

# Uniekverzekering gebouwen

## Bijzondere voorwaarden

ZZP-B422

### Inhoudsopgave

Klik op het artikel om de inhoud te lezen



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

Voorwaarden zijn rechten en plichten voor u en voor ons.

#### **Art. 1 Wat is verzekerd?**

Wij vergoeden u tot ten hoogste het verzekerd bedrag de materiële schade aan of verlies van het gebouw veroorzaakt door een onverwacht van buiten komend onheil of onverschillig welke andere onzekere gebeurtenis, ook wanneer de gebeurtenis veroorzaakt is door aard of gebrek van het gebouw.

#### **Art. 2 Nadere regelingen**

##### **A Inductie/over- en onderspanning**

Schade ten gevolge van inductie en/of over- en onderspanning aan apparaten die bestanddeel zijn van het gebouw is alleen verzekerd als deze inductie, over- of onderspanning het gevolg is van bliksem.

##### **B Antennes e.d.**

Antennes, schotels, zonweringen, lichtreclames, uithang- borden e.d. zijn niet verzekerd (tenzij uitdrukkelijk vermeld).

##### **C Kwaadwillige beschadiging**

Schade door kwaadwillige beschadiging is alleen verzekerd als deze gepleegd is door iemand die na braak het gebouw is binnengedrongen.

Uitgesloten is schade door kwaadwillige beschadiging:

1. op of aan de buitenkant van het gebouw;
2. aan een gebouw dat (gedeeltelijk) leeg staat, of niet meer wordt gebruikt.

#### **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. de bereddingskosten, zonodig 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 en wel tegen alle gedekte gebeurtenissen met uitzondering van storm, diefstal, inbraak, kwaadwillige beschadiging, neerslag, plunderingen, rellen en relletjes. Meeverzekerd is schade veroorzaakt door vernielingen wegens het in de tuin neerkomen van voorwerpen die door storm van buiten de tuin worden meegevoerd. Vergoed wordt ten hoogste € 5.000,-;
3. opruimingskosten tot ten hoogste 10% van het verzekerd bedrag, 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 10 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 premieervaldatum 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 dat 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 Overige uitsluitingen

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

1. Brand als deze brand een vuur in een haard betreft, dan wel niet met vlammen gepaard gaat en/of niet in staat is zich uit eigen kracht voort te planten. In ieder geval is uitgesloten schade aan elektrische apparatuur, motoren, leidingen, oven en ketels, als die schade uitsluitend bestaat in het doorbranden, imploderen of oververhit raken van het betreffende object. Ook is uitgesloten schade die uitsluitend bestaat uit schroeien, zegen, smelten, verkolen of broeien.
2. schade als gevolg van aardbeving en vulkanische uitbarsting;
3. schade als gevolg van overstroming. Deze uitsluiting geldt echter niet voor brand of ontploffing veroorzaakt door overstroming;
4. 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;
5. schade die voortvloeit uit of wordt verergerd door een slechte onderhoudstoestand van het gebouw;
6. schade door sneeuwdruk en wateraccumulatie die voortvloeit uit of wordt verergerd door constructiefouten van het gebouw;
7. schade veroorzaakt door dieren, die door verzekerde in het gebouw worden gehouden;
8. schade veroorzaakt door tijdens of in verband met herstelwerkzaamheden, bewerking of reiniging, voor zover het geen brandschade betreft;
9. schade door langzaam werkende invloeden;
10. slijtage, erosie, roestvorming, verrotting en aantasting van metalen door roestvorming of verwerking;
11. schade door schimmels, insecten, ongedierte, bacteriën en virussen;
12. schade door malware zoals trojans en computer-virussen;
13. schade door uitvoerings-, ontwikkelings-, materiaal-, ontwerp- of productiefouten en schade door bewerking, verwerking en bediening;
14. schade door (grond)verzakking, (grond)verschuiving en trillingen;
15. schade door uitzetten, krimpen, scheuren of zetten van muren, plafonds, daken, vloeren of funderingen;
16. gebruiksschade zoals vlekken, barsten, schrammen, krassen of deuken. De verzekering dekt wel gebruiks- schade die van invloed is op het functioneren van (gedeelten van) het gebouw;

17. waterschade als gevolg van:
- neerslag binnengedrongen via openstaande ramen, deuren, luiken of andere niet afgesloten openingen;
  - neerslag aan daken, dakgoten en regenafvoerpijpen.  
Deze uitsluiting geldt niet voor schade door sneeuwdruk en wateraccumulatie;
  - binnendringen van grondwater;
  - terugstromen van rioolwater tenzij het gebouw binnengedrongen via afvoerbuizen of daarop aangesloten sanitair;
  - vocht- en waterdoorlating van muren, vloeren of kelders;
  - constructiefouten;
  - het gebruik van vulslangen, tuinslangen en overige slangen en leidingen die niet bestemd zijn voor permanent gebruik als waterleiding;
18. 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.
19. Niet zichtbare schade aan zonnepanelen.  
Onder niet zichtbare schade aan zonnepanelen wordt verstaan, schade die alleen met meetapparatuur of andere technische hulpmiddelen is waar te nemen. Bijvoorbeeld microcracks (haarscheurtjes).  
Deze uitsluiting geldt echter niet als de niet zichtbare schade is veroorzaakt door een hagelbui en de opbrengst in kWh van het totaal van zonnepanelen op het op het polisblad vermelde risicoadres is verminderd met meer dan 25%, vergeleken met de opbrengst in kWh voor de hagelbui. Wij berekenen het opbrengstverlies door een periode voor de hagelbui te vergelijken met een periode na de hagelbui. De perioden hebben vergelijkbare weersomstandigheden. Verzekerde toont het opbrengstverlies aan binnen 2 maanden na de hagelbui.
20. 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. 7 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 heeft het recht bij verschil van mening over de schade- omvang 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. 8 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:

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.

#### 1. de herbouwwaarde indien:

- verzekerde binnen twaalf maanden na de schadedatum meedeelt dat tot herstel respectievelijk herbouw, al dan niet op dezelfde plaats, wordt overgegaan. 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.

#### 2. de verkoopwaarde -met als maximum de herbouwwaarde- indien:

- verzekerde niet binnen twaalf maanden na de schadedatum heeft medegedeeld dat tot herstel respectievelijk herbouw wordt overgegaan 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.

3. de sloopwaarde indien:
  - verzekerde voor de schade reeds 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. 9 Wat wordt vergoed?**

#### **A Schadebedrag**

U krijgt van ons vergoed met inachtneming van het 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 herstellkosten 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 waarde van de verzekerde zaken onmiddellijk voor de gebeurtenis. Vergoedingen uit hoofde van artikel 3 van de bijzondere voorwaarden worden echter volledig verleend tot het 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 betreffende bijzondere voorwaarden, zullen de overschotten ten goede komen aan de te laag verzekerde zaken, waarbij - zo nodig - rekening wordt gehouden 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 verzekerde 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. 10 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 jegens de andere verzekeraars, tot ten hoogste de bedoelde vermindering, aan ons over te dragen.

## **Art. 11 Risicoverandering, risicobeoordeling en verbouwing**

### **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 depremie 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.

### **C Verbouwing**

Tijdens een externe verbouwing van het gebouw zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel, plaatsen van een serre of vervangen van een dak of muur verlenen wij uitsluitend vergoeding voor de volgende gebeurtenissen: brand, blikseminslag, ontploffing, lucht- en ruimte- vaartuigen.

Als u aannemelijk maakt dat de schade niet veroorzaakt is door of verband houdt met de externe verbouwing vergoeden wij ook schade als gevolg van andere verzekerde gebeurtenissen.

## **Art. 12 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. 13 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)