

Adviesdocument

Sluit de dekking van uw huidige opstalverzekering nog wel voldoende aan op de werkelijkheid?

Hoe actueel is uw polisdekking? Denk eens aan de sterk stijgende bouwkosten, veranderende bouwregelgeving, verduurzaming en opruimingskosten zonnepaneeldeeltjes bij een forse schade. Wat een niet volledig dekkende polis voor gevolgen heeft, leggen we in dit document graag even uit.

1. Opstalverzekering en stijgende bouwkosten.

Wat was nu de doelstelling van de verzekeraar.

Wat heeft de verzekeraar nu voor ogen gehad bij het verzekeren van een opstal. De bedoeling is dat een klant waarbij zijn opstal door een onvoorziene gedekte gebeurtenis wordt beschadigd, voldoende uitgekeerd krijgt om de schade aan die opstal te herstellen in de oorspronkelijke staat.

Hoe is dit nu polis technisch verwoord. Een aantal voorbeelden.

In de Nederlandse Beursvoorwaarden voor Uitgebreide Gevarenverzekering staat het als volgt omschreven (in NBZB staat hetzelfde); 8.1.1 naar keuze van verzekeraars, het verschil tussen de waarde van de verzekerde gevaarsobjecten onmiddellijk voor en onmiddellijk na de gebeurtenis of de herstelkosten onmiddellijk na de gebeurtenis van die zaken, die naar het oordeel van de experts voor herstel vatbaar zijn, alsmede - bij verzekering op basis van nieuwwaarde - door de gebeurtenis veroorzaakte en door het herstel niet opgeheven waardevermindering.

In de nieuwste polisvoorwaarden van Nationale Nederlanden staat; Als we het schadebedrag vaststellen op basis van de herbouwwaarde, dan berekenen we dit bedrag op basis van het verschil tussen de herbouwwaarde van uw gebouw onmiddellijk voor en onmiddellijk na de schadegebeurtenis.

In de nieuwste polisvoorwaarden van ASR staat; De schade aan het gebouw is het verschil tussen de waarde vlak voor en direct na de gebeurtenis. Voor de waarde van het gebouw gebruiken wij de herbouwwaarde.

Wat dus opvalt is dus het verschil tussen de bedoeling en de bewoordingen in de diverse polisvoorwaarden. Het gaat dus met name om de schuin/onderstreepte tekst in de diverse polisvoorwaarden; onmiddellijk (direct) na de gebeurtenis.



Waarom sluit dit niet meer aan de werkelijkheid aan.

Voorheen was verschil tussen de waarde vlak voor en direct na de gebeurtenis geen probleem echter gezien de huidige ontwikkelingen in de maatschappij en economie levert dit nu wel een enorm probleem op. Het gaat hierbij dus om de termijn tussen de schadedatum tot aan het moment van opdrachtverstrekking aan de aannemer.

Een schrijnend voorbeeld uit de praktijk.

Een pand brandt volledig af. Herbouwwaarde van het pand is € 1.500.000,-. Er is een geldig taxatierapport conform art. 7:960 BW. en er geldt een garantie tegen onderverzekering op de opstalverzekering. De verzekeraar schakelt een expert in om de schade-oorzaak en schade- omvang vast te stellen welke uitkomt op € 1.500.000,-. Is het verschil in waarde vlak voor en onmiddellijk na de gebeurtenis.

Na een periode van oorzaak onderzoek, asbestproblematiek, inventarisatie van de schade, constructie onderzoek, veiligstellen van inventaris, architect en andere adviseurs voor bouwen nieuw pand, rekening houdend met wettelijke bepalingen, verduurzaming, omgevingsvergunning, gunning aannemer etc gaat men pas na een jaar bouwen. Inmiddels is na een jaar de kosten van herbouwen niet € 1.500.000,- echter € 1.650.000,-. De verzekerde blijft dus met een kostenpost van € 150.000,- zitten.

Ook al is er sprake van garantie tegen onderverzekering worden de meerkosten niet betaald. De verzekeraar heeft immers de schade vastgesteld op basis van de waarde vlak voor de gebeurtenis en vlak na de gebeurtenis.

Waardoor wordt het verschil in schade-omvang nu veroorzaakt.

De oorzaak ligt hem in de prijsontwikkeling van de bouwkosten. Vooral in het laatste jaar is er een enorme stijging van de bouwkosten. De grote vraag naar grondstoffen en de mede daardoor ontstane schaarste zorgen voor een sterk prijsopdrijvend effect. Materiaalprijsstijgingen van 80% in een jaar tijd zijn geen uitzondering. Je zou denken dat als de materiaalprizen sterk stijgen dit maar een beperkt effect heeft op de (her-)bouwkosten omdat daarin immers ook een belangrijke arbeidscomponent is verwerkt. Dat lijkt een terechte conclusie omdat

materiaalprizen misschien maar 40% deel uitmaken van de bouwkosten, de andere 60% bestaat uit arbeid. Nu worden wij echter geconfronteerd met een andere ontwikkeling die zich in de afgelopen decennia in de bouw heeft voorgedaan: er wordt meer en meer met ZZP-ers gewerkt. Grote en kleine aannemers huren permanent vaklieden in om werkzaamheden voor hen uit te voeren. In de laatste jaren is de algehele vraag dusdanig toegenomen dat iedere ZZP-er kan kiezen welke klussen hij aanneemt. De stijging van de uurtarieven van ZZP-ers is vele malen groter dan die van het vaste personeel van een aannemer. Dus hebben wij in het totale bouwproces niet alleen last van snel stijgende materiaalprizen maar ook, zij het in iets mindere mate, van de snelle stijging van de uurtarieven. Dit is dan ook de reden dat een offerte van aannemer vaak maar een geldigheidstermijn heeft van een maand. Daarna wordt de offerte weer aangepast aan de herziene kostprijs voor materialen en arbeidsloon. En ja als je pas na een jaar begint met herbouwen ben je zo maar een jaar aan prijsstijging van bouwkosten verder die niet onder de dekking van een opstalpolis valt.

In een markt waarin de prijzen fors stijgen, ontstaan ook excessen.

Als je al een aannemer kan vinden die een offerte wenst te doen en ook nog binnen een redelijke termijn de tijd heeft om te bouwen worden tarieven vaak met een vork geschreven in plaats van met een pen.

Over de prijs valt vaak ook niet te onderhandelen. Het is graag of niet want ik heb genoeg werk. Ga in dit soort situaties in overleg met de expert en de verzekeraar wellicht hebben die herstellpartners die het voor een faire prijs willen herstellen.

Oplossingen voor dit hiaat;

- Of verzekeraars moeten hun polisvoorwaarden aanpassen en de tekst onmiddellijk/direct na de schadegebeurtenis aanpassen zodanig dat de stijging van de bouwkosten na ontstaan van de schade ook wordt vergoed
- Of er moet een clause op de polis te komen met een verzekerd bedrag voor verhoogde herstel / herbouwkosten in verband met stijgende kosten na ontstaan van de schade tot aan het daadwerkelijk herstel

2. Opstalverzekering en huurderiving.

In het verlengde van het steeds langer worden van de termijnen tussen de schadedatum en de daadwerkelijke opdrachtverstrekking aan de aannemer tot herstel, komt de klant ook in de problemen met de kostenpost huurderiving met de daarbij behorende uitkeringstermijn.

Wat staat er nu in polisvoorwaarden;

In de Nederlandse Beursvoorwaarden voor Uitgebreide Gevarenverzekering staat het volgende bij huurderiving (in NBZB staat hetzelfde); Als verzekerde zowel eigenaar als gebruiker van het gebouw is, dan wordt de huurderiving vastgesteld op basis van de economische huurwaarde van het gebouw; In een apart clauseblad wordt verwezen naar een uitkeringstermijn van 52 weken met een maximaal verzekerd bedrag van 10% van het verzekerd bedrag.

In de polisvoorwaarden van Nationale Nederlanden staat; Kosten door huurderiving. Als uw gebouw (gedeeltelijk) onbruikbaar is geraakt door een gedekte gebeurtenis en heeft u (een deel van) dit gebouw verhuurd, dan krijgt u de werkelijke huurprijs hiervan vergoed, tot maximaal de marktconforme huurprijs (de huurwaarde). Voor deze dekking gelden de volgende voorwaarden:

- a. de termijn waarover de huurderiving wordt vergoed, duurt zo lang als nodig is om het verzekerde gebouw bruikbaar te maken voor gebruik op de wijze die is vastgelegd in de huurovereenkomst, en/of
- b. als u een deel van uw gebouw niet verhuurd en is dit niet-verhuurde deel onbruikbaar geraakt door de gedekte gebeurtenis, dan ontvangt u daarvoor een vergoeding die even hoog is als de marktconforme huurprijs die hierbij past; en/of
- c. als uw gebouw langer onbruikbaar is dan nodig door omstandigheden (anders dan weersinvloeden) die geen direct gevolg zijn van de gedekte gebeurtenis, dan telt die verlenging niet mee voor de vergoeding; en/of
- d. als u niet overgaat tot herstel of herbouw van uw gebouw, dan krijgt u de huurprijs niet langer dan tien weken vergoed.

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

In de polisvoorwaarden van ASR staat.

Verhuurt u het verzekerde gebouw? En is de schade zo ernstig dat (een deel van) het gebouw niet meer te gebruiken is? Dan loopt u huurinkomsten mis. Hiervoor kunt u een vergoeding krijgen. Kosten die u in deze periode bespaart, trekken we van de vergoeding af. Gebruikt u het gebouw zelf? Dan vergoeden we hetzelfde bedrag als wanneer het zou zijn verhuurd. Als u het gebouw herstelt of herbouwt: dan vergoeden wij de huurinkomsten over de tijd die normaal gesproken nodig is voor herstel, tot maximaal 52 aaneengesloten weken. Als u het gebouw niet herstelt of herbouwt: dan vergoeden wij de huurinkomsten tot maximaal 12 weken.

Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag

Conclusie; als we het voorbeeld nemen welke is vermeld bij 1.opstalverzekering en stijgende bouwkosten heeft de klant bij de polisvoorwaarden van de Nederlandse Beurs en ASR na 52 weken geen dekking meer. Met andere woorden; extra kostenpost of verliespost.

Let op; in het verlengde hiervan dien je dus ook de uitkeringstermijn van een extra kosten en/of bedrijfsschadeverzekering te bekijken. Vaak staat de uitkeringstermijn voor bedrijfsschade ook standaard op 52 weken en speelt daar dus dezelfde problematiek.

Oplossing voor dit hiaat;

- of verzekeraars moeten de standaard uitkeringstermijn in de polisvoorwaarden aanpassen naar 72 en/of 104 weken
- of er moet een aparte clause worden opgenomen waarbij de uitkeringstermijn aangepast wordt naar de gewenste termijn van de klant
- mocht de uitkeringstermijn aangepast worden dient uiteraard ook gekeken te worden naar de maximale uitkering 10% en/of 20% van het verzekerd bedrag. Dat zal waarschijnlijk ook aangepast dienen te worden.

3. Opstalverzekering en veranderde bouwregelgeving.

Veranderende bouwregelgeving.

Wist u dat er per 1 februari 2022 nieuwe wetgeving is toegevoegd aan het Bouwbesluit? (Zie ook: Wijzigingen Bouwbesluit 2012 en Regeling Bouwbesluit 2012 - BRIS.

Deze nieuwe wetgeving kan vérstrekkende gevolgen hebben voor onze branche. Iedereen die nieuw gaat bouwen, of een grote bouwkundige schade moet laten herstellen, is verplicht om een Omgevingsvergunning (vroeger heette dat een Bouwvergunning) aan te vragen. Het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag is bepalend voor de eisen waaraan voldaan moet worden. Een aanvraag die vandaag wordt ingediend moet voldoen aan de regelgeving in het Bouwbesluit zoals die vandaag geldt. Bedenk goed dat het Bouwbesluit, waarvan de huidige basisversie dateert uit 2012, met regelmaat wordt aangevuld of aangepast. U begrijpt dat vrijwel iedere aanvulling of aanpassing inhoudt dat de bouwkosten verder zullen toenemen.

Per 1 februari 2022 is er weer een belangrijke aanvulling gekomen in het Bouwbesluit, aan artikel 5.6 zijn het 5e en het 6e lid toegevoegd. Daarin is bepaald dat je



verplicht bent om bij een grote renovatie (lees: het herstellen van een grote opstalschade) het gebouw te voorzien van een grote hoeveelheid hernieuwbare energie. Je ontkomt dan niet aan de plaatsing van zonnepanelen, een warmteboiler en/of een warmtepomp. Met alleen wat dikkere spouwisolatie kom je dus niet meer weg! Het hoeft geen betoog dat dit vérstrekkende extra investeringen vraagt. In onze praktijk stellen wij de kosten van die extra voorzieningen vast als "extra eisen op last van overheid".

Wat staat er nu in polis en/of clausebladen.

In de Nederlandse Beursvoorwaarden voor Uitgebreide Gevarenverzekering staat het volgende bij kosten op last van de overheid (in NBZB staat hetzelfde); Kosten die verzekerde krachtens wettelijk voorschrift of op last van de overheid moet maken; In het clauseblad staat vermeld; maximum uitkering € 25.000.-

In de polisvoorwaarden van Nationale Nederlanden staat; Als uw gebouw hersteld of herbouwd moet worden als gevolg van een schade en komen daar extra werkzaamheden of kosten bij kijken, omdat de overheid u hiertoe wettelijk verplicht, dan vergoeden wij deze werkzaamheden of kosten. Dat doen we bijvoorbeeld als het herstel duurder uitvalt omdat sinds de oorspronkelijke bouw de bouwvoorschriften of veiligheidsregels zijn veranderd. Per gebeurtenis ontvangt u maximaal 20% van de verzekerde som.

In de polisvoorwaarden van ASR staat (kosten naar aanleiding van overheidsvoorschriften); Als u naar aanleiding van een verzekerde gebeurtenis extra kosten – zoals kosten voor archeologisch



onderzoek – moet maken, vergoeden wij deze kosten. Maar alleen als u deze noodzakelijke kosten volgens overheidsvoorschriften moet maken. Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag met een maximum van € 50.000,-.

Conclusie; € 25.000,- en/of € 50.000,- is gezien de huidige marktomstandigheden veel te laag. Voorwaarden van NN gaan al redelijk ver echter de vraag is of dat ver genoeg is.

Oplossing voor dit hiaat;

- of verzekeraars moeten hun polisvoorwaarden aanpassen zodat er standaard een hoger bedrag wordt verzekerd
- of er moet een clause worden opgenomen waarbij de post kosten op last van de overheid tot een bepaalde limiet of percentage van het verzekerd bedrag wordt verhoogd.

4. Opstalverzekeringen en clause verduurzaming.

Wat houdt de clause verduurzaming in.

In polisvoorwaarden zelf komen we niets tegen over een dekking betreffende verduurzaming. Dit komen we alleen tegen in clauses die op de polis zijn toegevoegd.

Een voorbeeld van een dergelijke tekst. Deze verzekering geeft een aanvullende dekking voor de extra kosten die verzekerde maakt of de additionele schade die verzekerde lijdt omdat het herstel, de herbouw, de bereddingskosten en/of de opruiming van een onder de polis gedekt evenement op een duurzame wijze uitgevoerd wordt. Als duurzaam wordt beschouwd het ontzien van de leefomgeving en het milieu door het verkrijgen van betere prestaties op het gebied van energieverbruik (inclusief thermische isolatie), luchtkwaliteit en waterhuishouding door het gebruik van daartoe geëigende of minder milieubelastende materialen. In dit kader wordt onder duurzaam herstel eveneens verstaan de meerkosten ten opzichte van niet gecertificeerd hout indien verzekeringnemer dit vervangt door FSC hout of een gelijkwaardig gecertificeerd product. De extra kosten en de additionele schade worden vergoed tot 10% van het

schadebedrag met een maximum van € 1.000.000,- per gebeurtenis.

Op hoofdlijnen geeft deze clause aan een verzekerde de mogelijkheid om extra investeringen te doen die bedoeld zijn om het milieu te sparen. Deze clause geeft verzekerde de mogelijkheid tot



het doen van extra uitgaven, maar of en in hoeverre men daarvan gebruik zal maken is vooraf niet in te schatten. Zoals hiervoor werd beschreven is de bouwregelgeving flink aangescherpt, vooral op het gebied van energiebesparende voorzieningen, en zal een verzekerde snel verplicht worden om te voldoen aan verregaande maatregelen om energie te besparen. De meerkosten die dat met zich meebrengt zullen dan thuishoren onder de clause "Extra eisen op last van overheid". Je kunt je afvragen of de clause Duurzaamheid dus nog veel toevoegt aan een polis. Als het opnemen van de clause geen meer premie oplevert dan uiteraard de clause laten opnemen.

5. Opstalverzekering met zonnepanelen op het dak en opruimingskosten.

Wat is de problematiek?

Bij brand van zonnepanelen komen er onder andere glasdeeltjes vrij welke een enorme afstand kunnen afleggen door bijvoorbeeld de wind. Een voorbeeld hiervan is een brand aan een loods met zonnepanelen op het dak in Friesland. Na de brand werden er op omliggende landbouwgronden tot ruim 10 kilometer afstand van de loods resten van zonnepanelen aangetroffen. De grondeigenaren konden de grond pas weer gebruiken nadat alle resten zijn opgeruimd. De opruimingskosten hiervan werden niet gedekt door een verzekering.

Verzekeringen en dekking opruimingskosten en/of saneringskosten.

Voor een eventuele dekking van opruimingskosten en/of saneringskosten bekijken we meerdere verzekeringen.

1. Opstalverzekering (waarbij de zonnepanelen als opstal worden gezien).

Bij de opstalverzekering moeten we kijken naar wat er verzekerd is. In de polisvoorwaarden staat welke opruimingskosten en voor welk bedrag deze worden vergoed na een gedekt evenement.

Onderstaand een voorbeeld tekst hiervan.

1.14. Kosten voor opruimingswerkzaamheden
Moeten er als gevolg van een schade opruimingswerkzaamheden uitgevoerd worden rond uw gebouw? 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 gebouw die boven de grond aanwezig zijn op de locatie waar uw gebouw is gedekt en op de direct aangrenzende percelen van die locatie.

De problematiek zit hem dus met name in de tekst; boven de grond aanwezig zijn op de locatie waar uw gebouw is gedekt en op de direct aangrenzende percelen van die locatie. Zodra het daar dus buiten valt, is er dus geen dekking. In het voorbeeld van de



loods in Friesland heb je dus al gauw een probleem qua dekking voor de opruimingskosten direct buiten de aangrenzende percelen van de gebouwen locatie (omgevingsschade) tenzij de 10 kilometer het aangrenzende perceel is. Bij dichtere behuizing c.q. kleine aangrenzende percelen zit je al heel snel buiten het aangrenzende perceel.

Nog een voorbeeld.

1.13 OPRUIMINGSKOSTEN

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de verzekerde gevaarsobjecten, die niet reeds in de in artikel 8.1.1 bedoelde vaststelling zijn begrepen en die het noodzakelijk gevolg zijn van een onder deze verzekering gedekte schade.

Als je deze tekst letterlijk aanhoudt dan zouden gewoon alle opruimingskosten betaald worden (en als je alleen dit artikel pakt)

De glasdeeltjes zijn de verzekerde gevaarsobjecten (namelijk onderdeel van het gebouw).

Echter komt het volgende artikel dan om de hoek kijken;

1.5 GEVAARSOBJECTEN

De gebouwen, bedrijfsuitrusting/inventaris en/of goederen in de gebouwen op het (de) in het polisblad omschreven adres(sen).

Dan zou het weer niet gedekt zijn want als de glasdeeltjes buiten het verzekerde risicoadres(sen) vallen dan is er geen dekking voor.

In het voorbeeld van de loods in Friesland heb je dus gelijk al een probleem qua dekking voor de opruimingskosten direct buiten de aangrenzende percelen van de gebouwen locatie = risicoadres.

Een laatste voorbeeld;

Kosten om beschadigde verzekerde delen van het gebouw op te ruimen.

- Bij een verzekerde schade
- Op het risicoadres
- De kosten voor afbraak, demontage, wegruimen, kosten van onderzoek, afvoeren, storten en vernietiging
- En tot 50 meter daarbuiten vanaf de kadastrale erfafscheiding
- Het risicoadres staat op het polisblad
- Maximaal 10% van het verzekerde bedrag per gebeurtenis
- Asbest alleen als dat niet ergens anders is verzekerd
- Niet verzekerd; verontreiniging uit grond of water halen

In het voorbeeld van de loods in Friesland heb je dus al gauw een probleem qua dekking voor de opruimingskosten direct buiten de 50 meter grens vanaf de kadastrale erfafscheiding van het risicoadres.

Je dient de polisvoorwaarden en clausules dus zeer goed te lezen om erachter te komen of er wel of geen dekking is en tot waar. Je dient dus naar de dekking te kijken maar ook naar begripsomschrijvingen om zo tot de juiste conclusie te kunnen komen.

2. Milieuaansprakelijkheidsverzekering.

Bij een milieuaansprakelijkheidsverzekering moet we kijken naar wat er verzekerd is. Onderstaand een voorbeeld tekst hiervan.

Als u of een andere verzekerde een verontreiniging veroorzaakt in de zin van de Wet Milieubeheer, dan krijgt u te maken met de financiële schade en kosten als gevolg van deze verontreiniging. U zult er dan, vanuit het principe "de vervuiler betaalt", bijvoorbeeld voor moeten zorgen dat de verontreiniging wordt gesaneerd en dat de hierbij gemaakte kosten worden betaald. Met de Milieuschadeverzekering bent u dan verzekerd voor:

- a. de kosten van onderzoek;
- b. de kosten van sanering;
- c. zaakschade die het gevolg is van de verontreiniging;
- d. schade en kosten die het gevolg zijn van de sanering.

Deze verzekering geldt alleen wanneer het vrijkomen van de stoffen die de verontreiniging veroorzaken plaatsvindt op:

- a. een locatie die in uw polis is omschreven als verzekerde locatie; of
- b. een in Nederland gelegen werklocatie van een derde, waar u of een andere verzekerde werkzaamheden verricht in het kader van de uitoefening van het beroep, het bedrijf of de activiteiten, zoals in uw polis omschreven.

Even los van het feit dat er sprake van een gedekt evenement moet zijn en er geen uitsluiting en/of clause van toepassing is die ervoor zorgt dat er daardoor geen dekking is. Denk aan niet voldoen aan overheidsvoorschriften.

De polis geeft dus dekking als de Wet Milieubeheer aangeeft dat er sprake is van een verontreiniging. Als we de Wet Milieubeheer erop naslaan dan vallen glasdeeltjes daar niet onder en derhalve is er ook geen dekking voor de opruimingskosten onder deze polis.

Ter lering en vermaak.

Asbest valt ook niet als zodanig onder de Wet Milieubeheer echter wordt dit door middel van uitleg wat onder een verontreiniging wordt verstaan ingesloten. In de polisvoorwaarden staat namelijk; Verontreiniging. De aanwezigheid van

- a. een verontreinigende stof op of in de grond, en/of
- b. een verontreinigende stof in het grond- en/of oppervlaktewater, en/of
- c. asbest,

in alle gevallen in een zodanige concentratie dat sprake is van overschrijding van de normen die de overheid daarvoor hanteert (streefwaarde, of overeenkomstige waarde).

3. Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

Naar de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering ga je kijken zodra je uiteraard aansprakelijk wordt gesteld voor de vervuiling van de glasdeeltjes van de zonnepanelen welke ten gevolge van een calamiteit bij een derde terecht zijn gekomen en waarvan de kosten niet op de opstal en/of milieuschade-verzekering gedekt zijn.

Meestal probeert men dit op basis van Artikel 6:162 onrechtmatige daad. De kans dat het een onrechtmatige daad is, is zeer klein, dus kans op verhaal van de schade is dan ook zeer klein. Dan kan de schadelijdende partij dit ook nog doen op basis van Artikel 6:174 BW. Deze bepaalt dat de bezitter van de opstal/de woning aansprakelijk kan worden gesteld voor de schade veroorzaakt door een gebrek aan de woning, ook al heeft de eigenaar geen schuld en valt hem niets te verwijten.

En ja, de vraag is of ook dit een kans van slagen heeft. Is een brand een gebrek aan de opstal/woning? En ja de bewijslast daarvan ligt bij schadelijdende partij. Wordt waarschijnlijk een civiele procedure waar je niet op zit te wachten. Daarnaast is het de vraag of er überhaupt dekking zou zijn onder een aansprakelijkheidsverzekering.

Wat dekt een aansprakelijkheidsverzekering?

Als u of een andere verzekerde iets doet of nalaat wat schade oplevert voor een derde, dan kan deze derde aanspraak maken op een schadevergoeding. Er is gedekt bedrijfsaansprakelijkheid. Hieronder verstaan we aansprakelijkheid voor schade van derden. Voor welke schade geldt deze dekking?

Schade aan personen;

- letsel van personen; en/of
- aantasting van de gezondheid van personen; en/of
- het overlijden van personen; en
- de schade die voortvloeit uit a t/m c.



Schade aan zaken;

- beschadiging; en/of
- verontreiniging of vervuiling; en/of
- vernietiging; en/of
- verdwijning of vermissing; en
- schade die voortvloeit uit a t/m d, behalve als de beschadiging, verontreiniging/vervuiling, vernietiging en/of verdwijning/vermissing zelf is uitgesloten van de dekking.

Tot nu toe gaat het dus nog steeds goed qua dekking. Maar nu krijgen we de uitsluitingen die meestal van toepassing zijn.

Uitsluiting Milieuaantasting

Wat houdt deze uitsluiting in?

Wij dekken geen aanspraken op een vergoeding van schade aan zaken van derden, als deze aanspraken verband houden met een milieuaantasting. Hiervan is sprake:

- als een gas, damp, vloeistof of (fijnverdeelde) vaste stof inwerkt in of op de bodem, het oppervlaktewater of een andere onder- of bovengrondse watergang; en
- als dit leidt tot verontreiniging, besmetting of bederf; en
- als dit het gevolg is van uitstoot, lozing, doorsijpeling, loslating of ontsnapping van dat gas, die damp of die stof.

Wanneer geldt deze uitsluiting niet?

Deze uitsluiting geldt niet:

- als de milieuaantasting is veroorzaakt door een (op)geleverde zaak; en
- als en voor zover de milieuaantasting een plotselinge onzekere gebeurtenis was en geen langzaam (in)werkend proces.

Door de opgenomen uitsluiting is er dus geen dekking onder de aansprakelijkheidsverzekering voor de opruimingskosten van zonnepaneeldeeltjes.

Conclusie.

Weet van het bestaan van het hiaat af en informeer gebouweigenaren met zonnepanelen op of aan hun gebouw hierover.

De meeste opstalpolissen bieden geen dekking voor de opruimingskosten van zonnepaneeldeeltjes buiten

het eigen terrein en in sommige gevallen buiten het aangrenzende perceel en/of tot 50 meter buiten het eigen perceel. De milieu en bedrijfsaansprakelijkheids-verzekeringen bieden helemaal geen oplossing qua dekking.

De meest voor de hand liggende oplossing is om dit mee te verzekeren op een opstalverzekering en of milieuschadeverzekering. De opstalverzekering vanwege het niet verontreinigende karakter van de zonnepanelendeeltjes. Aandachtspunt hierbij is wel of de opruimingskosten wel verzekerd zijn als de zonnepanelen niet van de eigenaar van het gebouw is/zijn. De milieuschadeverzekering daar deze standaard al voorziet in een aantal dekkingen die verder gaan dan alleen opruimen. (voor asbest hebben ze ook al een uitzondering gemaakt)

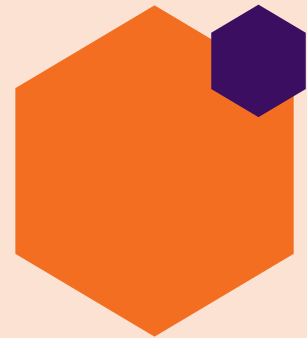
Oplossing voor dit hiaat.

Voor zover mij bekend is Nationale Nederlanden de enige die een toezegging gedaan heeft dat de huidige klanten met een MSV-verzekering hier dekking voor krijgen zonder premie toeslag. De bestaande polisvoorwaarden worden hier nog op aangepast. Verwachting is einde van het jaar 2022.

Overall conclusie

Niet ieder risico is hetzelfde. Inventariseer uw risico's en bekijk (lees polisvoorwaarden en clausebladen) of de dekking van uw opstalverzekering nog wel voldoet gezien de veranderende markt - en/of economische ontwikkelingen c.q. veranderde bouwregeling etc. etc.

Bekijk welke kosten nu gedekt zijn en voor hoeveel maar ook welke niet gedekt zijn. Pas in overleg met uw tussenpersoon en verzekeraar de dekking van de opstalpolis daarop aan zodat u niet voor een voldongen feit komt te staan bij een schade. Of stap over naar een verzekeraar die die risico's wel standaard meeneemt.



Bron;

- Nationale Nederlanden Schadeverzekering Maatschappij NV
- ASR Schadeverzekering NV
- Sedgwick Nederland BV, ing. A.E. de Jong Nivre-re

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. d.d. 7-12-2022

ZeerZeker

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

☎ 010 - 442 33 55

✉ welkom@zeerzeker.com

🌐 www.zeerzeker.com