

**RUBRIEKSVORWAARDEN
BRAND ZAKELIJK VERZEKERING
RUBRIEK HUURDEBSELANG
WHBL-22**



Inhoudsopgave

Klik op de titels om snel uw informatie te vinden. Wilt u alleen een artikel lezen? Klik dan op het artikelnummer.

Wat u vooraf moet weten	3
1. Waarvoor is deze verzekering?	3
2. Wie is de verzekerde?	3
3. Welke veranderingen tijdens de looptijd van de verzekering moet u melden? En wat gebeurt er als u de verandering niet of te laat meldt?	3
4. Wat moet u doen om schade te voorkomen?	4
5. Hoe hoog is het verzekerde bedrag?	4
6. Wat gebeurt er als er ook een andere verzekering of voorziening is?	4
Waarvoor u bent verzekerd	5
7. Welke schade aan het huurdersbelang is verzekerd? En welke niet?.....	5
7. (vervolg).....	6
8. Waar is het huurdersbelang verzekerd? Welke schade is verzekerd?	6
9. Welke kosten zijn na een gedekte schade ook verzekerd?	7
Waarvoor u niet bent verzekerd	8
10. Wat is nooit of niet altijd volledig verzekerd?	8
11. Welk gedrag is niet verzekerd?	8
12. Welke oorzaak is niet verzekerd?	8
Wat u nog meer moet weten over de schadebehandeling	9
13. Wie stelt de hoogte van het schadebedrag vast?	9
14. Hoe stellen we de hoogte van de schade vast?	9
15. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang het bedrag van de (voor)taxatie?	9
16. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang de vervangingswaarde?	9
17. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang de verkoopwaarde?	9
18. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang de sloopwaarde?	9
19. Wat als de waarde van het huurdersbelang hoger is dan het verzekerde bedrag voor het huurdersbelang?	10
20. Hoe vergoeden we de schade?	10
21. Wat betalen we als we op basis van vervangingswaarde vergoeden?	10
22. Wat betalen we als we op basis van verkoopwaarde of sloopwaarde vergoeden?	10
23. Kunt u de schadevergoeding overdragen aan een ander?	10
Begrippenlijst	11



Wat u vooraf moet weten

Dit zijn de rubrieksvoorwaarden die gelden voor de rubriek huurdersbelang van de brand zakelijk verzekering. Ze gelden naast de algemene voorwaarden schadeverzekering zakelijk. En eventuele aanvullende voorwaarden of bijzondere voorwaarden. Op het polisblad staat welke voorwaarden voor de verzekering gelden.

Alle voorwaarden vormen samen één geheel. Zijn artikelen in de verschillende voorwaarden in strijd met elkaar? Of wijken de voorwaarden en de clausules op het polisblad van elkaar af? Dan gelden eerst de clausules die op het polisblad staan. Daarna gelden na elkaar de aanvullende voorwaarden, de rubrieksvoorwaarden en de bijzondere voorwaarden. En als laatste gelden de algemene voorwaarden schadeverzekering zakelijk.

In deze voorwaarden zijn een aantal woorden **paars** gedrukt. Die woorden hebben een speciale betekenis. In de begrippenlijst leggen we uit wat we met die woorden bedoelen.

1. Waarvoor is deze verzekering?

- **Met de rubriek huurdersbelang van de brand zakelijk verzekering verzekert u zich tegen schade aan of verlies van het huurdersbelang op het risicoadres.** Door een gebeurtenis die plotseling en onvoorzien plaatsvindt tijdens de looptijd van deze rubriek.

Bij het afsluiten van deze rubriek moet het voor u en ons onzeker zijn dat uit deze gebeurtenis schade zal ontstaan.

2. Wie is de verzekerde?

- **U als verzekeringnemer.** Alleen als u eigenaar bent van het **huurdersbelang**. Omdat u zelf de veranderingen aan het gehuurde gebouw heeft aangebracht. Of omdat u financieel verantwoordelijk bent voor het **huurdersbelang**. Als er op het polisblad of in clausules medeverzekerden staan, dan zijn zij ook verzekerd.
- **Als we in deze rubrieksvoorwaarden het woord “u” gebruiken, dan bedoelen we daarmee u als verzekeringnemer.** En elke verzekerde als het gaat om zijn rechten en plichten.

3. Welke veranderingen tijdens de looptijd van de verzekering moet u melden? En wat gebeurt er als u de verandering niet of te laat meldt?

- **De volgende veranderingen moet u in elk geval binnen 2 maanden nadat u weet wat er gaat veranderen melden:**
 - Veranderingen aan het gehuurde gebouw. Bijvoorbeeld een andere constructie, een andere dakbedekking of andere bouwmaterialen. Of het aan de buitenkant verbouwen of aanbouwen.
 - Veranderingen in het gebruik van het gehuurde gebouw. Bijvoorbeeld als er andere activiteiten in het gebouw of een deel ervan plaatsvinden. Of als het gebouw geheel of voor een groot deel niet meer in gebruik is of niet meer wordt bewoond (leegstand dus). Of als het gebouw is gekraakt. En als er een (nieuwe) zakelijke huurder (bij)komt.
- **Nadat we van de verandering op de hoogte zijn gebracht, beoordelen we de nieuwe situatie. Er zijn dan 3 mogelijkheden:**
 - We passen de verzekering niet aan. De premie en/of voorwaarden blijven dus gelijk.
 - We passen de verzekering wel aan. De premie en/of voorwaarden kunnen dus veranderen. We laten u dan binnen 1 maand weten waaruit de aanpassing bestaat en wat voor u de gevolgen hiervan zijn. De aanpassing geldt dan vanaf de dag waarop het risico verandert. U heeft na ons bericht 1 maand de tijd om ons te laten weten dat u niet akkoord gaat met de aanpassing. Als u niet akkoord gaat met de aanpassing, dan eindigt de verzekering op de dag van uw bericht. Te veel betaalde premie krijgt u terug. Behalve als we in de periode daarvoor schade hebben betaald die een gevolg is van het veranderde risico.
 - We zeggen de verzekering op omdat het risico niet meer binnen de verzekering valt. We sturen u dan binnen 1 maand onze opzegging. In de opzegging noemen we ook de einddatum van de verzekering. Te veel betaalde premie krijgt u terug. Behalve als we in de periode daarvoor schade hebben betaald die een gevolg is van het andere risico.
- **Meldt u de verandering niet of te laat? Dan loopt u het risico dat u geen dekking heeft. Wat de precieze gevolgen zijn hangt af van de verandering. Er zijn dan 3 mogelijkheden:**
 - De verandering zou geen invloed of een voor u gunstige invloed hebben gehad op de premie en/of voorwaarden. U heeft gewoon dekking.
 - De verandering zou hebben geleid tot een hogere premie. U bent dan niet helemaal verzekerd. Het hogere deel van de premie is het deel dat niet is verzekerd.

Een voorbeeld:

U betaalt € 500 premie. Door de verandering zouden we € 600 rekenen. Dat is 20 % meer. Bij schade is dan 20 % niet verzekerd. Bij een schade van € 1.000 is dat € 200.

- De verandering zou hebben geleid tot aanpassing van de voorwaarden. U bent dan alleen verzekerd als u ook zonder de verandering dekking zou hebben gehad.
- De verandering zou hebben geleid tot opzegging van de verzekering. U bent dan tot maximaal 1 maand na de verandering alleen verzekerd als u ook zonder de verandering dekking zou hebben gehad.



4. Wat moet u doen om schade te voorkomen?

- **We kunnen voorschrijven dat u preventieve maatregelen neemt om schade te voorkomen.**

Als we dit doen, dan leest u dat in de voorwaarden, in clausules of op het polisblad. We gebruiken soms ook het woord verplichtingen of regels. Of de titel “wat hebben we afgesproken”.

Het is belangrijk dat u controleert dat u hieraan voldoet. Is dat niet het geval? Dan hoeven we niet voor de schade te betalen. Of dan geldt er een extra eigen risico.

5. Hoe hoog is het verzekerde bedrag?

- **Het verzekerde bedrag voor huurdersbelang staat op het polisblad.**

Dat geeft u zelf op. Het bedrag baseert u op de kosten die nodig zijn om **huurdersbelang** helemaal te vervangen. Dat noemen we de herbouwwaarde.

- **Soms staat er op het polisblad of in clausules dat het verzekerde bedrag is vastgesteld op basis van een waardebeoordeling door een door ons benoemde deskundige. Of door een door u benoemde taxateur.**

Goed om te weten: in artikel 15 leest u meer over taxatie. En in artikel 19 leest u meer over waardebeoordeling.

- **We passen het verzekerde bedrag elk jaar op de hoofdpremievalidatum automatisch aan. Door verandering van de index (prijsontwikkeling). Hierdoor verandert ook de premie.**

We gebruiken hiervoor de indexreeksen voor bedrijfsgebouwen en woningbouw van het erkende taxatiebureau Troostwijk. In 2019 is gestart met indexcijfer 100.

- **Staat er op het polisblad of in clausules dat we huurdersbelang verzekeren op basis van premier risque? Dan passen we het verzekerde bedrag niet elk jaar aan. Maar we kunnen wel de premie aanpassen.**

Bij premier risque wordt niet gekeken naar de werkelijke van het **huurdersbelang**. We spreken samen een verzekerd bedrag af en tot dat verzekerde bedrag bent u verzekerd.

6. Wat gebeurt er als er ook een andere verzekering of voorziening is?

- **De andere verzekering gaat voor. Als die zou gelden voor de schade als deze verzekering niet zou bestaan.**

Dit is anders dan de regeling die in artikel 7:691 Burgerlijk Wetboek staat.

De verzekering geldt wel voor de schade boven het verzekerde bedrag van de andere verzekering. Maar niet voor het eigen risico van de andere verzekering.

- **De andere voorziening of (wettelijke) regeling gaat voor.**



Waarvoor u bent verzekerd

7. Welke schade aan het huurdersbelang is verzekerd? En welke niet?

- **Schade door brand. Of door het blussen van brand.**
Ook als de brand op een andere plek in de buurt is ontstaan. En ook door een gebrek in **huurdersbelang** of het gehuurde gebouw.
- **Schade door ontploffing. Of door vuurwerk of explosieven.**
Ook als de ontploffing op een andere plek in de buurt is ontstaan.
- **Schade door blikseminslag op het gehuurde gebouw. Of door inductie of overspanning als gevolg van bliksemontlading in apparaten of installaties die onderdeel zijn van het gehuurde gebouw.**
- **Schade door een luchtvaartuig of ruimtevaartuig. Of door een meteoriet. Dat noemen we ook wel luchtverkeer.**
Of onderdelen daarvan. Of voorwerpen daaruit. Ook als een luchtvaartuig een te hoge luchtdruk veroorzaakt (dus door de geluidsbarrière breekt).
- **Schade door storm.**
Of door voorwerpen die door die storm (om)vallen of bewegen en zo **huurdersbelang** beschadigen.
Met storm bedoelen we wind met een snelheid van minimaal 50 km per uur (14 meter per seconde). Dat is dus windkracht 7 of hoger.
- **Schade door inbraak (of poging daartoe). Hierbij is het gehuurde gebouw zelf opengebroken om binnen te komen.**
Met openbreken bedoelen we het met zichtbare beschadiging verbreken van de afsluiting van het gehuurde gebouw om zonder toestemming het gehuurde gebouw binnen te dringen. Verbreken van de terreinafscheiding zien we niet als verbreken van het gehuurde gebouw.
- **Schade door diefstal (of poging daartoe) van onderdelen van het gehuurde gebouw. Waardoor huurdersbelang wordt beschadigd.**
- **Schade door vandalisme in het gehuurde gebouw zelf. Hierbij is het gehuurde gebouw opengebroken om binnen te komen.**
Met openbreken bedoelen we het met zichtbare beschadiging verbreken van de afsluiting van het gehuurde gebouw om zonder toestemming het gehuurde gebouw binnen te dringen. Verbreken van de terreinafscheiding zien we niet als verbreken van het gehuurde gebouw zelf.
Is het gehuurde gebouw maar voor een deel in gebruik? Dan geldt de dekking alleen in het gedeelte dat wordt gebruikt.
We betalen dus niet voor graffiti aan de buitenkant van het gehuurde gebouw.
- **Schade door water dat (weg)stroomt uit een installatie die plotseling kapot is. Bijvoorbeeld door breuk of het springen door vorst.**
Met installatie bedoelen we de waterleidings-, centrale verwarmings-, airconditionings- of blusinstallatie. Dat zijn dus de vaste aan- en afvoerleidingen en de toestellen die daarop vast zijn aangesloten. Een tuinslang of een vulslang, bijvoorbeeld van de cv-installatie, zien we niet als vaste leiding.
- **Schade door water dat plotseling en onvoorzien overloopt uit een installatie.**
Met installatie bedoelen we de waterleidings-, centrale verwarmings-, airconditionings- of blusinstallatie. Dat zijn dus de vaste aan- en afvoerleidingen en de toestellen die daarop vast zijn aangesloten. En die steeds dezelfde druk als de waterleiding of de centrale verwarmings- of airconditioningsinstallatie kunnen weerstaan. Een vulslang, bijvoorbeeld van de cv-installatie, zien we niet als vaste leiding.
We betalen dus niet als water uit een kraan stroomt die openstaat. Of voor schade door geleidelijke vochtdoorlating van tegelwerk of een andere vloer- of wandafdichting die waterdicht hoort te zijn. Dit geldt ook voor (kit)voegen. We betalen ook niet als water plotseling uit een blusinstallatie loopt, die wordt aangelegd, aangepast of hersteld. Of als er fouten zijn gemaakt bij de aanleg van de blusinstallatie.
- **Schade door neerslag die plotseling en onvoorzien het gehuurde gebouw is binnengekomen. Of door rioolwater dat plotseling uit afvoerleidingen in het gehuurde gebouw zelf is gestroomd.**
Met neerslag bedoelen we regen, sneeuw, hagel of smeltwater.
We betalen niet voor schade door neerslag die het gehuurde gebouw is binnengekomen door onvoldoende onderhoud aan het gehuurde gebouw. Zoals met bladeren verstopte hemelwaterafvoeren. Of door constructiefouten (door installatie- of montagefouten) van of in het gehuurde gebouw. Of die het gehuurde gebouw is binnengekomen via openstaande ramen, luiken, deuren of ventilatieopeningen. We betalen ook niet voor schade door grondwater dat omhoog is gekomen. Of voor schade door vocht dat door muren heen is gekomen. En we betalen niet voor het repareren van daken (dakbedekking en dakbeschot), balkons, dakgoten en (hemelwater)afvoerleidingen. Ook niet als dat nodig is om de oorzaak van de schade op te heffen. Ook betalen we niet voor mogelijke gevolgschade aan de buitenzijde van het gehuurde gebouw.
- **Schade door inslag van hagelstenen op de buitenkant van het gehuurde gebouw.**
- **Schade door sneeuwdruk. Of druk van ijs. Op het dak of tegen een muur van het gehuurde gebouw.**



7. (vervolg)

- **Schade door wateropeenhoping (wateraccumulatie).** Van regenwater of smeltwater dat druk op het dak van het gehuurde gebouw heeft uitgeoefend.
- **Schade door water dat plotseling stroomt uit een aquarium.**
- **Schade door water dat onvoorzien het gehuurde gebouw is binnengedrongen door overstroming van een niet-primaire waterkering.**

Met overstroming bedoelen we een overstroming van water uit rivieren, meren, kanalen en sloten door het onverwacht overlopen, beschadigen, bezwijken of falen van dijken, kaden, sluizen of andere niet primaire waterkeringen.

We betalen niet voor schade door water dat buiten de oevers is getreden in buitendijkse gebieden. Zoals uiterwaarden en gebieden die door de overheid zijn aangewezen voor waterberging. Of voor overstroming die wordt veroorzaakt door een directe actie van de overheid. We betalen ook niet voor schade aan de tuin, de beplanting en de bestrating.

Vinden er op hetzelfde moment overstromingen plaats door het overlopen, beschadigen, bezwijken of falen van dijken, kaden, sluizen van **primaire** en **niet-primaire waterkeringen**? En heeft het water van deze overstromingen zich vermengd? Dan betalen we ook niet.

- **Schade door rook en roet die plotseling uit een verwarmingsinstallatie komen Die is aangesloten op een schorsteen van het gehuurde gebouw.**
- **Schade door olie die plotseling uit een verwarmingsinstallatie stroomt. Of uit aangesloten leidingen of tanks.**
- **Schade door ongeregelde heden bij werkstakingen. Of door rellen en opstootjes. Of door plunderingen.**
We bedoelen hiermee incidentele uitingen van geweld. Ze moeten zijn ontstaan buiten het gehuurde gebouw. Zoals openbare betogingen, demonstraties of bijeenkomsten die de gewone orde op straat verstoren.
- **Schade door aanrijding of aanvaring van het gehuurde gebouw. Door een voertuig of vaartuig.**
En voor schade door lading die daarna van een voertuig of vaartuig is gevallen. Of daaruit is gestroomd.
Gaat het om schade die in het gehuurde gebouw is ontstaan? Dan betalen we alleen voor de schade die door een voertuig is veroorzaakt.
- **Schade door paarden of vee. Dat is uitgebroken of losgebroken.**
- **Schade door zaken die op of tegen het gehuurde gebouw vallen.**
Hiermee bedoelen we het omvallen van windmolens, kranen, heistellingen, hoogwerkers, steigers, antennes, vlaggenmasten, lichtmasten en zendmasten. En bomen en takken die zijn afgebroken.
We betalen ook voor de schade door het omvallen of instorten van aangrenzende gebouwen. Of een deel daarvan.
Is de gebeurtenis veroorzaakt door **storm**? Dan zien we het als schade door **storm**.
- **Schade door het kappen of snoeien van bomen.**
- **Schade door glasscherven. Van gebroken ruiten van het gehuurde gebouw.**
Of van gebroken spiegels, legplaten in etalages, vitrines of toonbanken.
We betalen niet voor het glas zelf. Of voor bevestigingsmateriaal daarvan.
- **Schade door bijtende stoffen die plotseling en onvoorzien uit een installatie, leiding, tank of vat komen.**
We betalen niet bij schade door schoonmaken, repareren of vervangen. Of bij schade door een productiefout.

8. Waar is het huurdersbelang verzekerd? Welke schade is verzekerd?

- **In het gehuurde gebouw op het risicoadres. Alle schade. Zoals omschreven in artikel 7.**
- **Buiten het gehuurde gebouw op het risicoadres. Aan het gehuurde gebouw. Of op het terrein of onder een afdak of overkapping. Alleen schade door brand, ontploffing, blikseminslag en luchtverkeer. Zoals omschreven in artikel 7.**
Gaat het om zonweringen, lichtreclames, uithangborden en reclameborden, antennes en schotels? Dan ook voor schade door storm en aanrijding. Zoals omschreven in artikel 7.
- **In een gebouw op een andere locatie waar het huurdersbelang tijdelijk is. In Nederland, België of Duitsland. Maximaal 3 maanden. Bijvoorbeeld tijdens een (interne) verbouwing. Of bij de leverancier voor onderhoud. Alle schade. Zoals omschreven in artikel 7.**
Hebben we voor het **risicoadres** preventieve maatregelen afgesproken? Bijvoorbeeld om inbraak te voorkomen? Dan gelden die ook voor het gebouw op de andere locatie.
Per gebeurtenis betalen we maximaal € 100.000.
- **Buiten een gebouw op een andere locatie. In Nederland, België of Duitsland. Alleen schade door brand, ontploffing, blikseminslag, luchtverkeer en afpersing of beroving met geweld. Zoals omschreven in artikel 7.**
Per gebeurtenis betalen we maximaal € 100.000.



9. Welke kosten zijn na een gedekte schade ook verzekerd?

- **Kosten van experts. Alleen om de hoogte van de schade aan t huurdersbelang vast te stellen.**

We betalen de kosten van de door ons benoemde expert volledig. We betalen de kosten van de door u benoemde expert tot maximaal 150 % van de kosten van onze expert.

Worden beide experts het niet eens over de hoogte van de schade? En wordt er door beide experts samen een derde expert ingeschakeld? Dan betalen we ook de kosten van deze derde expert.

Brengt uw expert kosten in rekening die niet te maken hebben met het vaststellen van de hoogte van de schade?

Bijvoorbeeld voor belangenbehartiging? Dan betalen we alleen voor die kosten als er volgens de wet een vergoedingsplicht geldt.

- **Kosten om direct dreigende schade aan huurdersbelang te voorkomen of om schade te beperken. Dat noemen we beredding.**

Het gaat niet om de normale voorzorgsmaatregelen die u neemt (of alsnog moet nemen), maar om buitengewone maatregelen.

We betalen ook als het niet lukt om schade te voorkomen. Ontstaat er schade aan zaken die u gebruikt bij het nemen van maatregelen om schade te voorkomen? Dan betalen we ook die schade.

Per gebeurtenis betalen we maximaal 1 keer het verzekerde bedrag voor **huurdersbelang**.

- **Kosten voor noodvoorzieningen. Omdat schade aan huurdersbelang niet direct kan worden hersteld.**

- **Kosten om maatregelen te nemen die de overheid oplegt. Bijvoorbeeld omdat de regels anders zijn dan toen het huurdersbelang werd aangebracht.**

Per gebeurtenis betalen we maximaal 10 % van het verzekerde bedrag voor **huurdersbelang**.

We betalen niet voor het op last van de overheid verwijderen en afvoeren van onbeschadigd asbesthoudend materiaal. Of het isolatiemateriaal dat of de constructie die daaronder zit. En we betalen ook niet om grond, water of lucht schoon te maken.

- **Kosten om beschadigde delen van het huurdersbelang op te ruimen. De opruiming is het noodzakelijke gevolg van de schade. En de kosten zijn niet inbegrepen in het vastgestelde schadebedrag.**

We bedoelen hiermee het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van delen van het **huurdersbelang** die boven de grond aanwezig zijn. Op het **risicoadres** of op de locatie van aangrenzende gebouwen. Gaat het om verontreiniging door asbest? Dan betalen we ook om de verontreiniging uit grond of water te halen.

Per gebeurtenis betalen we maximaal 10 % van het verzekerde bedrag voor **huurdersbelang**. Maar bij verontreiniging door asbest maximaal € 50.000 voor alle rubrieken van de brand zakelijk verzekering samen.

- **Kosten om het huurdersbelang te vervoeren en tijdelijk op te slaan.**

Per gebeurtenis betalen we maximaal 10 % van het verzekerde bedrag voor **huurdersbelang**.



Waarvoor u niet bent verzekerd

10. Wat is nooit of niet altijd volledig verzekerd?

- In de algemene voorwaarden schadeverzekering zakelijk leest u wanneer de verzekering nooit geldt en wanneer niet altijd alles is gedekt.

11. Welk gedrag is niet verzekerd?

- **U handelt opzettelijk in strijd met het recht. We bedoelen hiermee opzet als oogmerk en opzet met zekerheidsbewustzijn of voorwaardelijke opzet.**
Het maakt niet uit of u het doel had schade toe te brengen.
- **U handelt roekeloos. Dan is sprake van grove schuld. Of u handelt met ernstige mate van schuld. Dat noemen we merkelijke schuld.**
Het maakt niet uit of u zich bewust was van de roekeloosheid of schuld.

12. Welke oorzaak is niet verzekerd?

- **Schade door een aardbeving. En alles wat daarmee te maken heeft.**
Hiermee bedoelen we ook een trilling in het aardoppervlak door winning van gas, olie, delfstoffen of zout.
- **Schade door een vulkanische uitbarsting. En alles wat daarmee te maken heeft.**
- **Schade door overstroming van een primaire waterkering.**
Wel verzekerd is schade door **brand** of **ontploffing** door overstroming.
- **Schade door verboden activiteiten op het risicoadres. Zoals de onwettige teelt van plantaardige drugs of de productie van synthetische drugs. Of het opslaan, verhandelen of bewerken van gestolen spullen. Zoals het omkatten van auto's.**
Het maakt niet uit of u wist of kon weten van deze activiteiten.
- **Schade door verontreiniging van bodem of water. En alles wat daarmee te maken heeft.**
Hiermee bedoelen we saneringskosten. Dat zijn de kosten om grond, grondwater en oppervlaktewater op het **risicoadres** of de aangrenzende locatie te onderzoeken, te reinigen, op te ruimen en te vernietigen of te vervangen.
Goed om te weten: hiervoor kan de rubriek milieuschade risicoadres een oplossing zijn.
- **Schade door een cyberaanval, hacking of cyberafpersing. En alles wat daarmee te maken heeft.**
Met hacking bedoelen we dat iemand zich bewust en met kwade bedoelingen op u of het gehuurde gebouw richt en zonder toestemming toegang krijgt tot de elektronische apparatuur van het gehuurde gebouw. Bij cyberafpersing heeft iemand de elektronische apparatuur van het gehuurde gebouw tijdens een **cyberaanval** vergrendeld, geblokkeerd of versleuteld. Of dreigt die persoon dat te doen als u geen losgeld betaalt. Of vraagt die persoon geld om de elektronische apparatuur van het gehuurde gebouw te ontgrendelen, deblokken of ontsleutelen.



Wat u nog meer moet weten over de schadebehandeling

13. Wie stelt de hoogte van het schadebedrag vast?

- **Wij in overleg met u. Of de door ons benoemde expert in overleg met u. Of de door ons en door u benoemde experts.** Worden er 2 experts ingeschakeld? Dan benoemen ze samen een derde expert. Zijn beide experts het niet eens over de hoogte van de schade? Dan bepaalt de derde expert de hoogte van het schadebedrag. Hij blijft tussen het laagste en het hoogste bedrag.
Alle experts houden zich aan de Gedragscode schade-expertiseorganisaties van het Verbond van Verzekeraars. Met deze gedragscode geven expertiseorganisaties invulling aan hun betrouwbaarheid, professionaliteit, helderheid, communicatie, integriteit en objectiviteit.
Goed om te weten: dat we de schade vaststellen, betekent niet automatisch dat we de schade betalen.

14. Hoe stellen we de hoogte van de schade vast?

- **We bepalen het verschil tussen de waarde van het huurdersbelang vlak voor de schade en de waarde van het huurdersbelang direct na de schade. Dit verschil is maximaal het verzekerde bedrag.**
Voor de waarde van het huurdersbelang gebruiken we de vervangingswaarde.
We kijken hierbij ook naar het indexcijfer op het laatste voor de schade afgegeven polisblad. En naar het indexcijfer dat geldt op de dag van de schade. Is dat hoger? Dan verhogen we het verzekerde bedrag tot de index. Maximaal met 25 %. **Zijn de herstellkosten lager dan de berekening hierboven? Dan is het schadebedrag gelijk aan de herstellkosten.**
- **We bepalen welke kosten u moet maken. En of die verzekerd zijn.**
We tellen de verzekerde kosten op bij het schadebedrag.

15. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang het bedrag van de (voor)taxatie?

- **We doen dit als op het polisblad of in clausules staat dat het verzekerde bedrag voor huurdersbelang is vastgesteld op basis van (voor)taxatie. Alleen als de taxatie korter dan 6 jaar voor de schade is uitgevoerd.**
Behalve als we volgens artikel 17 en 18 als waarde van het huurdersbelang de verkoopwaarde of de sloopwaarde gebruiken.

16. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang de vervangingswaarde?

- **We doen dit als u ons binnen 12 maanden na de schade laat weten dat u het huurdersbelang laat herstellen of vervangen. En als het herstellen of vervangen binnen 24 maanden na de schade begint.**
We houden rekening met plannen die er al voor de schade waren om het gehuurde gebouw te renoveren of te verbouwen. En met de ouderdom en de staat van onderhoud van het huurdersbelang. Dit kan leiden tot een aftrek op de herstellkosten of de herbouwwaarde.
Met vervangingswaarde bedoelen we het bedrag dat nodig is om huurdersbelang te kopen van dezelfde soort, kwaliteit, staat en ouderdom. Dat noemen we ook wel dagwaarde.

17. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang de verkoopwaarde?

- **We doen dit als het gehuurde gebouw al voor de schade te koop stond. Of als het al langer dan 9 maanden leeg stond of niet gebruikt werd. Of als het al langer dan 3 maanden gekraakt was.**
En als u ons niet binnen 12 maanden na de schade laat weten dat u het huurdersbelang laat herstellen of vervangen. **Bijvoorbeeld omdat de verhuurder het gehuurde gebouw niet laat herstellen of herbouwen. Of als het herstellen of vervangen/herbouwen niet binnen 24 maanden na de schade begint.**
Met verkoopwaarde bedoelen we het bedrag dat u had gekregen als u het huurdersbelang had verkocht.
Is de verkoopwaarde hoger dan de vervangingswaarde van het huurdersbelang? Dan gebruiken we de vervangingswaarde om de waarde van het huurdersbelang vast te stellen. We houden dan geen rekening met een geldige taxatie.

18. Wanneer gebruiken we als waarde van het huurdersbelang de sloopwaarde?

- **We doen dit als er voor de schade al een sloopvergunning was afgegeven. Of als het gehuurde gebouw voor de schade al bedoeld was voor sloop. Of door de gemeente onbewoonbaar of onbruikbaar was verklaard. Of gedwongen verkocht moest worden aan de overheid (onteigening).**
Met sloopwaarde bedoelen we het verschil tussen de sloopkosten en de opbrengst van nog bruikbare of waardevolle onderdelen van het huurdersbelang. Sloopkosten zijn de kosten van afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.



19. Wat als de waarde van het huurdersbelang hoger is dan het verzekerde bedrag voor het huurdersbelang?

- Dan is sprake van onderverzekering. U ontvangt dan een lagere vergoeding voor de schade. Dit geldt niet als op het polisblad of in clausules staat dat we voor het **huurdersbelang** een waardebepaling hebben laten uitvoeren en dat u daarom garantie tegen onderverzekering heeft.

We berekenen dan de vergoeding op basis van de verhouding tussen het verzekerde bedrag en de waarde van het **huurdersbelang** voor de schade. We bepalen daarmee voor hoeveel % de waarde verzekerd is. We betalen dan evenveel % van de schade.

Een voorbeeld:

Het huurdersbelang is verzekerd voor € 100.000. De vervangingswaarde van het huurdersbelang is vastgesteld op € 125.000. U heeft dus 80 % van de waarde van het huurdersbelang verzekerd. Als de schade € 50.000 is, dan betalen we 80 % = € 40.000.

We tellen de verzekerde kosten bij het schadebedrag op.

20. Hoe vergoeden we de schade?

- We betalen het bedrag dat is vastgesteld. En trekken daar het eigen risico van af.
- We betalen geen btw. Behalve als we het **huurdersbelang** inclusief btw hebben verzekerd. En dat op het polisblad of in clausules staat.
- We mogen ook (een deel van) de schade in natura vergoeden. We laten dan de schade herstellen door een herstelbedrijf. Dat brengt de herstellkosten bij ons in rekening. Dat herstelbedrijf wijzen wij of de door ons benoemde expert zelf aan. En schakelen we namens u in. U betaalt het eigen risico aan het herstelbedrijf. En de btw. Behalve als we het **huurdersbelang** inclusief btw hebben verzekerd.

21. Wat betalen we als we op basis van vervangingswaarde vergoeden?

- We betalen 40 % van het vastgestelde schadebedrag. En we betalen de verzekerde kosten.
- U laat het **huurdersbelang** voor eigen rekening herstellen of vervangen. U stuurt ons binnen 3 jaar alle nota's. U ontvangt daarna het restant van de schadevergoeding.

We mogen onze expert eerst de nota's laten beoordelen. En het resultaat van het herstel of de herbouw laten bekijken. We betalen nooit meer dan het bedrag dat u echt voor het herstel of de herbouw heeft uitgegeven.

Een voorbeeld:

De herstellkosten zijn vastgesteld op € 100.000. U heeft recht op € 1.500 kosten en u heeft een eigen risico van € 2.500.

We betalen dan € 100.000 min € 2.500 = € 97.500 x 40 % = € 39.000 plus € 1.500 = € 40.500 als voorschot.

Nadat u heeft aangetoond dat u de schade voor € 100.000 heeft hersteld, ontvangt u de rest van de schadevergoeding: € 100.000 plus € 1.000 bereddingskosten = € 101.000 min € 2.500 eigen risico = € 98.500 min voorschot € 40.500 = € 58.000.

22. Wat betalen we als we op basis van verkoopwaarde of sloopwaarde vergoeden?

- We betalen het vastgestelde schadebedrag en de verzekerde kosten in 1 keer uit.

23. Kunt u de schadevergoeding overdragen aan een ander?

- U kunt de schadevergoeding niet zonder onze toestemming overdragen aan een ander.



Begrippenlijst

Blikseminslag

Het inslaan van bliksem op het gebouw. Of op een aangrenzend gebouw.

Het gaat om bliksem die direct in het gebouw inslaat of via kabels het gebouw binnenkomt. De elektrische velden die daarbij vrijkomen (de 'ontlading') veroorzaken schade aan elektronische apparatuur die onderdeel zijn van het gebouw.

Brand

Een door verbranding veroorzaakt vuur buiten een haard. Er zijn vlammen bij. Het vuur kan uit zichzelf groter worden.

We bedoelen met brand dus niet:

- hitte zonder vlammen, zoals broeien, schroeien, smelten, zengen en verkolen; behalve als dit het gevolg is van een brand
- het doorbranden van elektrische apparaten en motoren
- het oververhit raken, doorbranden of barsten van ovens, ketels en leidingen

Cyberaanval

Een kwaadwillige of frauduleuze handeling die op afstand via elektronische apparatuur wordt uitgeoefend.

Zoals het krijgen van onbevoegde toegang tot de elektronische apparatuur van het gebouw. Of het onbevoegde gebruik daarvan. Of het beperken of bemoeilijken van de toegang daartoe. Of het overnemen van een account, waarbij de fraudeur de controle over de elektronische apparatuur van het gebouw overneemt en de toegang daartoe voor u blokkeert. Of het overbrengen, aanbrengen of invoeren van een computervirus of andere schadelijke software.

Huurdersbelang

De veranderingen aan het gebouw op het risicoadres. U huurt het gebouw. En u moet volgens de huurovereenkomst de schade betalen.

Het gaat om veranderingen die u voor uw rekening heeft aangebracht. Of van de vorige huurder heeft overgenomen. Of om schade aan het gehuurde gebouw, die u volgens de wet of de huurovereenkomst moet herstellen of betalen.

Met huurdersbelang bedoelen we niet het glas in het gebouw dat bedoeld is om licht door te laten.

Goed om te weten: hiervoor kan de rubriek glas een oplossing zijn.

Niet-primaire waterkering

Werken, objecten, constructies, oevers of andere (natuurlijke) waterkeringen die zijn bedoeld om (hoog)water tegen te houden en die volgens de Waterwet niet als primaire waterkering zijn beschreven.

De Waterwet is de Wet van 29 januari 2009, houdende regels met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen.

Ontploffing

Een plotselinge en hevige uitbarsting van gassen, dampen of vloeistoffen. Door een scheikundige reactie.

Ontstaat de ontploffing door plotselinge onderdruk of overdruk in een vat? Dan zien we dat alleen als ontploffing als in de wand van het vat een gat is ontstaan. En daarna de druk binnen het vat even groot is geworden als buiten het vat.

Implosie (van een vat) is het tegenovergestelde van explosie. En dus geen ontploffing.

Ontstaat de ontploffing buiten een vat? Dan zien we dat alleen als 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 waterkering

Werken, objecten, constructies, oevers of andere (natuurlijke) waterkeringen die zijn bedoeld om (hoog)water tegen te houden en die volgens de Waterwet als primaire waterkering zijn beschreven.

Primaire waterkeringen zijn bedoeld om (hoog)water tegen te houden vanuit de Noordzee, de Waddenzee, het IJsselmeer, het Markermeer, de Veluwerandmeren, het Grevelingenmeer, het Volkerak-Zoommeer, het getijdedeel van de Hollandsche IJssel, de Oosterschelde, de Westerschelde, de Rijn en de Maas.

De Waterwet is de Wet van 29 januari 2009, houdende regels met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen.

Risicoadres

De locatie van het gehuurde gebouw zoals die op het polisblad staat.

