

# Zorg altijd voor een juiste en volledige omschrijvingen op uw opstalpolis!

**Zo voorkomt u dekkingdiscussies achteraf.**

## Brandverzekering

Op een brandverzekering staat altijd een bestemming vermeld en of omschreven. Komt dit niet overeen dan dient u de juiste bestemming / activiteit zo spoedig mogelijk ( meestal binnen 2 maanden ) door te geven aan de verzekeraar. Indien u dit niet doet kan dit grote consequenties voor de dekking hebben bij een schade namelijk geen dekking.

## Bestemmingswijziging

Waar moet u aan denken bij een bestemming en of risico wijziging;

- Verandering in het gebruik en of de bestemming en of activiteiten. Denk hierbij aan;
  - kantoor wordt kledingwinkel
  - kledingwinkel wordt café en of restaurant
  - als eigenaar het verhuren van uw huis / appartement aan meerdere personen met allemaal een eigen contract = kamerverhuur
  - maar ook bedrijfsruimte wordt woonappartement (denk aan VvE.)
  - opslag van textiel in plaats van metaalwaren
- Verandering van bouwaard en of dakbedekking.
- Leegstand van het gebouw en of unit.
- Het buiten gebruik zijn van het gebouw gedurende een aaneengesloten periode van twee maanden of die naar verwachting langer dan 2 maanden zal gaan duren.
- Kraken van het gebouw
- Etc

## Risicoverzwarend

De wettelijke regeling ter zake van risicoverzwarend is zeer specifiek en daardoor beperkt: zij geldt uitsluitend indien (a) een verzekerd gebouw, (b) aan groter brandgevaar wordt blootgesteld, (c) door de wijziging van een bestemming, terwijl (d) de verzekeraar het gebouw niet of niet op dezelfde voorwaarden zou hebben verzekerd indien het zwaardere risico reeds voor het afsluiten van de verzekering had bestaan. Indien deze elementen zich voordoen, is de verzekeraar die zich op risicoverzwarend beroept, niet tot dekking gehouden. De bepaling is er daarmee één waarop de verzekeraar zich ter bevrijding van zijn betalingsverplichting beroept, zodat het - in lijn met art. 150 Rv -aan hem is om te stellen en te bewijzen dat van risicoverzwarend in de zin van art. 293 K (oud) sprake is.



Wettelijk is het dus eigenlijk zo dat de omschrijving van de activiteiten niet het meest belangrijke is maar bepalend is of er sprake is van bestemmingswijziging en dus risicoverzwaarings ten tijde van de schade ten opzichte van de omschrijving op de brandpolis, wil de verzekeraar een schadeclaim kunnen weigeren.

**Wat staat er in de polisvoorwaarden van verzekeraars over risicowijziging (voorbeelden want iedere verzekeraar heeft zo zijn eigen tekst);**

### Voorbeeld 1.

Verzekeringnemer is verplicht zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen twee maanden, schriftelijk aan de maatschappij kennis te geven van:

- wijziging van gebruik, bouwaard of dekking van het gebouw, zoals op het polisblad omschreven;
- het feit dat het gebouw
- geheel of grotendeels leeg komt te staan en/of
- buiten gebruik is gedurende een aaneengesloten periode die (naar verwachting) langer dan twee maanden zal duren en/of
- geheel of gedeeltelijk wordt gekraakt,

tenzij verzekeringnemer aannemelijk maakt dat hij van het optreden van een van de genoemde wijzigingen niet op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn.

### Voorbeeld 2.

De verzekering biedt geen dekking in geval van bestemmingswijziging van het gebouw waardoor dit gebouw aan meer gevaar wordt blootgesteld en wij de verzekering niet of niet op dezelfde voorwaarden zouden hebben afgesloten. Hierbij is het niet van belang of u of de verzekerde wetenschap had van de bestemmingswijziging.

Dat een bestemmingswijziging moet worden doorgegeven is denk ik inmiddels wel duidelijk.

Wat aan deze clausules opvalt is dat is de laatste alinea van clause 1 en de laatste zin van clause 2.. De consequentie kan echter een zeer groot verschil tot uitwerking hebben.

### Voorbeeld van twee uitspraken en de consequentie.

Onderstaand een verkorte samenvatting van recente twee uitspraken van De Hoge Raad om de consequentie duidelijk te maken van beide clausules.

In beide gevallen gaat het om een door de verzekeringnemer afgesloten opstal- en brandverzekering voor een woning. In de polis is een bepaling opgenomen waarin de verzekeringnemer wordt verplicht de verzekeraar zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen 2 maanden, van een risicowijziging schriftelijk in kennis te stellen, dan wel dient de verzekeringnemer een wijziging van bestemming door te geven. Hierbij is het niet van belang of u of de verzekerde wetenschap had van de bestemmingswijziging

In beide uitspraken heeft de verzekeringnemer de woning verhuurd. De woning is in brand opgegaan. Bij het onderzoek naar de brand is gebleken dat in de woning een illegale hennepkwekerij was gevestigd. De brand is hoogstwaarschijnlijk daardoor ontstaan. De verzekeraar gaat niet tot uitkering over. De Hoge Raad heeft de verzekeraar in het gelijk gesteld. De verzekeraar hoefde geen dekking te verlenen.

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat zich door de aanwezigheid van een (illegale) professionele hennepkwekerij een wezenlijke bestemmingswijziging heeft voorgedaan. Hierdoor werd de kans op brand als gevolg van kortsluiting behoorlijk vergroot. De schade van de verzekeringnemer is het gevolg van de brand. De verhuurder was niet op de hoogte van het bestaan van de hennepkwekerij.

Volgens de Hoge Raad maakt het dan niet uit of de bestemmingswijziging door toedoen of met medeweten van verzekeringnemer tot stand is gekomen. Dus het doet er niet toe of de verzekeringnemer een verwijt valt te maken.

Er is namelijk sprake van een risicoverzwaarings. De verzekeraar heeft geen weet van deze risicoverzwaarings. De verzekeraar moet zijn risico's kunnen schatten en daarop zijn premies kunnen afstellen. De verzekeraar heeft dan de mogelijkheid om de verzekering te beëindigen. Die mogelijkheid is de verzekeraar onthouden. In een dergelijk geval kan de verzekeraar dus met succes uitkering van schade afwijzen.

Indien in dit geval de tekst "tenzij verzekeringnemer aannemelijk maakt dat hij van het optreden van een van de genoemde wijzigingen niet op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn" was opgenomen had de verzekeraar de schade waarschijnlijk wel moeten betalen als verzekerde aannemelijk (bewijst) maakt niet van de genoemde wijzigingen op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn. U ziet gelijk ook de belangrijkheid van een dergelijke clause in uw polis.

### Voorbeeld consequenties voor de verzekering bij risicowijziging;

#### Voortzetting na risicowijziging

a. De verzekering wordt op dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde premie voortgezet, tenzij de maatschappij binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in artikel 24 ( risicowijziging ) verzekeringnemer bericht gebruik te maken van haar recht de verzekering niet op dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde premie voort te zetten.

b. De verzekering eindigt dan één maand na de mededeling hiervan door de maatschappij, tenzij partijen voortzetting van de verzekering op nieuwe voorwaarden en/of tegen gewijzigde premie overeenkomen. Zolang de verzekering niet is geëindigd, alsmede zolang voortzetting niet is overeengekomen, blijft de oorspronkelijke dekking ongewijzigd van kracht.

#### Opschorting na risicowijziging

a. Verzuimt verzekeringnemer tijdig aan de maatschappij kennis te geven volgens het in artikel 24 bepaalde ( risicowijziging ), dan wordt onmiddellijk na het verstrijken van de daarin genoemde termijn van twee maanden de dekking opgeschort, tenzij de verzekering ook na kennisgeving op dezelfde voorwaarden en tegen dezelfde of lagere premie zou zijn voortgezet.

Verzekeringnemer blijft ook in het geval van opschorting verplicht de premie, kosten en assurantiebelaasting te voldoen. Indien de maatschappij de verzekering zou hebben voortgezet op andere voorwaarden en/of tegen een hogere premie, dan wordt de dekking hiervoor van kracht onmiddellijk nadat partijen voortzetting op nieuwe voorwaarden en/of tegen gewijzigde premie zijn overeengekomen.

b. Indien schade ontstaat terwijl de dekking is opgeschort zal, op voorwaarde dat voortzetting alsnog is overeengekomen, worden gehandeld alsof de dekking volgens de nieuwe voorwaarden reeds ten tijde van de schade van kracht was; de eventuele schade-uitkering zal dan echter worden berekend in dezelfde verhouding als de vóór de opschorting geldende premie staat tot de ná de aanpassing geldende premie als die hoger is.

Het in dit hoofdstuk bepaalde kan niet tot verlenging van de overeenkomst of tot beperking van de mogelijkheid tot beëindiging uit anderen hoofde leiden.

### CONCLUSIE

Controleer of de bestemming op de brandpolis juist en volledig is. Indien dit niet het geval is, geef de wijziging van de bestemming en of activiteiten op tijd door aan de verzekeraar. U loopt hierdoor niet het risico om voor een voldongen feit te komen te staan dat een schade gedeeltelijk en of in zijn geheel niet wordt vergoed door uw verzekeraar. U kunt beter vooraf een discussie met de verzekeraar voeren over wel of geen dekking, premie, eigen risico en garantie clausules dan achteraf bij een schade.

**Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend, d.d. 04.02.2022.**

## ZeerZeker

Vivaldistraat 204  
2901 HC Capelle aan den IJssel  
Postbus 532  
2900 AM Capelle aan den IJssel

☎ 010 - 442 33 55  
✉ [welkom@zeerzeker.com](mailto:welkom@zeerzeker.com)  
🌐 [www.zeerzeker.com](http://www.zeerzeker.com)

