



Polisvoorwaarden

Aon Huurdersbelangverzekering 2025

AONHUU2025

Datum 07-2025

Versie 1.0

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen	5
1.1 Beredding.....	5
1.2 Blikseminslag	5
1.3 Braak	5
1.4 Brand	5
1.5 Buitenwater	5
1.6 Gebouw	6
1.7 Glas van het gebouw	6
1.8 Herbouwwaarde	6
1.9 Hevige lokale regenval	6
1.10 Huurdersbelang	6
1.11 Niet-primaire waterkeringen	7
1.12 Noodvoorziening.....	7
1.13 Ontploffing.....	7
1.14 Primaire waterkering.....	7
1.15 Storm	7
Artikel 2 Wat dekt deze verzekering?.....	8
Artikel 2 Dekking Huurdersbelang.....	8
2.1 Wie zijn verzekerd?	8
2.2 Dekking.....	8
2.2.1 Wat is verzekerd?	8
2.2.2 Voor welke schade bent u verzekerd?	8
2.2.3 Wanneer is deze schade gedekt?	9
2.2.4 Wat krijgt u bij schade vergoed?.....	9
2.2.5 In welk gebied geldt de dekking?	9
2.2.6 Wat moet u doen om schade te voorkomen?	9
2.3 Gedekte gebeurtenissen.....	9
2.3.1 Brand	9
2.3.2 Brandblussing.....	9
2.3.3 Bliksem	10
2.3.4 Ontploffing.....	10
2.3.5 Luchtverkeer.....	10
2.3.6 Storm	10
2.3.7 Neerslag.....	10
2.3.8 Hevige lokale regenval	11
2.3.9 Overstroming niet-primaire waterkering	11
2.3.10 Hagel	11
2.3.11 Sneeuwdruk	11
2.3.12 Wateropeenhoping.....	11
2.3.13 Water of stoom	11
2.3.14 Vorst	11
2.3.15 Aquarium	11
2.3.16 Waterbed	12
2.3.17 Diefstal.....	12

2.3.18 Vandalisme	12
2.3.19 Rellen en opstootjes.....	12
2.3.20 Aanrijding of aanvaring	12
2.3.21 Afgevallen of uitgestroomde lading.....	12
2.3.22 Omgevallen kranen, hoogwerkers of heistellingen	12
2.3.23 Omgevallen boom.....	12
2.3.24 Olie.....	12
2.3.25 Rook of roet.....	12
2.3.26 Glasbreuk	12
2.4 Aanvullende dekkingen.....	13
2.4.1 Kosten voor het vaststellen van de schade	13
2.4.2 Kosten voor maatregelen om schade te voorkomen of te beperken	13
2.4.3 Kosten om een noodvoorziening te treffen	13
2.4.4 Kosten voor opruimingswerkzaamheden.....	14
2.4.5 Schade aan het gehuurde gebouw	14
2.5 Indexering	14
2.6 Vaststelling van de schade.....	15
2.6.1 Inschakeling van een expert.....	15
2.6.2 Vaststelling van de schade op basis van herstel of herbouwwaarde	15
2.7 Uitkering van de schadevergoeding	15
2.7.1 Schadevergoeding in natura.....	15
2.7.2 Schadevergoeding in geld	16
2.8 Onderverzekering.....	16
2.9 Beperking uitkeringsverplichting	17
Artikel 3 Uitsluitingen, wat dekt deze verzekering niet?.....	18
Artikel 3 Uitsluitingen.....	18
3.1 Schade door atoomkernreacties.....	18
3.1.1 Wanneer geldt deze uitsluiting niet?	18
3.2 Schade door molest	18
3.3 Schade door een aardbeving	18
3.4 Schade door een vulkanische uitbarsting	18
3.5 Schade door een overstroming van een primaire waterkering.....	18
3.5.1 Wanneer geldt deze uitsluiting niet?	19
3.6 Schade door schimmels of zwammen	19
3.7 Schade door een grondverzakking of grondverschuiving	19
3.8 Schade door milieuverontreinigende stoffen	19
3.9 Schade door opzet of schuld	20
3.10 Schade door verboden activiteiten.....	20
Artikel 4 Schade.....	21
Artikel 5 Begin en einde van de verzekering.....	21
Artikel 6 Premie.....	21
Artikel 7 Wijziging van het risico.....	21
Artikel 7 Wat moet u doen als er iets wijzigt aan uw situatie?.....	21
7.1 Welke wijzigingen moet u aan ons melden?	21
7.2 Wat gebeurt er als u deze wijzigingen op tijd en correct meldt?	21

7.3 Wat gebeurt er als u deze wijzigingen niet (op tijd) meldt?	22
Artikel 8 Wat moet u doen om uw risico te beperken?	23
Artikel 9 Herziening van tarieven en/of voorwaarden	23
Artikel 10 Persoonsgegevens, klachten, toepasselijk recht, (inter)nationale sancties	23
Artikel 11 Als er sprake is van terrorisme	23

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Een aantal algemene begrippen wordt nader toegelicht in de Aon Algemene voorwaarden. Meer specifieke begrippen behorende bij deze verzekering, worden toegelicht in onderstaande begripsomschrijvingen.

1.1 Beredding

Maatregelen die u – binnen redelijke grenzen – moet nemen om schade door een direct dreigend gevaar te voorkomen en/of te beperken. Daarbij gaat het om schade die door een gedekte gebeurtenis is ontstaan of dreigt te ontstaan. U kunt deze maatregelen zelf nemen, maar ze kunnen ook genomen worden dooreen andere verzekerde of door iemand anders namens u of die andere verzekerde.

1.2 Blikseminslag

Het inslaan van bliksem:

- op de locatie waar uw gebouw zich bevindt; en/of
- op een direct aangrenzend perceel.

Onder een blikseminslag vallen niet inductie of overspanning als er geen waarneembare sporen zijn van een blikseminslag op een van de genoemde locaties.

1.3 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.

1.4 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:

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

1.5 Buitenwater

Water van een oppervlaktewaterlichaam waarvan de waterstand direct invloed ondergaat bij hoge stormvloed, bij hoog oppervlaktewater van een van de grote rivieren, bij hoog water van het IJsselmeer of het Markermeer, dan wel bij een combinatie daarvan, alsmede het Volkerak-Zoommeer, het Grevelingenmeer, het getijdedeel van de Hollandsche IJssel en de Veluwerandmeren.

1.6 Gebouw

Een in de grond gefundeerde onroerende zaak inclusief:

- 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
- 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
- de funderingen.

Let op: de gebouwen en bouwsels die genoemd zijn onder b. zijn alleen verzekerd als ze nergens anders verzekerd zijn.

Onder een gebouw vallen niet:

- de grond en zand; en/of
- de tuinaanleg en tuinbeplanting; en/of
- zonweringen en antennes; en/of
- lichtreclames.

1.7 Glas van het gebouw

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

1.8 Herbouwwaarde

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

1.9 Hevige lokale regenval

Plaatselijke regenval op en/of nabij de locatie van uw huurdersbelang, 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.

1.10 Huurdersbelang

Het belang dat u als huurder heeft bij onroerende zaken die u of een andere verzekerde:

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

Het gaat hierbij om zaken die:

- zich bevinden in, aan of nabij het gebouw dat gevestigd is op het adres dat op uw polis staat. Onder het gebouw vallen ook alle bijbehorende gebouwen en bouwsels, voor zover die in de grond zijn gefundeerd. In deze begrippenlijst leest u wat we precies onder een gebouw verstaan en wat er wel en niet bij hoort; en

- 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
- die bij schade niet worden hersteld en/of vergoed door de eigenaar van het gebouw of zijn verzekeraar.

1.11 Niet-primaire waterkeringen

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

1.12 Noodvoorziening

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

1.13 Ontploffing

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

- Als de ontploffing wordt 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
- 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.

1.14 Primaire waterkering

Objecten, werken of constructies, die bescherming bieden tegen overstroming door buitenwater. Welke waterkeringen hier onder worden verstaan is nader omschreven in de Waterwet. Zie <https://wetten.overheid.nl>.

1.15 Storm

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

Artikel 2 Wat dekt deze verzekering?

Artikel 2 Dekking Huurdersbelang

2.1 Wie zijn verzekerd?

De volgende (rechts)personen kunnen gebruikmaken van deze verzekering:

- de verzekeringnemer: dit is de (rechts)persoon die de verzekering heeft afgesloten en die als verzekeringnemer op de polis vermeld staat. De verzekeringnemer is ook verzekerde; en
- medeverzekerden: elke andere (rechts)persoon die op de polis vermeld staat.

Als we in deze voorwaarden 'u' gebruiken, bedoelen we de verzekeringnemer. De verzekeringnemer is ook een verzekerde op de polis. Alleen spreken we die aan met u. Alle andere (rechts)personen die

- als medeverzekerde op de polis staan; en
- die een belang hebben bij het bestaan van deze verzekering; en
- daaraan rechten kunnen ontleen

Noemen we 'verzekerden'.

2.2 Dekking

2.2.1 Wat is verzekerd?

De Dekking Huurdersbelang heeft betrekking op onroerende zaken die door een huurder zijn aangebracht aan het gebouw dat gevestigd is op het adres dat op uw polis staat. Verzekerd is het belang dat u of een andere verzekerde hierbij heeft. Er is sprake van een belang als u en/of de andere verzekerde:

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

2.2.2 Voor welke schade bent u verzekerd?

Met deze dekking bent u verzekerd voor materiële schade aan – of het verlies van – uw huurdersbelang. Het gaat hierbij om huurdersbelang dat zich bevindt:

- in, aan of nabij het gebouw dat gevestigd is op het adres dat op uw polis staat. Onder het gebouw vallen ook alle bijbehorende gebouwen en bouwsels, voor zover die in de grond zijn gefundeerd. In de begrippenlijst leest u wat we precies onder een gebouw verstaan en wat er wel en niet bij hoort; en/of
- aan de buitenkant van dit gebouw en de eventuele bijgebouwen; en/of
- op het terrein van dit gebouw.

In de begrippenlijst leest u precies wat er valt onder huurdersbelang.

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

2.2.3 Wanneer is deze schade gedekt?

We dekken de genoemde schade alleen als deze veroorzaakt is door een gedekte gebeurtenis. Deze dekking geldt ook als de gedekte gebeurtenis is veroorzaakt door een normale eigenschap (aard) of een mankement (gebrek) van een verzekerde zaak.

Gedekte gebeurtenis

Onder een gedekte gebeurtenis verstaan we een plotselinge gebeurtenis van buitenaf, die u niet kon voorzien of verwachten. Welke gebeurtenissen daaronder vallen, leest u in artikel 2.3.

Voorwaarden

We dekken schade door een gedekte gebeurtenis alleen als:

- deze gebeurtenis zich heeft voorgedaan tijdens de looptijd van deze dekking; en
- het bij het sluiten of uitbreiden van deze dekking niet zeker was dat deze gebeurtenis zich zou voordoen; en
- de dekking van deze schade niet is uitgesloten in artikel 3 van deze voorwaarden of artikel 4 van de Aon Algemene Voorwaarden of in een van de bepalingen op uw polis.

2.2.4 Wat krijgt u bij schade vergoed?

Wij vergoeden per gebeurtenis maximaal de verzekerde som. Hoe hoog dat bedrag is, ziet u op uw polis. Heeft u het recht op aanvullende vergoedingen? Dan vergoeden wij die boven de verzekerde som. In art. 2.4 leest u op welke aanvullende vergoedingen u recht heeft.

2.2.5 In welk gebied geldt de dekking?

Deze dekking geldt alleen voor schades die zijn ontstaan binnen Nederland.

2.2.6 Wat moet u doen om schade te voorkomen?

Om schade te voorkomen, kunnen wij voorschrijven dat u en de andere verzekerden preventieve maatregelen nemen. Als wij dit voorschrijven, leest u dit op uw polis of in de clausules. Het is belangrijk dat u nagaat of u aan deze voorschriften voldoet. Zo niet, dan kan dat gevolgen hebben voor uw recht op een schadevergoeding.

2.3 Gedekte gebeurtenissen

Deze verzekering dekt schades die zijn veroorzaakt door een van de volgende gebeurtenissen. We noemen dit 'gedekte gebeurtenissen'. Bij alle hierna beschreven schades geldt de dekking alleen voor de zaken die op uw polis beschreven staan. In artikel 1 Begripsomschrijvingen, wordt een aantal van de genoemde gebeurtenissen, nader toegelicht.

2.3.1 Brand

Gedekt is schade die is veroorzaakt door brand.

Ook is gedekt schade die het gevolg is van brand die op een andere locatie is ontstaan.

2.3.2 Brandblussing

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

2.3.3 Bliksem

Gedekt is schade die is veroorzaakt :

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

2.3.4 Ontploffing

Gedekt is schade die is veroorzaakt door een ontploffing.

Ook gedekt is schade die het gevolg is van:

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

2.3.5 Luchtverkeer

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

- een vertrekkend, vliegend, landend of vallend lucht- of ruimtevaartuig; en/of
- een projectiel, ontploffingsmiddel of ander voorwerp dat aan een lucht- of ruimtevaartuig verbonden is, hiervan is losgeraakt of hieruit is gegoid of gevallen; en/of
- een ander voorwerp dat getroffen is door een lucht- of ruimtevaartuig of door een ander voorwerp dat hierboven genoemd staat.

2.3.6 Storm

Gedekt is schade die veroorzaakt is door:

- wind met een snelheid van ten minste 50 kilometer per uur (windkracht 7 of meer); en/of
- voorwerpen die door deze wind zijn omgevallen of door de lucht zijn gaan vliegen.

2.3.7 Neerslag

Gedekt is schade die is veroorzaakt door neerslag en/of rioolwater. Onder neerslag verstaan wij regen, sneeuw, hagel of smeltwater. De dekking geldt alleen als de neerslag en/of het rioolwater:

- onvoorzien is binnengedrongen in het gebouw; en/of
- onvoorzien uit inpanidige afvoerleidingen is gestroomd.

Deze dekking geldt niet voor schade die is veroorzaakt doordat:

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

2.3.8 Hevige lokale regenval

Gedekt is schade die is veroorzaakt door water dat onvoorzien is binnengedrongen in het gebouw waar uw goederen zich bevinden als gevolg van hevige lokale regenval. Deze dekking geldt alleen als:

- het zo hard regent dat waterwegen hierdoor buiten hun normale loop treden; en
- er ten minste 40 mm regenwater valt in 24 uur, 53 mm in 48 uur of 67 mm in 72 uur op en/of nabij de locatie waar de schade is ontstaan.

2.3.9 Overstroming niet-primaire waterkering

Gedekt is schade door water dat onvoorzien het 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.

2.3.10 Hagel

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

2.3.11 Sneeuwdruk

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

2.3.12 Wateropeenhopping

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

2.3.13 Water of stoom

Gedekt is schade die is veroorzaakt door:

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

2.3.14 Vorst

Gedekt is schade die veroorzaakt is door vorst, waardoor:

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

2.3.15 Aquarium

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

2.3.16 Waterbed

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

2.3.17 Diefstal

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

2.3.18 Vandalisme

Gedekt is schade die is veroorzaakt door vandalisme. Voorwaarde is dat vandalisme is gepleegd door iemand die uw gebouw van buitenaf door braak is binnengedrongen.

2.3.19 Rellen en opstootjes

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

2.3.20 Aanrijding of aanvaring

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

2.3.21 Afgevallen of uitgestroomde lading

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

2.3.22 Omgevallen kranen, hoogwerkers of heistellingen

Gedekt is schade, die is veroorzaakt doordat een kraan, hoogwerker of heistelling is omgevallen. Daarbij maakt het niet uit wat de oorzaak daarvan is.

2.3.23 Omgevallen boom

Gedekt is schade die is veroorzaakt doordat er een boom is omgevallen of takken zijn afgebroken. Daarbij maakt het niet uit wat de oorzaak daarvan is.

2.3.24 Olie

Gedekt 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.

2.3.25 Rook of roet

Gedekt 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.

2.3.26 Glasbreuk

Gedekt is schade die is veroorzaakt door het breken van:

- glas van het gebouw; en/of
- glas van toonbanken, vitrines, spiegels en automaten.

Onder 'glas' verstaan we zowel glas als kunststof.

Niet gedekt is schade aan:

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

2.4 Aanvullende dekkingen

Deze verzekering heeft een aantal aanvullende dekkingen, die we hieronder beschrijven. Deze aanvullende dekkingen gelden alleen als is voldaan aan de voorwaarden in artikel 2.2 Dekking en 2.3 Gedekte gebeurtenissen. Zo moet de schade veroorzaakt zijn door een gedekte gebeurtenis. Deze dekkingen gelden ook als de totale schadevergoeding hierdoor hoger wordt dan de verzekerde som.

2.4.1 Kosten voor het vaststellen van de schade

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

- Als u een schade heeft, stellen wij de omvang hiervan vast. Als wij ervoor kiezen om een expert in te schakelen, vergoeden wij de kosten van de expert.
- U kunt ook zelf een expert inschakelen. Wij vergoeden de kosten van deze expert voor zover wij die kosten redelijk vinden.
- Als u ook zelf een expert heeft ingeschakeld, benoemen 'uw' en 'onze' expert vóór aanvang van hun werkzaamheden samen een derde expert. Die schakelen zij in als ze het niet met elkaar eens worden over de omvang van de schade. De derde expert bepaalt dan het definitieve schadebedrag, dat zal liggen tussen de bedragen die 'uw' en 'onze' expert hebben ingeschat. Wij vergoeden de kosten van de derde expert.
- Indien sprake is van onderverzekering, wordt er voor deze dekking geen onderverzekering toegepast.

2.4.2 Kosten voor maatregelen om schade te voorkomen of te beperken

Als uw gebouw schade oploopt of dreigt op te lopen, moet u direct maatregelen nemen om (verdere) schade te voorkomen of te beperken. We noemen dit 'beredding'. Wij vergoeden de kosten van de beredding en van eventuele materiële schade aan zaken die bij de beredding zijn ingezet.

U krijgt alleen de kosten vergoed die wij redelijk vinden. Per gebeurtenis ontvangt u de gemaakte kosten.

2.4.3 Kosten om een noodvoorziening te treffen

Moet u als gevolg van een schade een noodvoorziening aanbrengen aan uw huurdersbelang? Dan krijgt u de kosten hiervan vergoed voor zover deze voorziening redelijkerwijs noodzakelijk was.

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

2.4.4 Kosten voor opruimingswerkzaamheden

Moeten er als gevolg van een schade opruimingswerkzaamheden worden uitgevoerd rond uw huurdersbelang? Dan krijgt u de kosten hiervan vergoed voor zover:

- Deze opruiming het noodzakelijke gevolg is van een gedekte schade; en
- Deze kosten niet zijn inbegrepen in het vastgestelde schadebedrag.

Per gebeurtenis ontvangt u maximaal 20% van de verzekerde som.

Onder opruimingswerkzaamheden verstaan wij afbreken, wegruimen, afvoeren, storten of vernietigen van onderdelen van uw goederen, die boven de grond aanwezig zijn op de locatie waar uw goederen zijn gedekt en op de direct aangrenzende percelen van die locatie.

2.4.5 Schade aan het gehuurde gebouw

Deze verzekering dekt de schade aan het gehuurde gebouw, maar alleen als u (of een andere verzekerde) als huurder verplicht bent deze schade te vergoeden op basis van de wet of een al bestaand contract. Gedekt is/zijn:

- schade aan behang, witwerk, schilderwerk en betimmeringen. Hiervoor gelden de voorwaarden in artikel 2.2 en 2.3; en
- schade aan het gebouw zelf als gevolg van braak of een poging daartoe; en
- schade aan apparaten en/of installaties van bedrijven die elektriciteit, water of aardgas leveren, voor zover deze zich in het gebouw bevinden. Hiervoor gelden de voorwaarden in artikel 2.2. en 2.3; en
- kosten voor opsporing en herstel van een defect:
 - aan een waterleiding-, verwarmings-, airconditioning- of sprinklerinstallatie; of
 - aan aan- en afvoerleidingen en toestellen die op deze installaties zijn aangesloten.

Als het defect veroorzaakt is door vorst, is ook het breek- en herstelwerk gedekt dat nodig is om het defect op te sporen en te herstellen.

Deze dekking geldt per gebeurtenis voor elk onderdeel afzonderlijk tot een maximum van € 5.000,-.

2.5 Indexering

Indien uit het polisblad blijkt dat de index van kracht is, geldt het volgende:

- jaarlijks worden per de premieervaldag de verzekerde som(men) en in evenredigheid daarmee de premie verhoogd of verlaagd overeenkomstig het laatste door een onafhankelijk bureau berekende indexcijfer voor bouwkosten;
- bij schade zal de in artikel 2.6.1 bedoelde expert, behalve de daar vermelde taxaties, ook een raming geven van het percentage waarmee de bouwkosten eventueel zijn gestegen vanaf de datum dat de laatste verzekerde som geldt, maar niet langer dan vanaf de datum, dat de indexclausule van kracht is; voor regeling van de schade wordt de dan geldende verzekerde som bepaald door de laatste verzekerde som te verhogen met het hiervoor bedoelde percentage, echter met een maximum van 25%.

2.6 Vaststelling van de schade

Als u een schade heeft, kunnen wij de omvang hiervan (het schadebedrag) op verschillende manieren vaststellen. Die manieren beschrijven we in artikel 2.6.2. We schakelen hier altijd een expert voor in. In artikel 2.6.1 leest u welke procedure we hiervoor volgen.

2.6.1 Inschakeling van een expert

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

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

Als wij met u afspreken om de omvang van de schade door twee experts te laten vaststellen, wijzen zowel wij als u 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 u en wij ons moeten houden. Alle experts moeten de Gedragscode Expertiseorganisaties naleven.

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

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

2.6.2 Vaststelling van de schade op basis van herstel of herbouwwaarde

- 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 uw huurdersbelang en is die waardevermindering veroorzaakt door de schade, dan verhogen we het schadebedrag met het bedrag van die waardevermindering.
- Als er schade is aan uw 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 uw huurdersbelang onmiddellijk vóór en onmiddellijk ná de schadegebeurtenis.
- Als de eigenaar van het gebouw al vóór de schade van plan om het gebouw 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 gebouw een verlaging van het schadebedrag rechtvaardigt.

2.7 Uitkering van de schadevergoeding

2.7.1 Schadevergoeding in natura

Wij hebben het recht om (een deel van) uw 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 u in.

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

2.7.2 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:

- wij stellen de omvang van de schade vast op basis van herstel of herbouwwaarde. Vervolgens ontvangt u een voorschot van maximaal 50% van dit bedrag; en
- u laat uw huurdersbelang voor uw 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, ontvangt u (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 uw huurdersbelang, ontvangt u een hoger bedrag.

Voorbeeld

De herstelkosten voor uw huurdersbelang zijn vastgesteld op € 100.000. U heeft een eigen risico van € 10.000 en recht op een vergoeding voor bereddingskosten van € 1.000.

Wij berekenen het voorschot als volgt:		U ontvangt:	
herstelkosten	€ 100.000	50% van € 90.000	€ 45.000
min: eigen risico	<u>€ 10.000</u>	plus: bereddingskosten	<u>€ 1.000</u>
blijft over	€ 90.000	voorschot	€ 46.000

Vervolgens toont u aan dat de schade is hersteld voor € 100.000. Dan ontvangt u het restant van de schadevergoeding. Dit berekenen we als volgt:

herstelkosten	€ 100.000
plus: bereddingskosten	<u>€ 1.000</u>
totale schade	€ 101.000
min: eigen risico	€ 10.000
beschikbaar voor vergoeding	€ 91.000
min: voorschot	€ 46.000
resterende vergoeding	€ 45.000

2.8 Onderverzekering

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

Voorbeeld

Uw 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).

2.9 Beperking uitkeringsverplichting

Als uw schade verband houdt met terrorisme, is onze uitkeringsverplichting beperkt. Voor welke schades dit precies geldt, leest u in artikel 12 van de algemene voorwaarden.

Artikel 3 Uitsluitingen, wat dekt deze verzekering niet?

Artikel 3 Uitsluitingen

3.1 Schade door atoomkernreacties

We dekken geen schade die is veroorzaakt door, of verband houdt met atoomkernreacties. Daarbij maakt het niet uit hoe deze atoomkernreacties zijn ontstaan. Zie voor een nadere toelichting hierover, het vermeldde in de Algemene voorwaarden.

3.1.1 Wanneer geldt deze uitsluiting niet?

Deze uitsluiting geldt niet voor schade die is veroorzaakt door:

- radioactieve nucliden 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
- radioactieve nucliden 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 dekken we de schade niet.

3.2 Schade door molest

Wij dekken geen schade die is veroorzaakt door, of verband houdt met molest. Onder molest verstaan we conflictsituaties, zoals een gewapend conflict, een burgeroorlog of een opstand. In artikel 4.1.2 van de Algemene voorwaarden leest u wat er precies onder molest valt.

3.3 Schade door een aardbeving

Wij dekken geen 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.

3.4 Schade door een vulkanische uitbarsting

Wij dekken geen schade die is veroorzaakt door, of verband houdt met een vulkanische uitbarsting.

3.5 Schade door een overstroming van een primaire waterkering

Wij dekken geen schade die veroorzaakt is door een overstroming die het gevolg is van het bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van primaire waterkeringen. Zie de begrippenlijst voor een nadere omschrijving van het begrip primaire waterkering.

U bent dus niet verzekerd voor schade door:

- water dat helemaal of gedeeltelijk afkomstig is van de zee;
- overstroming doordat een primaire waterkering is bezweken, is beschadigd, is overgelopen of heeft gefaald
- 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.
- overstroming die veroorzaakt wordt door directe actie van de overheid.

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 bent u niet verzekerd. U bent wel verzekerd als er geen vermenging van water plaatsvindt en u alleen schade hebt door water afkomstig van de overstroming door het bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van een niet-primaire waterkering.

De begrippen primaire waterkering en niet-primaire waterkering worden nader omschreven in de begrippenlijst.

3.5.1 Wanneer geldt deze uitsluiting niet?

Deze uitsluiting geldt niet voor schade die is veroorzaakt door een brand en ontploffing die is ontstaan door een overstroming. In de begrippenlijst leest u wat er precies valt onder een brand en een ontploffing.

3.6 Schade door schimmels of zwammen

Wij dekken geen schade die is veroorzaakt door, of die bestaat uit schimmel- en zwamvorming en plantengroei. Dit doen wij ook niet als deze schade in verband staat met de aanwezigheid van water als gevolg van een gedekte gebeurtenis.

3.7 Schade door een grondverzakking of grondverschuiving

Wij dekken geen schade die is veroorzaakt door:

- verzakking en/of verschuiving van de grond; of
- verzakking van uw gebouw als gevolg van verzakking en/of verschuiving van de grond.

We dekken deze schade ook niet als deze in verband staat met de aanwezigheid van water als gevolg van een gedekte gebeurtenis.

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

3.8 Schade door milieuverontreinigende stoffen

Wij dekken geen 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:

- de locatie waar uw goederen zich bevinden;
- de percelen die direct aan deze locatie grenzen.

3.9 Schade door opzet of schuld

Wij dekken geen schade die is ontstaan door, of verband houdt met het opzettelijk handelen of nalaten of de (al dan niet bewuste) roekeloosheid van u of een andere verzekerde.

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

- u zich daarvan bewust had moeten zijn; en
- u dit gedrag daarom niet had moeten vertonen.

3.10 Schade door verboden activiteiten

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

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

Artikel 4 Schade

Zie voor een nadere toelichting hierover Artikel 5 'Schade' van de Algemene voorwaarden.

Artikel 5 Begin en einde van de verzekering

Zie voor een nadere toelichting hierover Artikel 8 'Aanvang van de verzekering' en Artikel 10 'Einde van de verzekering' van de Algemene voorwaarden.

Artikel 6 Premie

Zie voor een nadere toelichting hierover Artikel 6 'Premie' van de Algemene voorwaarden.

Artikel 7 Wijziging van het risico

Artikel 7 Wat moet u doen als er iets wijzigt aan uw situatie?

De premie en voorwaarden van uw verzekering zijn gebaseerd op de informatie die u ons heeft gegeven. Bijvoorbeeld informatie over de aard en activiteiten van uw bedrijf en het gebruik van het gebouw dat u huurt. Wijzigen deze gegevens? Dan heeft dat mogelijk invloed op de verzekeringsovereenkomst. Hierover maken wij de volgende afspraken.

7.1 Welke wijzigingen moet u aan ons melden?

U bent verplicht om wijzigingen aan ons door te geven die betrekking hebben het gebouw dat u huurt. Dit moet u zo snel mogelijk doen, maar in elk geval binnen twee maanden nadat de wijziging is opgetreden. Deze verplichting geldt als:

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

Deze verplichting geldt niet als u aannemelijk maakt dat u niet op de hoogte was van de wijziging en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn. In alle gevallen gaat het om het gebouw dat gevestigd is op het adres dat op uw polis staat.

7.2 Wat gebeurt er als u deze wijzigingen op tijd en correct meldt?

Als u uw wijzigingen op tijd, correct en volledig doorgeeft, beoordelen wij zo snel mogelijk wat de gevolgen zijn voor uw verzekering. Er zijn drie mogelijkheden:

- De verzekering loopt ongewijzigd door
Hebben uw wijzigingen geen gevolgen voor de premie en/of voorwaarden? Dan loopt uw verzekering ongewijzigd door.

- De verzekering loopt door in aangepaste vorm
Mogelijk moeten wij op basis van uw wijzigingen de verzekering aanpassen. Die aanpassing kan gepaard gaan met een nieuwe premie en/of nieuwe voorwaarden. Daarbij gaan we uit van de tarieven en voorwaarden in soortgelijke gevallen.
De nieuwe tarieven en/of voorwaarden gelden:
 - vanaf de verlengingsdatum, als wij uw reactie op de polis vóór of uiterlijk op die datum hebben ontvangen; of
 - vanaf de datum waarop wij uw reactie op de polis hebben ontvangen, als die datum na de verlengingsdatum ligt.

Als u de aanpassing van de verzekering accepteert, hoeft u niets te doen. De verzekering loopt dan automatisch door met de nieuwe premie en/of onder de nieuwe voorwaarden. Accepteert u de aanpassing niet? Dan is het belangrijk dat u ons dit zo snel mogelijk laat weten. Als we geen overeenstemming met u bereiken over de aanpassing, zullen we de verzekering beëindigen.

- De verzekering eindigt
Gaat u niet met de voorgestelde aanpassing akkoord? Of is het door de wijzigingen voor ons niet meer mogelijk om de verzekering voort te zetten? Dan laten wij u weten dat we de verzekering beëindigen. De verzekering eindigt dan een maand nadat we u hierover hebben geïnformeerd.

De verzekering loopt ongewijzigd door zolang:

- de verzekering niet is geëindigd; en
- wij nog niet zijn overeengekomen dat de verzekering in aangepaste vorm doorloopt.

7.3 Wat gebeurt er als u deze wijzigingen niet (op tijd) meldt?

Merken wij dat u een wijziging niet of niet op tijd aan ons heeft gemeld, dan geldt het volgende:

- zouden wij de verzekering tegen een hogere premie hebben voortgezet als u de wijziging wel op tijd had gemeld? Dan moet u de extra premie en assurantiebelasting vanaf de wijzigingsdatum alsnog betalen; of
- zouden wij de verzekering tegen andere voorwaarden hebben voortgezet als u de wijziging wel op tijd had gemeld? Dan gelden deze andere voorwaarden vanaf de datum waarop u de wijziging uiterlijk had moeten melden. Geldt voor de aangepaste verzekering een hogere premie en heeft u een schade na de datum waarop u de wijziging uiterlijk had moeten melden? Dan ontvangt u hiervoor een lagere vergoeding. Daarbij gaan we uit van de verhouding tussen de premie vóór en na de wijziging.

Voorbeeld

Uw premie bedroeg vóór de wijziging € 200. Na de wijziging is uw brandrisico hoger geworden en bedraagt uw premie € 400. Stel dat de verzekerde schade € 5.000 is. Dan krijgt u vergoed: € 200 (oude premie) : € 400 (nieuwe premie) x € 5.000 (schadebedrag) = € 2.500 (vergoeding).

- Zouden wij uw verzekering niet hebben voortgezet als u de wijziging wel op tijd had gemeld? Dan bent u niet meer verzekerd voor een schade die is ontstaan na de datum waarop u de wijziging uiterlijk had moeten melden.

Artikel 8 Wat moet u doen om uw risico te beperken?

- Wij kunnen u tijdens de looptijd van de verzekering verplichten om maatregelen te nemen om uw risico te beperken. Dat kunnen we doen als er concrete omstandigheden of ontwikkelingen zijn die daar aanleiding toe geven. Dit is bijvoorbeeld het geval bij bepaalde schades of als uw situatie zodanig is veranderd dat u meer risico loopt.
- U en/of de andere verzekerden zijn verplicht om – binnen redelijke grenzen – deze maatregelen te nemen.

Artikel 9 Herziening van tarieven en/of voorwaarden

Zie voor een nadere toelichting hierover Artikel 7 'Herziening van tarieven en voorwaarden' van de Algemene voorwaarden.

Artikel 10 Persoonsgegevens, klachten, toepasselijk recht, (inter)nationale sancties

Zie voor een nadere toelichting hierover Artikel 11 'Aanvullende polisbepalingen' van de Algemene voorwaarden.

Artikel 11 Als er sprake is van terrorisme

Zie voor een nadere toelichting hierover Artikel 12 'Terrorisme' van de Algemene voorwaarden.