

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Gebouw:

de op het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat volgens verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt, met inbegrip van de funderingen; voorzover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen, die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Opruimingskosten:

uitsluitend de niet reeds in de schadetaxatie begrepen kosten van afbreken en/of wegruimen van de verzekerde funderingen en van de verzekerde zaken die zich boven de grond en op de locatie van het gebouw bevinden, voorzover deze afbraak en/of wegruiming het noodzakelijke gevolg is van een verzekerde gebeurtenis.

Bereddingskosten:

kosten door verzekerde bij of na een gedekte gebeurtenis gemaakt in verband met maatregelen ter voorkoming of vermindering van schade aan verzekerde zaken.

Artikel 2 Omvang van de dekking

Het gebouw is verzekerd, ook indien de gedekte gebeurtenissen het gevolg zijn van eigen gebrek of eigen bederf, tegen materiële schade veroorzaakt door:

- a. brand en brandblussing, zoals vermeld in de Nadere Omschrijvingen;
- b. blikseminslag;
- c. ontploffing, zoals vermeld in de Nadere Omschrijvingen;
- d. luchtvaartuigen, zoals vermeld in de Nadere Omschrijvingen;
- e. zegen, schroeien, en smelten als gevolg van hitte-uitstraling door danwel aanraking met een brandend, gloeiend of heet voorwerp;
- f. storm, waaronder wordt verstaan wind met een snelheid van tenminste 14 meter per seconde; in geval van stormschade geldt een eigen risico van 3‰ van de verzekerde som met een minimum van f 500,- en een maximum van f 1.000,- per gebouw per gebeurtenis;
- g. inbraak of poging daartoe;
- h. diefstal van aan het gebouw verwerkte materialen;
- i. vandalisme gepleegd door iemand die wederrechtelijk het gebouw is binnengedrongen;
- j. water en stoom, onvoorzien gestroomd uit de waterleiding-, de airconditioning- en/of de centrale verwarmingsinstallaties en uit daarop aangesloten leidingen, sanitaire en andere toestellen als gevolg van een plotseling opgetreden defect of van springen door vorst, alsmede water overgelopen uit de genoemde installaties en toestellen. Indien door het hiervoor vermelde schade is ontstaan zijn ook gedekt de kosten van opsporing van het defect en het daarmee verband houdende breek- en herstelwerk aan muren, vloeren en andere onderdelen van het gebouw.
In het geval van springen door vorst zijn tevens gedekt de kosten van herstel van de installaties, leidingen en toestellen zelf.
Niet gedekt is schade door terugstromend water van de openbare riolering of door grondwater, via afvoerbuizen, sanitaire en andere toestellen, het gebouw binnengedrongen;
- k. onvoorzien uitstromen van water uit aquaria of waterbedden;
- l. regen, sneeuw, hagel en smeltwater (verder te noemen neerslag), onvoorzien het gebouw binnengedrongen. Van deze dekking is uitgesloten schade:
 - veroorzaakt door neerslag binnengekomen door openstaande ramen, deuren of luiken;
 - tengevolge van vochtdoorlating van muren of andere constructiefouten;
 - door grondwater, tenzij binnengedrongen via afvoerleidingen en daarop aangesloten installaties en toestellen;
 - bestaande uit reparatiekosten van daken, dakgoten en regenafvoerpijpen;
- m. olie, onvoorzien gestroomd uit een op een schoorsteen aangesloten verwarmingsinstallatie met bijbehorende leidingen en tanks;

- n. rook en roet, plotseling uitgestoten door een op een schoorsteen aangesloten verwarmingsinstallatie;
- o. aanrijding en aanvaring van het gebouw;
- p. afgevallen of uitgevloeiende lading;
- q. rellen, relletjes, opstootjes (waaronder wordt verstaan incidentele geweldsmanifestaties), ongeregelde zaken zoals plundering en werkstaking;
- r. omvallen van kranen en heistellingen;
- s. omvallen van bomen, lantaarnpalen en ander straatmeubilair;
- t. enig ander plotseling en onverwacht van buiten komend onheil. Voor iedere schade die op grond van deze bepaling is gedekt, geldt een eigen risico van f 250,- per gebeurtenis.

Artikel 3 Dekking boven de verzekerde som

De verzekering dekt boven de verzekerde som:

- a. bereddingskosten;
- b. tot ten hoogste 10% van de verzekerde som voor elk van de hierna onder 1 t/m 6 volgende onderdelen afzonderlijk:
 1. tot een maximum van f 30.000,- herstellingskosten van de tuin behorende bij het gebouw als gevolg van brand, brandblussing, blikseminslag, ontploffing, aanrijding, aanvaring, afgevallen of uitgevloeiende lading en schade door luchtvaartuigen. Vergoeding van kosten wordt gegeven voorzover deze kosten voor rekening van de verzekerde komen;
 2. opruimingskosten;
 3. huurderiving als gevolg van het geheel of gedeeltelijk niet beschikbaar zijn van het gebouw voor derden die het gebouw van verzekerde hebben gehuurd; onder aftrek van bespaarde kosten worden vergoed de huurpenningen gedeerd over de termijn welke onder normale omstandigheden nodig zou zijn voor herstel in de oude toestand echter niet langer dan 52 weken. Indien de verzekeringnemer het gebouw zelf gebruikt is de uitkering dezelfde als wanneer het voor gelijk gebruik was verhuurd;
 4. kosten van noodvoorzieningen die noodzakelijk zijn in of aan het gebouw als gevolg van een gedekte gebeurtenis voorzover verzekerde daartoe verplicht is op last van de overheid;
 5. schade aan zaken van derden in het gebouw voorzover verzekerde als eigenaar van het gebouw voor deze schade aansprakelijk is en voorzover de aansprakelijkheid niet op een andere polis is gedekt, ongeacht de ingangsdatum van die polis;
 6. extra kosten tot een maximum van f 3.000,- voorzover niet vallende onder een in dit artikel genoemde rubriek, mits deze kosten:
 - verband houden met een door deze verzekering gedekt evenement;
 - door verzekerde worden aangetoond;
 - niet door een andere verzekering zijn gedekt.

Artikel 4 Dekking bij aan- en/of verbouw

Verzekerde heeft de vrijheid om tot aanbouw, verbouwing, uitbreiding, afbraak, interne verplaatsing en andere wijzigingen van het gebouw over te gaan, indien hij blijft binnen de grenzen van de polisomschrijving en de verzekerde som. Gedurende de periode dat wijzigingen worden aangebracht, geschiedt deze verzekering voor de tijd dat het gebouw of een gedeelte daarvan nog niet glas- en waterdicht is en niet in gebruik is genomen uitsluitend tegen de risico's van brand, brandblussing, blikseminslag, ontploffing, storm en schade door luchtvaartuigen.

Artikel 5 Uitsluitingen

1. Naast de in de Algemene Voorwaarden genoemde uitsluitingen is eveneens van de verzekering uitgesloten:
 - a. schade ontstaan door aardbeving, vulkanische uitbarsting en overstroming, zoals vermeld in de Nadere Omschrijvingen;
 - b. schade ontstaan door storm, water, stoom, neerslag, olie, rook en roet, voorzover die schade veroorzaakt is tengevolge van slijtage,

- achterstallig onderhoud of de slechte onderhoudstoestand van het gebouw;
- c. schade aan enig belang gedekt op een speciale polis, zoals een glasverzekering, ongeacht de ingangsdatum van die polis;
 - d. schade ontstaan aan enig belang van een ander dan verzekeringnemer waarvoor door de betrokken eigenaar zelf een verzekering is gesloten;
 - e. vergoeding van kosten voor onderzoek, reinigen, opruimen, opslaan, vernietigen en/of vervangen van grond, (grond)water en oppervlaktewater om de verontreiniging in grond, (grond)water en oppervlaktewater weg te nemen en vergoeding van kosten om de verontreiniging te isoleren;
 - f. schade tengevolge van door de lucht getransporteerde verontreinigende stoffen van elders.
2. Onverminderd de elders in deze voorwaarden vermelde uitsluitingen en dekkingsbeperkingen is van de dekking volgens artikel 2 sub t bovendien uitgesloten alle schade:
- door eigen gebrek, eigen bederf, instorting, (grond)verschuiving, slijtage en andere langzaam werkende invloeden;
 - aan onderdelen van het gebouw of door voorwerpen die ten tijde van het veroorzaken van de schade werden bewerkt, behandeld, gebruikt, gehanteerd of gereinigd;
 - veroorzaakt door dieren die hetzij door de verzekeringnemer hetzij door zijn huisgenoten worden gehouden of werden toegelaten alsmede schade door ongedierte, insecten, schimmels, bacteriën, virussen en andere micro-organismen;
 - door vernieling of beschadiging door of op last van een overheidsinstantie;
 - veroorzaakt door het aanbrengen van leuzen, kreten, slogans, tekeningen e.d. op onderdelen van het gebouw.

Artikel 6 Vaststelling van de schade

1. **De omvang van de schade** aan het gebouw wordt vastgesteld:
 - a. indien geen voortaxatie overeenkomstig artikel 274 of 275 W.v.K. van toepassing is, op het verschil tussen de herbouwwaarde van het gebouw onmiddellijk vóór de schadegebeurtenis en van het overgebleven deel onmiddellijk ná de schadegebeurtenis, of;
 - b. indien voortaxatie overeenkomstig artikel 274 of 275 W.v.K. wel van toepassing is, op het verschil tussen het bedrag van die taxatie en van de waarde van de restanten, te waarderen op dezelfde grondslag als de voortaxatie en/of;
 - c. op het verschil tussen de verkoopwaarde van het gebouw onmiddellijk vóór de schadegebeurtenis en van het overgebleven deel onmiddellijk ná de schadegebeurtenis.
2. De herbouwwaarde is gelijk aan de kosten van herbouw onmiddellijk na de schadegebeurtenis op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming. De verkoopwaarde is gelijk aan de prijs, die door de meest biedende gegadigde zou zijn betaald, bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding. Bij de vaststelling zowel van de verkoopwaarde van het gebouw onmiddellijk vóór de schadegebeurtenis als van het overgebleven deel onmiddellijk ná de schadegebeurtenis, zal de waarde van de grond buiten beschouwing blijven en zal worden rekening gehouden met het gebruik van het gebouw onmiddellijk voor de schadegebeurtenis.
3. Verzekerde dient de maatschappij binnen 12 maanden na de schadegebeurtenis schriftelijk mede te delen of hij al dan niet zal herbouwen of herstellen. Heeft verzekerde zijn beslissing niet binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt, dan vindt de schadeafwikkeling plaats zoals hierna in lid 5 is aangegeven.
4. Bij daadwerkelijke herbouw of herstel door verzekeringnemer op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming vindt de schadeafwikkeling plaats op basis van de herbouwwaarde als aangegeven in lid 1 sub a respectievelijk sub b met inachtneming van het gestelde in lid 6.
5. In alle andere gevallen wordt het laagste van de op basis van de herbouwwaarde (volgens lid 1 sub a respectievelijk sub b) en de op basis van de verkoopwaarde (lid 1 sub c) berekende schadebedragen uitgekeerd. Er zal geen rekening worden gehouden met een eventueel van toepassing zijnde vaste-taxatieclausule.

6. Sloop, onteigening, onbewoonbaar, leegstand, kraken en buitengebruik

- De schade zal echter altijd zoals hiervoor onder lid 5 is aangegeven worden afgewikkeld indien reeds voor de schadegebeurtenis:
- de verzekerde 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;
- Bovendien indien:
- (een als zelfstandig aan te merken deel van) het gebouw leegstond of al langer dan 2 maanden buiten gebruik was en het gebouw bovendien ten verkoop stond aangeboden;
 - het gebouw geheel of gedeeltelijk gekraakt was; tenzij verzekerde een herbouwplicht heeft en/of het gebouw uitsluitend een woonbestemming heeft.

7. Uitkering

Indien de verzekerde recht heeft op schadevergoeding berekend op basis van de herbouwwaarde (lid 1 sub a respectievelijk sub b) wordt eerst 40% van het op basis van de herbouwwaarde berekende schadebedrag uitgekeerd dan wel 100% van de op basis van de verkoopwaarde berekende schadevergoeding (lid 1 sub c) als dit bedrag lager is. De uitkering van het meerdere zal plaatsvinden onder overlegging van nota's; de totale op de schade aan gebouwen betrekking hebbende uitkering zal nooit meer bedragen dan de werkelijke bestede kosten. In het geval dat de verzekerde recht heeft op schadevergoeding berekend op basis van de verkoopwaarde (lid 1 sub c), wordt het aldus berekende schadebedrag in één termijn uitgekeerd.

8. Bij schade aan zaken van derden kan de maatschappij rechtstreeks aan deze derden uitkeren.

Artikel 7 Onderverzekering

Indien de verzekerde som lager is dan de waarde van het gebouw onmiddellijk vóór de schadegebeurtenis, vindt vergoeding van de vastgestelde schade en kosten plaats in de verhouding van de verzekerde som tot de waarde onmiddellijk vóór de schadegebeurtenis en tot de toepasselijke maxima. De kosten verbonden aan het vaststellen van de schade worden, ook in het geval van onderverzekering ten volle vergoed, met inachtneming van artikel 8 lid 3 van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 8 Andere verzekeringen

Indien bij schade blijkt dat meerdere verzekeringen op het gebouw zijn afgesloten en de verzekerde sommen van de gezamenlijke polissen de waarde van het gebouw overtreffen, wordt de aansprakelijkheid van de maatschappij naar evenredigheid verminderd.

Artikel 9 Risicowijziging

1. Meldingsverplichting van verzekerde

Verzekerde dient de maatschappij zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te brengen van:

- wijziging van bestemming, bouwjaar, dakbedekking of gebruik van het omschreven gebouw (zoals bijvoorbeeld kamerverhuur);
- leegstand van het gebouw of van een als zelfstandig aan te merken deel daarvan;
- het buiten gebruik zijn van het gebouw of een als zelfstandig aan te merken deel daarvan gedurende een aaneengesloten periode, die (naar verwachting) langer dan 2 maanden zal duren;
- het geheel of gedeeltelijk gekraakt worden of zijn van het gebouw.

Bedoelde melding dient in ieder geval binnen 2 maanden te worden gedaan, tenzij de verzekerde van het optreden van een der genoemde wijzigingen niet op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn.

2. Dekking bij kraken, leegstand en buiten gebruik

De verzekering geeft vanaf het moment dat:

- het gebouw geheel of gedeeltelijk is gekraakt;
- of (een als zelfstandig aan te merken deel van) het gebouw leeg komt te staan;
- dan wel voor een aaneengesloten periode die naar verwachting langer dan 2 maanden zal duren, niet meer in gebruik zal zijn, alleen dekking voor schade als gevolg van:
 - brand;
 - ontploffing;
 - blikseminslag;
 - storm;
 - luchtvaartuigen

Voorzover op deze polis één of meer gebouwen zijn verzekerd waarin zich tezamen meer dan 10 (woon)eenheden bevinden, wordt leegstand c.q. buiten gebruik als gevolg van het normale verloop (zogenaamde frictieleegstand) niet beschouwd als een risicowijziging in de zin van het bepaalde in lid 1 en 2. Het gestelde onder artikel 6 lid 6 blijft echter van kracht.

3. Dekking bij overige risicowijzigingen

De maatschappij zal ten aanzien van de overige wijzigingen, als genoemd in lid 1 de dekking niet wijzigen, met uitzondering van hetgeen is gesteld in de hiernavolgende leden 4 en 5.

4. Beoordeling van premie/voorwaarden na melding

Na ontvangst van een melding van verzekerde van risicowijzigingen als genoemd in lid 1 zal de dekking met inachtneming van de in lid 2 genoemde beperkingen worden voortgezet, tenzij de maatschappij te kennen geeft de verzekering niet te willen voortzetten of met verzekerde ten aanzien van premie en/of voorwaarden tot nadere overeenstemming te willen komen.

5. Gevolgen van niet of niet tijdig melden

Verzuimt de verzekerde tijdig kennis te geven van de risicowijzigingen als genoemd in lid 1, dan vervalt alle recht op schadevergoeding 2 maanden na de datum van de risicowijziging, tenzij de verzekering ook na de kennisgeving zou zijn gecontinueerd. Indien de maatschappij de verzekering slechts tegen een hogere premie zou hebben voortgezet, wordt een eventuele schade vergoed in dezelfde verhouding als de voor het optreden van de risicowijziging geldende premie staat tot de nieuw te noteren premie. Het gestelde in lid 2 en lid 4 blijft van kracht.

Artikel 10 Eigendomsovergang

Bij overgang van het gebouw op een andere belanghebbende blijft de dekking nog uiterlijk 30 dagen van kracht voorzover er geen sprake is van een risicowijziging in de zin van artikel 9 en daarna alleen als de maatschappij zich met de voortzetting accoord heeft verklaard.

Artikel 11 Indexering

Jaarlijks worden per de premievalidatum de verzekerde som en in evenredigheid daarmee de premie van het op indexbasis verzekerde gebouw, verhoogd of verlaagd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek laatst berekende indexcijfer voor bouwkosten. Is het indexcijfer op het moment van de schadegebeurtenis hoger dan het indexcijfer ten tijde van de laatste premievalidatum, dan geldt voor de regeling van de schade als verzekerde som het bedrag overeenkomende met het indexcijfer op het moment van de schadegebeurtenis, echter met als maximum 125% van de op de laatste premievalidatum vastgestelde verzekerde som.

Artikel 12 Bekendheid en belendingen

De ligging, de bouwaard, de inrichting, het gebruik, de verwarming en de verlichting van het gebouw bij het begin van de verzekering zijn de maatschappij bekend. Het is onverschillig welke de ligging, de bouwaard, de inrichting en het gebruik van de belendingen zijn of zullen worden.

Nadere Omschrijvingen

I Brand

Onder brand is te verstaan een door verbranding veroorzaakt en met vlammen gepaard gaand vuur buiten een haard, dat in staat is zich uit eigen kracht voort te planten. Derhalve is onder andere geen brand:

- zengen, schroeien, smelten, verkolen, broeien,
- doorbranden van elektrische apparaten en motoren,
- oververhitten, doorbranden, doorbreken van ovens en ketels.

II Ontploffing

Onder schade door ontploffing wordt verstaan een gehele of gedeeltelijke vernieling onmiddellijk veroorzaakt door een eensklaps verlopende hevige krachtsuiting van gassen of dampen, zulks met inachtneming van het hierna bepaalde. Is de ontploffing ontstaan binnen een (al dan niet gesloten) vat, dan is aan het vereiste van een eensklaps verlopende krachtsuiting voldaan, indien de wand van het vat onder de druk van de zich daarin bevindende gassen of dampen (onverschillig hoe deze gassen of dampen zijn ontstaan en onverschillig of zij reeds voor de ontploffing aanwezig waren dan wel eerst tijdens deze ontwikkeld werden) een zodanige scheiding heeft ondergaan dat door het uitstromen van gas, damp of vloeistof uit de door de scheiding gevormde opening, de drukken binnen en buiten het vat eensklaps aan elkaar gelijk zijn geworden. Is dit niet het geval of is de ontploffing buiten een vat ontstaan, dan moet de eensklaps verlopende hevige krachtsuiting de onmiddellijke werking zijn geweest van gassen of dampen, welke door een scheikundige reactie van vaste, vloeibare, gas- of dampvormige stoffen of een mengsel daarvan, zijn ontwikkeld of tot uitzetting gebracht. De tekst van deze clausule en de daarbij behorende toelichting is door de Vereniging van Brandassuradeuren in Nederland ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht gedeponereerd op 5 april 1982 onder nummer 275/82.

III Luchtvaartuigen

Indien het risico van schade door luchtvaartuigen is meeverzekerd, is ook gedekt schade aan de verzekerde zaken tengevolge van het getroffen worden door een vertrekkend, vliegend, landend of vallend lucht- of ruimtevaartuig, dan wel een daaraan verbonden, daarvan losgeraakt, daaruit geworpen of daaruit gevallen projectiel, ontploffingsmiddel of ander voorwerp, alsmede enig ander voorwerp dat getroffen is door enig hier genoemd voorwerp.

IV Overstroming

Van de verzekering is uitgesloten schade veroorzaakt door overstroming tengevolge van het bezwijken of overlopen van dijken, kaden, sluizen of andere waterkeringen, onverschillig of de overstroming oorzaak dan wel gevolg is van een door deze polis gedekt evenement. Deze uitsluiting geldt niet voor brand of ontploffing veroorzaakt door overstroming.

V Aardbeving en vulkanische uitbarsting

Van de verzekering is uitgesloten schade ontstaan, hetzij gedurende de tijd waarin, hetzij gedurende 24 uur nadat in of nabij de plaats waar het verzekerde zich bevindt, de gevolgen van aardbeving of vulkanische uitbarsting zich hebben geopenbaard, tenzij de verzekerde bewijst dat de schade niet aan een van de genoemde verschijnselen kan worden toegeschreven.

