



nationale
nederlanden

Voorwaarden

Inventaris-/Goederenverzekering, Dekking Huurdersbelang

HUU100.2503

Artikel	3024-40.2503
Datum	1 maart 2025

Inhoud

	Pagina
Verzekerd	4
Hier staat wie er is verzekerd, wat er is verzekerd en waar de dekking geldt. Ook staan hierin de aanvullende dekkingen en bepalingen over de schaderegeling en schadevergoeding.	
Artikel 1 Dekking Huurdersbelang	4
Artikel 1.1 Wie zijn verzekerd?	4
Artikel 1.2 Wat is verzekerd?	4
Artikel 1.3 Wanneer geldt deze dekking?	4
Artikel 1.4 Verzekerde gebeurtenissen	4
Artikel 1.5 Voor welk bedrag ben je verzekerd?	7
Artikel 1.6 Wat wordt er nog meer vergoed?	7
Artikel 1.7 Hoe stellen wij de schade vast?	8
Artikel 1.8 Hoe keren wij de schadevergoeding uit?	9
Artikel 1.9 Onderverzekering	10
Niet verzekerd	11
Hier staat welke schades wij niet vergoeden.	
Artikel 2 Algemene uitsluitingen	11
Artikel 2.1 Aardbeving	11
Artikel 2.2 Vulkanische uitbarsting	11
Artikel 2.3 Overstroming	11
Artikel 2.4 Schimmels of zwammen	11
Artikel 2.5 Grondverzakking of grondverschuiving	11
Artikel 2.6 Milieuverontreinigende stoffen	12
Artikel 2.7 Opzet of roekeloosheid	12
Artikel 2.8 Verboden activiteiten	12
Artikel 2.9 Atoomkernreacties	12
Artikel 2.10 Molest	12
Artikel 2.11 Sanctiewet- en regelgeving	13
Wat geldt er nog meer?	14
Hier staat wat je moet doen als er wijzigingen zijn in je (bedrijfs)situatie en wat de gevolgen daarvan kunnen zijn voor je verzekering. Ook staat hierin wat je moet doen om schade te voorkomen of te beperken en wat er gebeurt als de schade het gevolg is van terrorisme.	
Artikel 3 Wat moet je doen om schade te voorkomen of te beperken?	14
Artikel 3.1 Preventievoorschriften	14
Artikel 4 Wijziging van het risico	14
Artikel 4.1 Welke wijzigingen moet je direct aan ons doorgeven?	14
Artikel 4.2 Wat gebeurt er als je deze wijzigingen niet (op tijd) meldt?	14
Artikel 5 Terrorisme	15
Begrippenlijst	16
Hier worden de belangrijkste begrippen in deze voorwaarden uitgelegd.	

Belangrijk om vooraf te weten

Waaruit bestaat je verzekering?

Je verzekering bestaat uit:

- a. de polisvoorwaarden
- b. de polis, die bestaat uit het polisblad en het clauseblad.

Deze Voorwaarden Inventaris-/Goederenverzekering, Dekking Huurdersbelang vormen één geheel met de Algemene Voorwaarden die ook op deze verzekering van toepassing zijn. Ook kunnen er aanvullende bepalingen van toepassing zijn die voor jou gelden. Deze bepalingen noemen we clausules en vind je in de polis. Op het polisblad staan alle afspraken die specifiek voor jouw verzekering gelden, bijvoorbeeld wat je precies hebt verzekerd en welke dekkingen, verzekerde bedragen en eigen risico's van toepassing zijn.

Bij verschil tussen deze Voorwaarden Inventaris-/Goederenverzekering, Dekking Huurdersbelang, de Algemene Voorwaarden of de bepalingen in de polis, gelden eerst de bepalingen in de polis, daarna de bepalingen in deze voorwaarden en als laatste de Algemene Voorwaarden.

In deze voorwaarden staan sommige woorden oranje weergegeven. De uitgebreide omschrijving van deze woorden vind je terug in de begrippenlijst achter in deze voorwaarden.

De Inventaris-/Goederenverzekering, Dekking Huurdersbelang vergoedt schade, door bijvoorbeeld **brand**, **storm**, water en vandalisme, aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en verbeteringen aan het **gebouw**. Welke risico's precies verzekerd zijn, hangt af van de dekkingen die je verzekerd hebt. In artikel 1 'Dekking Huurdersbelang' lees je wat daaronder is verzekerd.

Hoe geef je een schade aan ons door?

Neem voor het melden van een schade contact op met je verzekeringsadviseur. Jouw adviseur regelt alles verder voor je en neemt zoveel mogelijk werk uit handen. Heb je geen verzekeringsadviseur? Dan kun je de schade ook rechtstreeks aan ons doorgeven. Je vindt onze contactgegevens op de website www.nn.nl.

Verzekerd

Artikel 1 Dekking Huurdersbelang

Artikel 1.1 Wie zijn verzekerd?

De **verzekerden** zijn:

- a. jij, de **verzekeringnemer**; en
- b. elke andere (rechts)persoon die als verzekerde op het polisblad vermeld staat.

De verzekeringnemer is de (rechts)persoon die de verzekering heeft afgesloten.

Als we in deze voorwaarden 'jij', 'je' of 'jou(w)' gebruiken, bedoelen we de verzekeringnemer. Jij en alle andere (rechts)personen die verzekerd zijn, noemen we de 'verzekerden'.

Verzekerd is het belang dat jij of een andere verzekerde hierbij hebt. Er is sprake van een belang als jij en/of de andere verzekerde:

- de onroerende zaken voor eigen rekening hebt aangebracht; en/of
- de onroerende zaken hebt overgenomen van de vorige huurder; en/of
- het risico draagt voor het behoud daarvan; en/of
- aansprakelijk bent voor het behoud ervan.

Artikel 1.2 Wat is verzekerd?

Verzekerd is materiële schade aan, of het verlies van, het **huurdersbelang**, onroerende zaken die door een huurder zijn aangebracht aan het **gebouw** dat gevestigd is op het adres dat op jouw polis, door een verzekerde **gebeurtenis**. Het gaat hierbij om huurdersbelang dat zich bevindt:

- a. in, aan of nabij het gebouw dat gevestigd is op het adres dat op het polisblad staat. Onder het gebouw vallen ook alle bijbehorende gebouwen en bouwsels, voor zover die in de grond zijn gefundeerd; en/of
- b. aan de buitenkant van dit gebouw en de eventuele bijgebouwen; en/of
- c. op het terrein van dit gebouw.

Onder een verzekerde gebeurtenis verstaan we een plotselinge gebeurtenis van buitenaf, die jij of een andere verzekerde niet kon voorzien of verwachten. Welke gebeurtenissen daaronder vallen lees je in artikel 1.4 'Verzekerde gebeurtenissen'.

In deze voorwaarden staat vaak 'het' huurdersbelang'. Wij bedoelen daarmee het huurdersbelang dat is verzekerd. Dat kan jouw huurdersbelang zijn en/of het huurdersbelang van andere verzekerden. Als er (ook) iets anders verzekerd is dan huurdersbelang, dan blijkt dat uit het polisblad. Deze voorwaarden zijn dan van toepassing voor wat (ook) verzekerd is.

Artikel 1.3 Wanneer geldt deze dekking?

Deze dekking geldt alleen als aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de gebeurtenis vindt plaats tijdens de looptijd van deze dekking;
- b. bij het aangaan van deze dekking was onzeker dat de gebeurtenis zou plaatsvinden. Als de dekking later wordt uitgebreid, dan geldt voor de uitgebreide dekking de wijzigingsdatum als het moment waarop de verzekering is gesloten;
- c. de schade is niet uitgesloten in artikel 2 'Algemene uitsluitingen' van deze voorwaarden of in een van de bepalingen op het polisblad of in de bijbehorende clausules.

Artikel 1.4 Verzekerde gebeurtenissen

De Dekking Huurdersbelang verzekert schades aan het huurdersbelang die zijn veroorzaakt door een van de volgende gebeurtenissen. We noemen dit 'verzekerde gebeurtenissen'. De verzekering geldt ook als de verzekerde gebeurtenis is veroorzaakt door een normale eigenschap (aard) of een mankement (gebrek) van een verzekerde zaak.

1.4.1 Brand

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door **brand**. Ook verzekerd is schade die het gevolg is van brand die op een andere locatie is ontstaan.

1.4.2 Brandblussing

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door het blussen of op een andere manier bestrijden van brand.

1.4.3 Bliksem

Verzekerd is schade die is veroorzaakt:

- a. door een blikseminslag op de locatie van het **gebouw** waar jouw **huurdersbelang** zich bevindt; en/of
- b. door een blikseminslag op een direct aangrenzend perceel van die locatie; en/of
- c. door inductie of overspanning als gevolg van bliksem.

1.4.4 Ontploffing

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door een **ontploffing**. Ook verzekerd is schade die het gevolg is van

- a. gehele of gedeeltelijke vernieling van het huurdersbelang door ontploffing; of
- b. ontploffing die op een andere locatie is ontstaan.

1.4.5 Luchtverkeer

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door het ontploffen of neerstorten op het verzekerde gebouw van:

- a. een vertrekkend, vliegend, landend of vallend lucht- of ruimtevaartuig; en/of
- b. een projectiel, ontploffingsmiddel of ander voorwerp dat aan een lucht- of ruimtevaartuig verbonden is, hiervan is losgeraakt of hieruit is gegooid of gevallen; en/of
- c. een ander voorwerp dat getroffen is door een lucht- of ruimtevaartuig of door een ander voorwerp dat genoemd staat bij punt b.

1.4.6 Storm

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door **storm**. Ook verzekerd is schade door voorwerpen die hierdoor zijn omgevallen of door de lucht zijn gaan vliegen.

1.4.7 Neerslag

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door **neerslag** en/of rioolwater. De dekking geldt alleen als de neerslag en/of het rioolwater:

- a. onvoorzien is binnengedrongen in het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt en/of
- b. onvoorzien uit inbandige afvoerleidingen is gestroomd.

Deze dekking geldt niet voor schade die is veroorzaakt doordat:

- c. neerslag en/of rioolwater is binnengedrongen via openstaande ramen of deuren; en/of
- d. grondwater omhoog is gekomen; en/of
- e. vocht door de muren heen is gekomen; en/of
- f. het gebouw onvoldoende is onderhouden.

1.4.8 Hevige lokale regenval

Verzekerd is schade die veroorzaakt is door water dat onvoorzien is binnengedrongen in het gebouw waarin het huurdersbelang zich bevindt als gevolg van **hevige lokale regenval**. Deze dekking geldt alleen als het zo hard regent dat waterwegen hierdoor buiten hun normale loop treden.

1.4.9 Overstroming niet-primaire waterkering

Verzekerd is schade door water dat onvoorzien het verzekerde gebouw is binnengedrongen als gevolg van een overstroming van een niet-primaire waterkering.

Met overstroming bedoelen wij een overstroming van water uit rivieren, meren, kanalen of sloten door het onvoorzien bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van dijken, kaden, sluizen of andere **niet-primaire waterkeringen**. Het maakt daarbij niet uit of de overstroming de oorzaak of het gevolg is van een **gebeurtenis** die verzekerd is.

Waterkeringen zijn objecten, werken of constructies die water kunnen tegenhouden in geval van hoogwater. We maken onderscheid tussen primaire en niet-primaire waterkeringen.

1.4.10 Hagel

Verzekerd is schade die veroorzaakt is doordat hagelstenen zijn ingeslagen op de buitenkant van het **gebouw** waar het **huurdersbelang** zich bevindt.

1.4.11 Sneeuwdruk

Verzekerd is schade die veroorzaakt is doordat sneeuw en/of ijs druk heeft uitgeoefend op de buitenkant van het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt.

1.4.12 Wateropeenhoping

Verzekerd is schade die veroorzaakt is doordat een opeenhoping van regen- en of smeltwater druk heeft uitgeoefend op het dak van het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt.

1.4.13 Water of stoom

Verzekerd is schade die veroorzaakt is door:

- a. water en/of stoom onvoorzien weggestroomd uit een waterleiding-, verwarmings-, airconditioning- of sprinklerinstallatie; of
- b. water dat onvoorzien is gestroomd uit aan- en afvoerleidingen en/of toestellen die zijn aangesloten op deze installaties; of
- c. water dat onvoorzien is overgelopen uit de installaties en/of toestellen die genoemd staan onder a en b.

1.4.14 Vorst

Verzekerd is schade die veroorzaakt is door vorst, waardoor:

- a. een waterleiding-, verwarmings-, airconditioning- of sprinklerinstallatie is gesprongen; of
- b. aan- en afvoerleidingen en/of toestellen zijn gesprongen, die zijn aangesloten op de installaties en/of toestellen die genoemd staan onder a.

1.4.15 Aquarium

Verzekerd is schade die veroorzaakt is door water dat onvoorzien uit een aquarium is gestroomd.

1.4.16 Waterbed

Verzekerd is schade die veroorzaakt is door water dat onvoorzien uit een waterbed is gestroomd.

1.4.17 Diefstal

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door diefstal of een poging daartoe.

1.4.18 Vandalisme

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door vandalisme. Voorwaarde is dat vandalisme is gepleegd door iemand die het gebouw van buitenaf door **braak** is binnengedrongen.

1.4.19 Rellen en opstootjes

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door een rel of een opstootje. Onder rellen en opstootjes verstaan wij incidentele uitingen van geweld, zoals openbare betogingen, demonstraties en/of bijeenkomsten die de gewone orde op straat verstoren en/of gepaard gaan met geweld.

1.4.20 Aanrijding of aanvaring

Verzekerd is schade die is veroorzaakt doordat een voer- of vaartuig is aangereden of aangevaren tegen het **gebouw** waar het **huurdersbelang** zich bevindt.

1.4.21 Afgevallen of uitgestroomde lading

Verzekerd is schade die na een aanrijding of aanvaring is veroorzaakt doordat er lading van een voer- of vaartuig is afgevallen of daaruit is gestroomd.

1.4.22 Omgevallen kraan, hoogwerker of heistelling

Verzekerd is schade die is veroorzaakt doordat een kraan, hoogwerker of heistelling is omgevallen en/of onderdelen daarvan zijn afgebroken. Daarbij maakt het niet uit wat de oorzaak van het omvallen of afbreken is.

1.3.23 Omgevallen boom

Verzekerd is schade die is veroorzaakt doordat er een boom is omgevallen of takken zijn afgebroken. Daarbij maakt het niet uit wat de oorzaak van het omvallen of afbreken is.

1.4.24 Olie

Verzekerd is schade die is veroorzaakt doordat er onvoorzien olie is gestroomd uit een verwarmingsinstallatie en/of uit de bijbehorende leidingen en tanks, aangesloten op een schoorsteen van het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt.

1.4.25 Rook of roet

Verzekerd is schade die is veroorzaakt doordat er plotseling rook of roet is uitgestoten door een verwarmingsinstallatie, die is aangesloten op een schoorsteen van het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt.

1.4.26 Glasbreuk

Verzekerd is schade die is veroorzaakt door het breken van:

- a. **glas van het gebouw** waar het huurdersbelang zich bevindt; en/of
- b. glas van toonbanken, vitrines, spiegels en automaten.

Onder 'glas' verstaan we zowel glas als kunststof.

Niet Verzekerd is schade aan:

- c. het glas zelf; en/of
- d. het materiaal waarmee het glas bevestigd is; en/of
- e. versieringen in of op het glas, zoals etswerk, belettering, reclame en folie.

Artikel 1.5 Voor welk bedrag ben je verzekerd?

Op het polisblad staat voor welk bedrag je verzekerd bent. Dit is het maximale bedrag dat wij per **gebeurtenis** vergoeden bij een verzekerde schade.

Artikel 1.6 Wat wordt er nog meer vergoed?

Deze verzekering heeft een aantal aanvullende vergoedingen, die we hieronder noemen. Deze aanvullende vergoedingen gelden alleen als er sprake is van een schade die door deze verzekering wordt verzekerd.

De in dit artikel genoemde vergoedingen gelden ook als de totale schadevergoeding hierdoor boven de verzekerde som uitkomt

1.6.1 Kosten voor het vaststellen van de schade

Wij vergoeden de kosten voor het vaststellen van de schade. Daarbij gelden de volgende voorwaarden.

- a. Als je een schade hebt, stellen wij de omvang hiervan vast. Als wij ervoor kiezen om een expert in te schakelen, vergoeden wij de kosten van deze expert.
- b. Je kunt ook zelf een expert inschakelen. Wij vergoeden de kosten van deze expert voor zover wij die kosten redelijk vinden.
- c. Als jij en wij een expert hebben ingeschakeld, benoemen die experts een derde expert voor het geval ze het niet met elkaar eens worden. De kosten van die derde expert vergoeden wij.

Als er sprake is van onderverzekering, wordt er voor deze dekking geen onderverzekering toegepast.

1.6.2 Kosten van maatregelen om schade te voorkomen of te beperken

Ontstaat er een schade of dreigt er een schade te ontstaan? Dan moet jij of een andere **verzekerde** maatregelen nemen om (verdere) schade te voorkomen of te beperken. We noemen dit 'beredding'.

Wij vergoeden de kosten van beredding (**bereddingskosten**) alleen als:

- a. De maatregel redelijkerwijs nodig was om het onmiddellijk dreigend gevaar van schade te voorkomen of te beperken; en
- b. De maatregel tijdens de geldigheidsduur van deze verzekering is getroffen; en
- c. De schade verzekerd is op deze verzekering.

Als er sprake is van onderverzekering, wordt er voor deze dekking geen onderverzekering toegepast.

1.6.3 Kosten om een noodvoorziening te treffen

Moet je als gevolg van een schade een **noodvoorziening** aanbrengen aan het **huurdersbelang**? Dan krijg je de kosten hiervan vergoed, voor zover deze voorziening redelijkerwijs noodzakelijk was.

Per **gebeurtenis** ontvang je maximaal 20% van de verzekerde som.

1.6.4 Kosten voor opruimingswerkzaamheden

Moeten er als gevolg van een schade opruimingswerkzaamheden uitgevoerd worden rond het huurdersbelang? Dan krijg je de kosten hiervan vergoed voor zover:

- a. deze opruiming het noodzakelijke gevolg is van een verzekerde schade; en
- b. deze kosten niet zijn inbegrepen in het vastgestelde schadebedrag.

Per gebeurtenis ontvang je maximaal 20% van de verzekerde som.

Onder opruimingswerkzaamheden verstaan wij afbreken, wegruimen, afvoeren, storten of vernietigen van onderdelen van het huurdersbelang die boven de grond aanwezig zijn op de locatie waar het huurdersbelang is verzekerd en op de direct aangrenzende percelen van die locatie.

Artikel 1.7 Hoe stellen wij de schade vast?

Als je een schade hebt, kunnen wij de omvang hiervan (het schadebedrag) op verschillende manieren vaststellen. Die manieren beschrijven we in artikel 1.7.2 'Vaststelling van de schade op basis van herstel of herbouwwaarde'. Als wij hiervoor een expert inschakelen dan lees je in artikel 1.7.1 'Inschakeling van een expert' welke procedure we hiervoor volgen.

1.7.1 Inschakeling van een expert

We laten de omvang van de schade vaststellen door een expert die wij zelf aanstellen. Deze expert kan zijn:

- a. een (herstel)bedrijf dat de schade herstelt en op basis daarvan de kosten bij ons in rekening brengt; of
- b. een expert die alleen het schadebedrag vaststelt.

Als wij met elkaar afspreken om de omvang van de schade door twee experts te laten vaststellen, wijzen zowel wij als jij een expert aan. De twee experts benoemen samen een derde expert. Deze schakelen ze in als ze het niet met elkaar eens worden over de omvang van de schade. De derde expert bepaalt dan het definitieve schadebedrag, waaraan jij en wij ons moeten houden. Alle experts moeten de Gedragscode Expertiseorganisaties naleven.

Let op: als de schade is vastgesteld, betekent dit niet automatisch dat je het vastgestelde schadebedrag ook helemaal vergoed krijgt. Jouw vergoeding kan bijvoorbeeld lager uitvallen als:

- (een deel van) de schade niet door deze verzekering is verzekerd; of
- (een deel van) de schade onder jouw eigen risico valt; of
- de schade niet (volledig) is hersteld.

1.7.2 Vaststelling van de schade op basis van herstel of herbouwwaarde

- a. Als we het schadebedrag vaststellen op basis van herstel, gaan we uit van het bedrag dat dit herstel kost. Daar trekken we een bedrag van af voor nog bruikbare, maar niet hergebruikte restanten. Als er na het herstel nog sprake is van een waardevermindering van het **huurdersbelang** en is die waardevermindering veroorzaakt door de schade, dan verhogen we het schadebedrag met het bedrag van die waardevermindering.
- b. Als er schade is aan het huurdersbelang kunnen we de schade ook vaststellen op basis van de **herbouwwaarde**. In dat geval berekenen we dit bedrag op basis van het verschil tussen de herbouwwaarde van het huurdersbelang onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de **gebeurtenis**.
- c. Als de eigenaar van het **gebouw** al vóór de schade van plan was om het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt te renoveren, te verbouwen of af te breken, dan verlagen wij het schadebedrag met een bedrag dat wij redelijk vinden. Dit doen we ook als de onderhoudstoestand en/of ouderdom van het huurdersbelang een verlaging van het schadebedrag rechtvaardigt.

Artikel 1.8 Hoe keren wij de schadevergoeding uit?

1.8.1 Schadevergoeding in natura

Wij hebben het recht om (een deel van) jouw schade in natura te vergoeden. Dit houdt in dat wij de schade laten herstellen door een herstelbedrijf dat de kosten hiervan bij ons in rekening brengt. Wij wijzen dit herstelbedrijf zelf aan en schakelen het namens jou in.

Is er na het herstel nog sprake van een waardevermindering van het huurdersbelang als gevolg van de schade? Dan ontvang je daarvoor een aanvullende vergoeding. We kiezen alleen voor vergoeding in natura als je daardoor op een redelijke manier schadeloos wordt gesteld.

1.8.2 Schadevergoeding in geld:

Als we niet (of alleen gedeeltelijk) kiezen voor een schadevergoeding in natura, dan vergoeden we de schade (of het resterende deel daarvan) als volgt:

- a. wij stellen de omvang van de schade vast op basis van herstel of herbouwwaarde. Vervolgens ontvang je een voorschot van maximaal 50% van dit bedrag; en
- b. je laat het huurdersbelang voor jouw eigen rekening (of voor rekening van een van de andere **verzekerden**) binnen drie jaar na de schadedatum op dezelfde plaats herstellen of herbouwen. Als dit aantoonbaar gebeurd is, ontvang je (of de betreffende verzekerde) het eventuele restant van de schadevergoeding. De totale schadevergoeding bedraagt nooit meer dan het werkelijke bedrag dat aan het herstel of de herbouw is besteed. Alleen als er daarna nog sprake is van waardevermindering van het huurdersbelang, ontvang je een hoger bedrag.

Voorbeeld

De herstellkosten voor het **huurdersbelang** zijn vastgesteld op € 100.000. Je hebt een eigen risico van € 10.000 en recht op een vergoeding voor **bereddingskosten** van € 1.000.

Wij berekenen het voorschot dan als volgt:		Je ontvangt:	
herstellkosten	€ 100.000	50% van € 90.000	€ 45.000
min: eigen risico	€ 10.000	plus: bereddingskosten	€ 1.000
blijft over	€ 90.000	voorschot	€ 46.000

Vervolgens toon je aan dat de schade is hersteld voor € 100.000. Dan ontvang je het restant van de schadevergoeding. Dit berekenen we als volgt:

herstellkosten	€ 100.000
plus: bereddingskosten	€ 1.000
totale schade	€ 101.000
min: eigen risico	€ 10.000
beschikbaar voor vergoeding	€ 91.000
min: voorschot	€ 46.000
resterende vergoeding	€ 45.000

Artikel 1.9 Onderverzekering

Als de verzekerde som lager is dan de waarde van het huurdersbelang op het moment dat we een schade vaststellen, ontvang je een lagere vergoeding voor deze schade. We berekenen de vergoeding dan op basis van de verhouding tussen de verzekerde som en de waarde van het huurdersbelang onmiddellijk voor de **gebeurtenis**. We vergoeden niet meer dan de maximale bedragen voor de verschillende dekkingen.

Voorbeeld

Het huurdersbelang is verzekerd voor € 250.000 naar **herbouwwaarde**. De werkelijke herbouwwaarde is echter € 500.000. Er ontstaat **brand** en de schade is € 5.000. We berekenen de schadevergoeding dan als volgt:
€ 250.000 (verzekerde som) : € 500.000 (werkelijke herbouwwaarde) x € 5.000 (schade) = € 2.500 (vergoeding).

Niet verzekerd

In een aantal gevallen is de schade niet verzekerd onder deze verzekering. Dit noemen we uitsluitingen. Hieronder lees je welke uitsluitingen er zijn.

Artikel 2 Algemene uitsluitingen

Artikel 2.1 Aardbeving

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door, of verband houdt met een aardbeving. Onder aardbeving verstaan we ook een trilling in het aardoppervlak die het gevolg is van winning van gas, olie, delfstoffen en/of zout.

Artikel 2.2 Vulkanische uitbarsting

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door, of verband houdt met een vulkanische uitbarsting.

Artikel 2.3 Overstroming

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door:

- a. overstroming doordat een primaire waterkering is bezweken, beschadigd, overgelopen of heeft gefaald;
- b. water dat helemaal of gedeeltelijk afkomstig is van de zee;
- c. water dat buiten de oevers is getreden in buitendijkse gebieden. Bijvoorbeeld in buitendijkse havens, uiterwaarden en gebieden die door de overheid zijn aangewezen voor waterberging.
- d. overstroming die veroorzaakt wordt door directe actie van de overheid.

Dit geldt ook als de schade het gevolg is van **hevige lokale regenval**.

Let op: vinden er tegelijkertijd overstromingen plaats door het bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van niet-primaire waterkering(en) en primaire waterkering(en)? En heeft het water van deze overstromingen zich gemengd? Dan ben je niet verzekerd. Je bent wel verzekerd als er geen vermenging van water plaatsvindt en je alleen schade hebt door water afkomstig van de overstroming door het bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van een niet-primaire waterkering.

Deze uitsluiting geldt niet voor schade die is veroorzaakt door een **brand** en **ontploffing** die is ontstaan door een overstroming.

Artikel 2.4 Schimmels of zwammen

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door, of die bestaat uit schimmel- en zwamvorming en plantengroei. Deze uitsluiting geldt ook als de schade verband houdt met de aanwezigheid van water als gevolg van een verzekerde **gebeurtenis**.

Artikel 2.5 Grondverzakking of grondverschuiving

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door:

- a. verzakking en/of verschuiving van de grond; of
- b. verzakking van het **gebouw** als gevolg van verzakking en/of verschuiving van de grond.

Deze uitsluiting geldt ook als de schade verband houdt met de aanwezigheid van water als gevolg van een verzekerde gebeurtenis.

De schade is wel verzekerd als verzakking en/of verschuiving het gevolg is van een overstroming door het bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van een niet-primaire waterkering.

Artikel 2.6 Milieuverontreinigende stoffen

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door verontreinigende stoffen en/of stoffen die bederf veroorzaken. Deze uitsluiting geldt alleen voor zover deze stoffen door de lucht getransporteerd zijn en niet afkomstig zijn van:

- a. de locatie waar de het **huurdersbelang** zich bevindt; en/of
- b. de percelen die direct aan deze locatie grenzen.

Artikel 2.7 Opzet of roekeloosheid

Niet verzekerd is schade die is ontstaan door, of verband houdt met het opzettelijk handelen of nalaten of de (al dan niet bewuste) roekeloosheid van jou of een andere **verzekerde**.

Met opzet bedoelen wij als jij en/of een andere verzekerde iets doet of niet doet waarbij jij en/of een andere verzekerde:

- de bedoeling hebt schade te veroorzaken (opzet als oogmerk);
- niet de bedoeling hebt schade te veroorzaken maar zeker weet dat er schade ontstaat (opzet met zekerheidsbewustzijn);
- niet de bedoeling hebt schade te veroorzaken maar de aanmerkelijke kans voor lief neemt dat er schade ontstaat. En toch handel jij en/of een andere verzekerde zo, of zo niet (voorwaardelijke opzet).

Opzet wordt objectief uit de feiten, omstandigheden en/of de gedragingen van jou en/of een andere verzekerde afgeleid.

Met roekeloosheid bedoelen wij gedrag dat objectief gezien zo'n grote kans op schade met zich meebrengt dat:

- jij en/of een andere verzekerde je daarvan bewust had moeten zijn; en
- jij en/of een andere verzekerde dit gedrag daarom niet had moeten vertonen.

Artikel 2.8 Verboden activiteiten

Niet verzekerd is schade die is veroorzaakt door of verband houdt met verboden activiteiten volgens de Opiumwet, zoals teelt, productie en/of handel in henneproducten, xtc-pillen, heroïne en/of cocaïne.

Deze uitsluiting geldt niet als je aantoonst dat je niet op de hoogte was van deze activiteiten en daarvan in redelijkheid ook niet op de hoogte kon zijn.

Artikel 2.9 Atoomkernreacties

Niet verzekerd is schade die veroorzaakt is door, of verband houdt met atoomkernreacties. Daarbij maakt het niet uit hoe deze atoomkernreacties zijn ontstaan.

Deze uitsluiting geldt niet voor schade die veroorzaakt is door radioactieve nucliden:

- a. die zich buiten een kerninstallatie bevinden. Daarmee bedoelen we een kerninstallatie in de zin van de Wet Aansprakelijkheid Kernongevallen (Staatsblad 1979-225) of een kerninstallatie aan boord van een schip; en
- b. die gebruikt worden, of bestemd zijn om gebruikt te worden, voor industriële, commerciële, landbouwkundige, medische, wetenschappelijke of onderwijskundige doelen, of voor (niet-militaire) beveiligingsdoelen.

Voorwaarde is dat er (voor zover dat vereist is) een vergunning van kracht is voor het maken, gebruiken, opslaan en verwijderen van radioactieve stoffen. Deze vergunning moet zijn afgegeven door een rijksoverheidsinstelling.

Een uitzondering geldt als de schade is veroorzaakt door een derde, die hiervoor op grond van enige wet of enig verdrag aansprakelijk is. In dat geval is de schade niet verzekerd.

Artikel 2.10 Molest

Niet verzekerd is schade die veroorzaakt is door, of verband houdt met **molest**.

Artikel 2.11 Sanctiewet- en regelgeving

Niet verzekerd zijn:

- a.** activiteiten die wij op grond van sanctiewet- en regelgeving niet mogen verzekeren;
- b.** financiële belangen van personen, ondernemingen, overheden en andere entiteiten die wij op grond van sanctiewet- en regelgeving niet mogen verzekeren;
- c.** aanspraken van derden aan wie wij op grond van sanctiewet- en regelgeving geen betalingen of schade-uitkeringen mogen doen;
- d.** schades aan en/of verlies van zaken die wij op grond van sanctiewet- en regelgeving niet mogen verzekeren.

Dit geldt ook als de sancties worden opgeheven en de schade is ontstaan in de periode dat de belanghebbende op een sanctielijst stond.

Wat geldt er nog meer?

Artikel 3 Wat moet je doen om schade te voorkomen of te beperken?

Artikel 3.1 Preventievoorschriften

Om schade te voorkomen of te beperken, kunnen wij voorschrijven dat jij en de andere **verzekerden** preventieve maatregelen nemen. Als wij dit voorschrijven, lees je dit op het polisblad of in de clausules. Het is belangrijk dat je nagaat of je hieraan voldoet. Zo niet, dan kan dat gevolgen hebben voor je recht op een schadevergoeding.

Artikel 4 Wijziging van het risico

Artikel 4.1 Welke wijzigingen moet je direct aan ons doorgeven?

Je bent verplicht om het direct aan ons door te geven als:

- a. het verzekerde **gebouw** een andere bouwaard of dakbedekking heeft gekregen dan op het polisblad omschreven staat;
- b. het verzekerde gebouw:
 - helemaal of grotendeels leeg staat;
 - buiten gebruik is gedurende een aaneengesloten periode van (naar verwachting) langer dan twee maanden;
 - helemaal of gedeeltelijk is gekraakt;
- c. er in het verzekerde gebouw een ander beroep, een ander bedrijf en/of andere activiteiten worden uitgevoerd dan op het polisblad staat.

Als een schade verband houdt met bovengenoemde veranderingen, dan is dat pas verzekerd nadat wij een aanvullende overeenkomst met je gesloten hebben. Daarom is het belangrijk dat je dit soort veranderingen direct aan ons doorgeeft.

Nadat je deze veranderingen aan ons gemeld hebt, laten wij je weten of wij de wijziging kunnen accepteren en welke gevolgen dit voor de verzekering heeft.

Artikel 4.2 Wat gebeurt er als je deze wijzigingen niet (op tijd) meldt?

Als een wijziging niet of niet op tijd aan ons is gemeld, dan geldt het volgende:

- a. zouden wij de verzekering tegen een hogere premie hebben voortgezet als de wijziging wel op tijd was gemeld? Dan moet je de extra premie en assurantiebelaasting vanaf de wijzigingsdatum alsnog betalen;
- b. zouden wij de verzekering niet hebben voortgezet als de wijziging wel op tijd was gemeld? Dan ben je niet meer verzekerd voor een schade die is ontstaan na de datum waarop je de wijziging uiterlijk had moeten melden;
- c. zouden wij de verzekering tegen andere voorwaarden hebben voortgezet als de wijziging wel op tijd was gemeld? Dan gelden deze andere voorwaarden vanaf de datum waarop je de wijziging uiterlijk had moeten melden. Geldt voor de aangepaste verzekering een hogere premie en ontstaat er een schade na de datum waarop je de wijziging uiterlijk had moeten melden? Dan ontvang je hiervoor een lagere vergoeding. Daarbij gaan we uit van de verhouding tussen de premie vóór en na de wijziging.

Voorbeeld

De premie was vóór de wijziging € 200,-. Na de wijziging is het brandrisico hoger geworden en is de premie € 400,-. Stel dat de verzekerde schade € 5.000 is. Dan krijg je vergoed: € 200,- (oude premie) : € 400,- (nieuwe premie) x € 5.000,- (schadebedrag) = € 2.500,- (vergoeding).

Artikel 5 Terrorisme

Als de schade verband houdt met terrorisme, is onze uitkeringsverplichting beperkt tot de dekking die de Nederlandse Herverzekeringsmaatschappij voor Terrorismeschaden N.V. biedt. Meer hierover lees je in de Algemene Voorwaarden onder 'Als er sprake is van terrorisme'.

Begrippenlijst

Bereddingskosten

Kosten van maatregelen die jij of een andere verzekerde moet nemen om het onmiddellijk dreigend gevaar van schade te voorkomen en/of te beperken. Onder kosten van maatregelen verstaan wij in dit verband ook de vergoeding van schade aan zaken die zijn ingezet bij het nemen van de hier bedoelde maatregelen

Braak

Het verbreken van een afsluiting van een gebouw of ruimte, met als doel om onrechtmatig het gebouw of de ruimte binnen te dringen. Er is alleen sprake van braak als de afsluiting zichtbaar beschadigd is.

Brand

Een vuur buiten een haard, dat:

- veroorzaakt is door verbranding; en
- met vlammen gepaard gaat; en
- in staat is zich uit eigen kracht voort te planten.

Onder brand valt onder andere niet:

- a. zegen, schroeien, smelten, verkolen of broeien; en/of
- b. het doorbranden van elektrische apparaten en motoren; en/of
- c. het oververhitten, doorbranden of doorbreken van ovens en ketels.

Gebeurtenis

- a. Een voorval of omstandigheid die kan leiden tot een schade die verzekerd is door deze verzekering. Dit kan ook een serie voorvallen of omstandigheden zijn die met elkaar samenhangen.
- b. Bij een serie voorvallen of omstandigheden gaan wij ervan uit dat deze allemaal zijn ontstaan op het tijdstip waarop het eerste voorval of de eerste omstandigheid is ontstaan.

Gebouw

Een in de grond gefundeerde onroerende zaak inclusief:

- a. alles wat daar normaal gesproken bij hoort, zoals een verwarmingsketel of zonnepanelen. Hierbij gaat het om zaken die niet zonder schade van het gebouw losgemaakt kunnen worden; en/of
- b. alle bijbehorende gebouwen en bouwsels, die in de grond zijn gefundeerd en die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam op deze plek te blijven staan; en/of
- c. de funderingen en kelders.

Onder een gebouw vallen niet:

- d. de grond en zand; en/of
- e. de tuinaanleg en tuinbeplanting; en/of
- f. zonweringen, antennes en lichtreclames.

Glas van het gebouw

- a. Glas en kunststof die dienen om licht door te laten en die deel uitmaken van het gebouw.
- b. Glas en kunststof in windschermen en in balkon-, terras- en terreinafscheidingen van het gebouw.
- c. Bijbehorend bevestigingsmateriaal.

Herbouwwaarde

Het bedrag dat nodig is voor de herbouw van het huurdersbelang op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

Hevige lokale regenval

Plaatselijke regenval op en/of nabij de locatie van het gebouw waar het huurdersbelang zich bevindt, waarbij er ten minste 40 mm regenwater valt in 24 uur, 53 mm in 48 uur of 67 mm in 72 uur. Deze regenval is zo hevig dat waterwegen hierdoor buiten hun normale loop treden.

Huurdersbelang

Het belang dat jij als huurder hebt bij onroerende zaken die jij of een andere verzekerde:

- a. na ingang van het huurcontract voor eigen rekening in het gehuurde gebouw heeft aangebracht; of
- b. tegen betaling heeft overgenomen van de vorige huurder.

Het gaat hierbij om zaken die:

- c. zich bevinden in, aan of nabij het gebouw dat gevestigd is op het adres dat op het polisblad staat. Onder het gebouw vallen ook alle bijbehorende gebouwen en bouwsels, voor zover die in de grond zijn gefundeerd; en
- d. die te kwalificeren zijn als veranderingen, verbeteringen en uitbreidingen aan het gebouw, zoals verwarmings-, keuken- en sanitaire installaties, betimmeringen, vaste parketvloeren, schuurtjes en schuttingen. Het glas van het gebouw valt hier niet onder; en
- e. die bij schade niet worden hersteld en/of vergoed door de eigenaar van het gebouw of zijn verzekeraar.

Molest

De volgende conflictsituaties:

- a. Gewapend conflict
Elk geval waarin staten of andere georganiseerde partijen elkaar, of de een de ander, gebruik makend van militaire machtsmiddelen bestrijden. Onder gewapend conflict wordt mede verstaan het gewapende optreden van een vredesmacht van de Verenigde Naties.
- b. Burgeroorlog
Een grootschalige gewapende strijd tussen groepen inwoners van eenzelfde staat.
- c. Opstand
Georganiseerd grootschalig gewelddadig verzet binnen een staat, gericht tegen het openbaar gezag.
- d. Binnenlandse onlusten
Grootschalige gewelddadige handelingen die zich op verschillende plaatsen binnen een staat voordoen.
- e. Oproer
Een plaatselijk, grootschalig en gewelddadig optreden van een groep mensen, gericht tegen het openbaar gezag van een staat.
- f. Mouterij
Een min of meer georganiseerde grootschalige beweging van leden van een gewapende macht, gericht tegen het gezag waar zij onder gesteld zijn. Onder gezag wordt niet alleen het Nederlandse gezag verstaan maar ook het gezag vanuit de Europese Unie, de NAVO of de Verenigde Naties.

Onder het begrip molest vallen niet:

- Avondklokrellen (zoals de bij in het verleden getroffen maatregelen in verband met corona)
- Voetbalongeregheden
- Gewelddadige demonstraties (ook nationaal of internationaal politieke demonstraties)
- Ongeregheden tijdens oud en nieuw

Neerslag

Regen, sneeuw, hagel of smeltwater.

Niet-primaire waterkeringen

Objecten, werken of constructies die bescherming bieden tegen overstroming en die volgens de Omgevingswet niet als primaire waterkering zijn beschreven.

Noodvoorziening

Een voorlopige voorziening die bij of na een verzekerde schade is aangebracht aan het huurdersbelang, in afwachting van het definitieve herstel van die schade.

Ontploffing

Een plotselinge, onvoorziene, hevige krachtsuiting van gas, damp, vloeistof of (fijn verdeelde) vaste stof. Daarbij geldt het volgende:

- a. als de ontploffing veroorzaakt door plotselinge over- of onderdruk in een - al dan niet gesloten - vat met gas, damp, vloeistof of (fijn verdeelde) vaste stof, dan is er alleen sprake van een ontploffing als de wand van het vat onder die druk is bezweken, waarna de druk binnen het vat plotseling even groot is geworden als de druk buiten het vat; of
- b. als de ontploffing buiten een vat plaatsvindt, dan is er alleen sprake van een ontploffing als er een drukgolf is ontstaan door een chemische reactie die heeft geleid tot het ontstaan of uitzetten van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen of een mengsel daarvan.

Primaire waterkeringen

Objecten, werken of constructies die bescherming bieden tegen overstroming door water van een oppervlaktewaterlichaam waarvan de waterstand direct invloed ondergaat van hoge stormvloed, hoog opperwater van een van de grote rivieren, hoogwater van het IJsselmeer of het Markermeer, of een combinatie daarvan, en van het Volkerak-Zoommeer, het Grevelingenmeer, het getijdedeel van de Hollandsche IJssel en de Veluwerandmeren. Welke waterkeringen hier onder worden verstaan is nader omschreven in de Omgevingswet. Zie <https://wetten.overheid.nl>

Storm

Wind met een snelheid van ten minste 50 kilometer per uur (windkracht 7 of meer).

Verzekeraar

Nationale-Nederlanden Schadeverzekering Maatschappij N.V., statutair gevestigd in Den Haag. In deze voorwaarden wordt de verzekeraar aangeduid met 'wij', 'we', 'ons' en 'onze'.

Verzekerde

In artikel 1.1 'Wie zijn verzekerd?' lees je wie de verzekerden zijn. Een verzekerde kan rechten ontlenen aan de verzekering.

Verzekeringnemer

Degene die de verzekering heeft afgesloten en die als verzekeringnemer op het polisblad vermeld staat en/of in onze administratie is opgenomen. In deze voorwaarden wordt de verzekeringnemer aangeduid met 'je', 'jij' en 'jou(w)'.