aanvullende uitsluitingen van deze Bijzondere Voorwaarden staan genoemd;
3. brand die ontstaat door het redden van verzekerde zaken, waaronder begrepen schade door wegraken of diefstal en schade die het gevolg is van door de bevoegde autoriteiten genomen maatregelen om de voortgang van de brand te stuiten;
4. ontploffing. Bij gehele of gedeeltelijke vernieling van verzekerde zaken door ontploffing bieden wij ook dekking voor de schade aan de verzekerde zaken, die als een gevolg van die vernieling moet of kan worden aangemerkt;
5. brand en ontploffing als gevolg van eigen gebrek of de aard van de verzekerde zaken;
6. blikseminslag;
7. inductie (overspanning op het elektriciteitsnet als gevolg van blikseminslag). De vergoeding bedraagt maximaal 25% van het verzekerde bedrag;
8. storm en door die storm vallende of bewegende voorwerpen. Onder deze dekking valt niet de schade die ontstaat als gevolg van slecht onderhoud of constructiefouten van het gebouw;
9. (poging tot) diefstal van materialen en andere onderdelen die bij het gebouw horen;
10. inbraak of poging daartoe;
11. vandalisme door iemand die onrechtmatig het gebouw is binnengedrongen;
12. rellen, relletjes, opstootjes en plundering;
13. luchtverkeer;
14. sneeuwdruk. Hieronder verstaan wij de beschadiging van het gebouw door sneeuwbelasting op daken en tegen muren. Onder deze dekking valt niet de schade die ontstaat als gevolg van slecht onderhoud of constructiefouten van het gebouw;
15. olie, die onvoorzien is gestroomd uit een verwarmingsinstallatie of uit de leidingen en tanks die deel uitmaken van deze installatie;

16. rook en roet, die plotseling zijn uitgestoten door een verwarmingsinstallatie die op de schoorsteen van het gebouw is aangesloten;
17. aanrijding van het gebouw door motorrijtuigen of aanvaring van het gebouw door vaartuigen. Wij bieden ook dekking voor schade aan het gebouw die is ontstaan door lading die valt van of vloeit uit motorrijtuigen of vaartuigen;
18. het omvallen van kranen, heistellingen, hoogwerkers, windmolens, antenne's en vlaggenmasten, het vallen van delen van deze zaken en het vallen van delen van aangrenzende gebouwen;
19. het omvallen van bomen en het vallen van afgebroken takken;
20. schade door glasscherven door het breken van ruiten van het gebouw en van legplaten in etalages en vitrines. Niet gedekt is schade aan de ruiten zelf;
21. water en neerslag;

a. **water en stoom**

water en/of stoom, voor verzekerde onvoorzien gestroomd uit of het gebouw binnengedrongen via:

1. de binnen of buiten het gebouw gelegen aan- of afvoerleidingen en de sanitaire apparaten die hierop aangesloten zijn. Onder leidingen verstaan wij de leidingen inclusief de koppeling(en) die bestemd zijn om:
 - zonder toezicht te functioneren,
 - permanent te zijn aangesloten en
 - permanent dezelfde druk als die van de waterleiding en/of de centrale verwarmingsinstallatie te weerstaan;
2. de centrale verwarmingsinstallatie;
3. de airconditioninginstallatie(s);
4. de sprinklerinstallatie. Voorwaarde is dat voor de sprinklerinstallatie een geldig certificaat is afgegeven door een daarvoor gecertificeerd bedrijf. Deze dekking geldt niet als het uitstromen het gevolg is van:
 - a. reparatie of aanpassing van het gebouw of de installatie;
 - b. bevriezing door nalatigheid van de verzekerde;
 - c. gebreken van constructie of aanleg;
 - d. omstandigheden waarmee de verzekerde bekend kon zijn;
5. aquaria die zich bevinden in het gebouw of in een ander gebouw dat hieraan grenst. Onder deze dekking valt ook de schade die is ontstaan door de breuk van de ruiten van het aquarium.

In de gevallen die hiervoor staan genoemd, bieden wij ook dekking voor de kosten:

- van het opsporen van het defect aan de leidingen;
- die in verband met het opsporen van het defect zijn gemaakt voor breek- en herstelwerkzaamheden aan muren, vloeren en andere onderdelen in en onder het gebouw, met inbegrip van kelders en kruipruimtes;
- van het herstel van de leidingen en de daarop aangesloten toestellen;

Van de dekking zijn uitgesloten de kosten van graaf- en breekwerkzaamheden in de tuin, inclusief terrassen, paden of andere verhardingen;

b. **directe neerslag**

1. water dat onvoorzien het gebouw is binnengedrongen als gevolg van:
 - regen, sneeuw of hagel;
 - smeltwater dat ter plaatse is ontstaan;
2. inslag van hagelstenen. Wij bieden dekking voor de reparatiekosten aan daken, dakgoten, balkons en afvoerpijpen. De vergoeding bedraagt maximaal 10% van het verzekerde bedrag. Wij kunnen bij de vaststelling van de schade een redelijke aftrek toepassen die afhankelijk is van de staat van onderhoud. Als de inslag plaatsvindt tijdens storm is het eigen risico voor storm van toepassing.

Van de dekking water en neerslag zijn uitgesloten:

- de kosten van reparatie aan daken, dakgoten en afvoerpijpen. Onder dak verstaan wij alle zaken die in de algemene opvattingen daarvan deel uitmaken, inclusief het dakbeschot. Onder dakbeschot verstaan wij het (plaat)materiaal waarmee het dak aan de binnenzijde is afgedicht, maar alleen als dit materiaal op de dragende balken ligt waarop het dak rust.
- Deze uitsluiting geldt niet voor de dekking voor inslag van hagelstenen.
- schade die is veroorzaakt door terugstromend water van de openbare riolering dat via afvoerbuizen, sanitaire en andere toestellen het gebouw is binnengedrongen;
- schade die is veroorzaakt door grondwater;
- schade door indirecte neerslag;

- schade door het binnendringen van water als gevolg van slecht onderhoud, constructiefouten van het gebouw en/of vochtdoorlatting van muren;
- schade door neerslag die door ventilatieopeningen, openstaande ramen, deuren, luiken en dergelijke het gebouw is binnengekomen.

Artikel 5

Dekking tijdens aanbouw of verbouw

Tijdens aanbouw of verbouw van het gebouw bieden wij alleen dekking voor de schade die door brand, ontploffing, blikseminslag, inductie, storm, sneeuwdruk of luchtverkeer is ontstaan aan de bouwmaterialen die:

- uw eigendom zijn en
- voor de bouw benodigd zijn en
- zich bevinden op het bouwterrein of in het gebouw.

Ook bieden wij deze dekking voor het belang van de aannemer, maar alleen als het verzekerde bedrag toereikend is.

De dekking geldt in dat geval voor de bouwstoffen, gereedschappen en aannemersmaterialen die nodig zijn voor de bouw en zich bevinden op het bouwterrein of in keten en loodsen op het bouwterrein.

Wij verlenen geen dekking voor keten en loodsen zelf en hun inhoud (behalve de hiervoor genoemde zaken).

Artikel 6

Dekking ongeacht het verzekerde bedrag

Ongeacht of het verzekerde bedrag voldoende is om bij een gedekte gebeurtenis de schade te vergoeden, bieden wij per gebeurtenis dekking:

zonder maximering van het verzekerde bedrag per onderdeel voor:

1. **Bereidingskosten**
Deze kosten vergoeden wij alleen als de schade, die (wel) zou zijn ontstaan bij het niet nemen van de getroffen maatregelen, onder de dekking van deze verzekering valt.
2. **Salvagekosten**

tot maximaal 10% van het verzekerde bedrag per onderdeel voor:

3. **Aansprakelijkheid**
de aansprakelijkheid van de verzekerde als verhuurder van het gebouw voor de schade aan zaken van een huurder door:
 - a. het onvoorzien uitstromen of het overlopen van water zoals omschreven in artikel 4.21.a.1;
 - b. het onvoorzien uitstromen van olie uit de centrale verwarmingsinstallatie.
Deze dekking geldt niet tijdens de aan- of verbouw van het gebouw;
4. **Huurderving**
de derving van huurinkomsten zoals aangegeven in de huurovereenkomst, wanneer het gebouw geheel of gedeeltelijk onbruikbaar is geworden als gevolg van een gedekte gebeurtenis. Wij vergoeden de huurinkomsten die u heeft misgelopen over de tijd die normaal gesproken nodig is om het gebouw in de oude staat te herstellen, met een maximum van 52 aaneengesloten weken. Wij brengen eventueel bespaarde kosten op de vergoeding in mindering. Als u het gebouw zelf gebruikt, keren wij een zelfde bedrag uit als wanneer het gebouw voor hetzelfde gebruik zou zijn verhuurd. Wanneer niet tot herstel of herbouw wordt overgegaan, doen wij een uitkering voor een periode van maximaal 12 weken.
5. **Noodvoorzieningen**
de kosten die u in verband met noodzakelijke veranderingen of noodvoorzieningen in of aan het gebouw moet maken, maar alleen als u deze volgens overheidsvoorschriften moet maken.
6. **Opruimingskosten**
7. **Tuinaanleg/bestrating**
de kosten van herstel van de tuin of de bestrating die bij het gebouw hoort. Schade die is veroorzaakt door diefstal, relletjes, vandalisme, neerslag, storm, vorst, het omvallen van bomen of het afbreken van takken is uitgesloten van de dekking.

Artikel 7

Aanvullende uitsluitingen

Naast de uitsluitingen in de Algemene Voorwaarden gelden de volgende bepalingen.

1. Wij verlenen geen dekking voor schade aan of verlies van het gebouw die is veroorzaakt door:
 - a. aardbeving of vulkanische uitbarsting;
 - b. overstroming. Deze uitsluiting geldt niet voor schade die is ontstaan door brand en ontploffing die het gevolg zijn van overstroming.
2. Wij verlenen in de periode dat:
 - het gebouw geheel of gedeeltelijk is gekraakt,
 - het gebouw of een als zelfstandig aan te merken deel daarvan leeg staat,
 - het gebouw of een als zelfstandig aan te merken deel voor een aaneengesloten periode buiten gebruik is, als u verwacht dat die periode langer duurt dan 2 maanden,geen dekking voor de schade die het gevolg is van:
 - a. vandalisme;
 - b. diefstal van materialen en andere onderdelen die bij het gebouw horen;
 - c. rellen, relletjes en opstootjes en plundering.
3. Wij verlenen in de onder 2 genoemde periodes geen dekking voor schade door breuk van ruiten (ook wanneer op het polisblad is vermeld dat breuk van ruiten aanvullend is verzekerd) als die schade het gevolg is van:
 - a. (poging tot) diefstal van materialen en andere onderdelen die bij het gebouw horen;
 - b. vandalisme door iemand die onrechtmatig het gebouw is binnengedrongen;
 - c. rellen, relletjes en opstootjes en plundering.
 - d.
4. Wij verlenen geen dekking voor schade die het gevolg is van opzet, al dan niet bewuste roekeloosheid of al dan niet bewuste merkelijke schuld van een verzekerde.

Met opzet, al dan niet bewuste roekeloosheid of al dan niet bewuste merkelijke schuld van een verzekerde stellen wij gelijk: de opzet, de al dan niet bewuste roekeloosheid of de al dan niet bewuste merkelijke schuld van de (rechts-)persoon die in opdracht of met goedvinden van een verzekerde de algehele feitelijke leiding over het bedrijf of een deel van het bedrijf van die verzekerde heeft en in die hoedanigheid schade veroorzaakt.
5. Wij verlenen geen dekking voor het ongedaan maken van een verontreiniging van de bodem, het oppervlaktewater of enig(e) al dan niet ondergrond(s)e water(gang). Onder ongedaan maken verstaan wij onderzoek, reiniging, opruiming, transport, opslag, vernietiging en vervanging van grond en/of (grond)water en/of isolatie van een verontreiniging.

Artikel 8

Eigen risico

De volgende eigen risico's zijn van toepassing:

1. Storm en/of sneeuwdruk:
 - a. Voor iedere schade aan of verlies van het gebouw die is veroorzaakt door storm, door sneeuwdruk en/of door de inslag van hagel tijdens storm geldt per gebeurtenis een eigen risico van 2 % van het verzekerde bedrag met een minimum van € 250,- en een maximum van € 1.250,-.
 - b. Als het gebouw een particuliere hoofdbestemming heeft, geldt voor schade die is veroorzaakt door storm, door sneeuwdruk en/of door de inslag van hagel tijdens storm per gebeurtenis een eigen risico van 2 % van het verzekerde bedrag met een minimum van € 250,- en een maximum van € 500,-.
2. Voor iedere schade die staat genoemd in artikel 4 lid 17 geldt een eigen risico van € 1.000,-.

Voor schade veroorzaakt door derden die niet behoren tot de kring van verzekerden, diens personeel of anderszins belanghebbenden bij het gebouw of het bedrijf geldt dit eigen risico niet.

Als wij een afwijkend eigen risico met u zijn overeengekomen, geldt het afwijkende eigen risico. Het bedrag van het eigen risico staat op het polisblad vermeld.

Artikel 9

Vaststelling van de schade

Vaststelling van de waarde van de verzekerde zaken

Wij houden als waarde aan:

- a. **de herbouwwaarde**

als de verzekerde ons binnen 12 maanden na de schadedatum meedeelt dat hij tot herbouw of herstel op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming overgaat. De herbouw of het herstel moet dan binnen 3 jaar na de schadedatum hebben plaatsgevonden;
- b. **de verkoopwaarde**

als niet of niet binnen de periode van 3 jaar die onder a staat genoemd de herbouw of het herstel is voltooid.

De schade wordt altijd vastgesteld op basis van verkoopwaarde wanneer al vóór de gebeurtenis:

 - u het voornemen had het gebouw af te breken;
 - het gebouw bestemd was voor afbraak of onteigening;
 - het gebouw door de gemeente onbewoonbaar of onbruikbaar was verklaard;
 - het gebouw of een als zelfstandig aan te merken deel daarvan ter verkoop stond aangeboden en leegstond of al langer dan 2 maanden buiten gebruik was. Deze bepaling geldt niet als u een herbovplicht heeft;
 - het gebouw geheel of gedeeltelijk was gekraakt.

Als de herbouwwaarde lager is dan de verkoopwaarde wordt de schade vastgesteld op basis van de herbouwwaarde. Wij houden dan geen rekening met een taxatieclausule die eventueel op deze verzekering van toepassing is.

Artikel 10

Vergoeding van de schade

1. Wij vergoeden het bedrag dat voor de schade is vastgesteld, tot maximaal het verzekerde bedrag, zoals omschreven in artikel 3.
2. Als het genoemde verzekerde bedrag lager is dan de waarde waarvan wordt uitgegaan bij de schaderegeling, vergoeden wij de vastgestelde schade en kosten in de verhouding van het verzekerde bedrag tot de waarde onmiddellijk vóór de gebeurtenis. De vergoeding van de schade aan het gebouw zal, wanneer van de verkoopwaarde wordt uitgegaan, niet meer bedragen dan wanneer van de herbouwwaarde wordt uitgegaan.
3. Wanneer het gebouw nog op andere polissen tegen dezelfde gebeurtenis blijkt te zijn verzekerd en het gezamenlijke verzekerde bedrag de waarde van het gebouw onmiddellijk vóór de gebeurtenis overtreft, wordt voor de bepaling van de vergoeding op deze polis het hierop verzekerde bedrag, zonder de aanpassing aan het geraamde indexcijfer, zoals die in artikel 3 staat omschreven, naar evenredigheid vermindert.
4. U kan beschadigde zaken die nog te repareren zijn of een restantwaarde hebben, niet aan ons afstaan tegen vergoeding van de waarde die die zaken vóór de gebeurtenis hadden.
5. Wij kunnen na vaststelling van de schade op basis van de herbouwwaarde eerst een betaling doen van 40% van het op die basis berekende bedrag. De betaling van het eventuele restant gebeurt nadat het herstel of de herbouw is voltooid en de nota's door ons zijn ontvangen. De totale vergoeding van de schade bedraagt nooit meer dan de werkelijk gemaakte kosten. Als de schadevergoeding op basis van de verkoopwaarde lager is dan op basis van de herbouwwaarde, doen wij een betaling van 100% van het bedrag dat op basis van de verkoopwaarde is berekend. Dit bedrag wordt in één keer uitgekeerd.
6. Als de verzekerde recht heeft op een schadevergoeding die is berekend naar verkoopwaarde, keren wij de schadevergoeding in 1 termijn uit.

Artikel 11

Terugbetaling van premie

Bij tussentijdse beëindiging van de verzekering verminderen wij de premie als en voor zover dit billijk is. Wij betalen geen premie terug als er sprake is van opzet van de verzekerden om ons te misleiden.

Artikel 12

Risicobekendheid, wijziging van belendingen

overlijden hebben laten weten dat de verzekering wordt beëindigd. Wij hanteren daarbij een opzegtermijn van 30 dagen.

1. **Risicobekendheid**

Wij zijn bekend met de ligging, bouwaard, dakbedekking, belendingen en het gebruik van het gebouw, zoals die waren op het moment van het afsluiten van de verzekering.

2. **Wijziging van belendingen**

Wijziging van de belendingen van het gebouw, die na het afsluiten van de verzekering hebben plaatsgevonden, hebben geen invloed op de dekking van de polis.

Artikel 13

Wijziging van het risico

1. U moet ons zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 30 dagen, op de hoogte brengen van:
 - a. wijziging van de bouwaard, de dakbedekking of het gebruik van het gebouw;
 - b. wijzigingen die een verzwaring van het risico betekenen, zoals wanneer:
 - het gebouw geheel of gedeeltelijk gekraakt is;
 - het gebouw of van een als zelfstandig aan te merken deel daarvan leegstaat;
 - het gebouw of een als zelfstandig aan te merken deel voor een aaneengesloten periode buiten gebruik is, als u verwacht dat die periode langer duurt dan 2 maanden.

U moet ons de melding in ieder geval binnen 2 maanden doen, tenzij u niet van een van de wijzigingen op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn.

2. Wij beslissen na ontvangst van uw mededeling over een wijziging of wij de verzekering al dan niet voortzetten en onder welke voorwaarden en/of tegen welke premie. Als wij een voorstel doen over de voortzetting van de verzekering, kunt u ons binnen 14 dagen na ontvangst van ons voorstel laten weten dat u de verzekering wilt beëindigen. De verzekering eindigt in dat geval 14 dagen na de datum waarop u ons voorstel hebt ontvangen. U kunt de verzekering niet beëindigen als het voorstel geen beperking van de voorwaarden en/of geen verhoging van de premie inhoudt.
3. Als u ons niet binnen 30 dagen op de hoogte hebt gebracht van een wijziging zoals die in lid 1 staat omschreven, eindigt de dekking 30 dagen na de dag waarop de wijziging heeft plaats gevonden, behalve wanneer het gewijzigde risico op dezelfde voorwaarden verzekerd zou zijn gebleven. U blijft de premie over het gehele lopende verzekeringsjaar verschuldigd.
4. Wanneer wij de verzekering alleen tegen een hogere premie zouden hebben voortgezet, vergoeden wij een eventuele schade in verhouding van de voor de wijziging berekende premie tot de premie die voor het gewijzigde risico geldt.

Artikel 14

Overgang van het belang

1. **Verkoop of eigendomsoverdracht**

Bij verkoop of eigendomsoverdracht van het gebouw blijft de dekking nog 30 dagen van kracht voor de nieuwe eigenaar. Daarna wordt de verzekering alleen voortgezet als de nieuwe eigenaar met ons overeenkomt de verzekering op zijn naam voort te zetten. De verzekering eindigt onmiddellijk wanneer de nieuwe eigenaar het gebouw bij een andere maatschappij verzekert.

2. **Inbreng in een vennootschap**

De verzekering blijft van kracht wanneer u het gebouw inbrengt in een vennootschap waarvan u als firmant of bestuurder optreedt. U blijft in dat geval aansprakelijk voor de betaling van de premie.

Als bij 'verzekeringnemer' op het polisblad een vennootschap onder firma staat vermeld, dan blijft de vennoot die het gebouw heeft ingebracht aansprakelijk voor de betaling van de premie.

3. **Overlijden**

In geval van uw overlijden blijft de verzekering van kracht, behalve wanneer wij binnen 9 maanden na ontvangst van het bericht van