

## BIJZONDERE VOORWAARDEN B' PROPERTY - Business

### Artikel 1 VOORWERP VAN DE VERZEKERING

Is verzekerd

overeenkomstig de Algemene Voorwaarden 'Athora Brand Handel' GE3052 – 05/2019:

- Basiswaarborgen

*Brand; ontploffing; implosie; rechtstreekse blikseminslag; de plotse en abnormale uitstoot van rook of roet in het gebouw; botsing; schade aan het onroerend goed naar aanleiding van een diefstal of poging tot diefstal, vandalisme en kwaad opzet wanneer zij veroorzaakt is aan het gebouw; inwerking van elektriciteit; ontdooing van de inhoud bestemd voor privé-gebruik; elektrocutie en verstikking van huisdieren; schokgolf; arbeidsconflicten en aanslagen; storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk; water en een vloeibare brandstof; het breken of het barsten van glazen; natuurrampen; burgerrechtelijke aansprakelijkheid gebouw; schade veroorzaakt door terrorisme; de tijdelijke verplaatsing van de inboedel, het materieel en de koopwaar; de verzekering van gebouwen of lokalen voor de organisatie van seminaries, handelsbeurzen of tentoonstellingen; de verzekering vakantieverblijf, het hotel en het vervangverblijf; de studentenkamer; het familiefeest; domus-bijstand handel; diefstal inhoud (mits expliciete vermelding in de bijzondere voorwaarden van de polis); onrechtstreekse verliezen; bedrijfsonderbreking (mits expliciete vermelding in de bijzondere voorwaarden van de polis); autovoertuig in rust (mits expliciete vermelding in de bijzondere voorwaarden van de polis).*

- Aanvullende waarborgen

*Verhaal van derden; verhaal van huurders; onbruikbaarheid van onroerende goederen; bewaringskosten; opruimings- en afbraakkosten; herstellingskosten voor tuinen; huurkosten voorlopige huisvesting; expertisekosten; reddingskosten; opvangkosten verzekerden; bewakingskosten honden en katten.*

en

overeenkomstig art. 1, 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden 'Alle Risico's Behalve' Athora Belgium GE3087 05/2019:

- Verzekering Alle Risico's Behalve

*Alle materiële schade aan de verzekerde goederen of de verdwijning van goederen, te wijten aan een plotselinge, onvoorzienbare of onafwendbare gebeurtenis ingevolge een niet uitgesloten gevaar of schade.*

*Een gebeurtenis wordt als te voorzien beschouwd wanneer er zich voor die gebeurtenis een feit of een gegeven voordoet dat het redelijkerwijze mogelijk maakt om de gebeurtenis te voorzien. De gebeurtenis wordt als onafwendbaar beschouwd wanneer de verzekerde geen maatregelen kan treffen om ze te vermijden.*

### Artikel 2 BIJKOMENDE WAARBORGEN B' PROPERTY – BUSINESS

#### 2.1 Afschaffing van de vrijstelling bij samenhang van schade aan het gebouw

De in artikel 6 bepaalde vrijstellingen worden ten voordele van de verzekeringsnemer niet meer toegepast bij samenhang van schade aan het gebouw en de in dit contract verzekerde goederen en dit in de mate dat de schade aan de in deze polis verzekerde goederen hoger is dan de vrijstellingen voorzien in het verzekeringscontract van het gebouw. Deze afschaffing van vrijstelling geldt enkel voor zover op het ogenblik van de schade het gebouw in het hoofdcontract ook effectief verzekerd is bij B'Cover Building Insurance.

## **2.2 Afschaffing van de evenredigheidsregel**

De verzekeringsnemer geniet van de afschaffing van de evenredigheidsregel met een maximale tussenkomst ten belope van de verzekerde kapitalen vermeld in de polis.

## **2.3 Onbeperkte dekking met inbegrip van dekking voor onroerende private en gemeenschappelijke verfraaiingen**

Wanneer het verzekerd kapitaal van het gebouw waarin dit verzekerd risico zich bevindt geschat werd en dit als dusdanig vermeld wordt in de bijzondere clausules van de polis van het gebouw, is er voor het gebouw onbeperkte doorbreking van het verzekerd kapitaal. In het verzekerd kapitaal gebouw wordt rekening gehouden met onroerende private of gemeenschappelijke verfraaiingen\*.

Deze onroerende verfraaiingen zijn zonder uitzondering of beperking mee verzekerd in de polis en het kapitaal gebouw behalve wanneer deze door een huurder werden aangebracht.

De schatting dient uitgevoerd te zijn door een erkend taxatiebureau, door een afgevaardigde van een verzekeringsmaatschappij of mits toepassing van een door de verzekeraar erkend evaluatierooster en dient uitdrukkelijk aanvaard te worden door B'Cover. Deze uitdrukkelijke aanvaarding van de schatting geschiedt door de inlassing van de bijzondere clause BCL10026 in de polis van het gebouw waarin dit verzekerd risico zich bevindt.

De onbeperkte doorbreking van kapitaal wordt toegepast op voorwaarde dat minimum het door de afgevaardigde van de maatschappij, de expert of het door het rooster bepaald kapitaal effectief verzekerd wordt. Tevens moet het contract geïndexeerd blijven en er mag geen structurele wijziging (bv. uitbreiding, aanbouw of verbouwing) aangebracht zijn aan het gebouw. Elke structurele wijziging moet binnen de 3 maanden na de oplevering van de werken worden gemeld en het verzekerd kapitaal gebouw moet hiermee rekening houdend worden aangepast.

Indien op het ogenblik van schade mocht blijken dat het te verzekeren bedrag hoger moest zijn dan het verzekerde bedrag en dit ten gevolge van structurele wijzigingen waardoor de ontoereikendheid van het verzekerd kapitaal gebouw met minimum 10% wordt overschreden, blijft de dekking verworven tot een maximum van 130% op het verzekerd kapitaal gebouw.

\* Onroerende verfraaiingen: alle wijzigingen, onroerend door incorporatie, na de aankoop aangebracht aan het privaat of gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw.

## **2.4 Vergoeding onrechtstreekse verliezen**

Bij een verzekerd schadegeval wordt binnen de beperkingen van artikel A14 van de Algemene Voorwaarden Athora Brand Handel de schadevergoeding (met uitzondering van de vergoedingen uit de waarborgen diefstal en vandalisme, huurdersaansprakelijkheid, aansprakelijkheid gebouw en de aanvullende waarborgen) forfaitair met 10% verhoogd en dit met een maximum van € 10.000 (ABEX 767) per schadegeval. Deze limiet wordt opgetrokken naar een maximum van € 25.000 (ABEX 767) per schadegeval voor zover deze kosten gemaakt zijn naar aanleiding van een gedekt schadegeval en waarbij het bewijs van de gemaakte kosten wordt voorgelegd door de verzekerde.

## **2.5 Uitbreiding waarborg 'water en een vloeibare brandstof' met insijpeling via gevels, balkons, terrassen of loggia's**

Met behoud van de vrijstelling die van toepassing is voor de basiswaarborg 'water en een vloeibare brandstof' is eveneens gedekt: schade aan het gebouw door het accidenteel binnensijpelen van water via gevels, balkons, terrassen of loggia's.

## **2.6 Machinebreuk**

Machinebreuk is gewaarborgd overeenkomstig artikels 9, 10, 101, 101A, 101B, 102 en 103 van de Algemene Voorwaarden Alle Risico's Behalve GE3087 – 05/2019.

Verzekerde uitrustingen:

- Personenlift, goederenlift (o.a. autolift)
- Toestellen of onderdelen ervan, voor verwarming of koeling
- Toestellen voor waterzuivering, drainage en evacuatie van water
- Installaties voor beveiliging en bescherming, domotica
- Installatie voor hydrotherapie en relaxatie
- Groene energie installaties



Is ondermeer gedekt:

- Mechanische interne breuk
- Schade veroorzaakt door de middelpuntvliedende kracht
- ...

Is bovendien verzekerd:

De vergoeding in de artikels 9 en 10 wordt aangevuld met de volgende eventueel gemaakte "extra kosten":

- de kosten voor werkzaamheden buiten de normale werktijden;
- de kosten voor werkzaamheden waarvoor een beroep wordt gedaan op technici uit het buitenland voor het bedrag zoals dat in de bijzondere voorwaarden bepaald is;
- de kosten voor versneld vervoer;
- de kosten om de verzekerde voorwerpen vrij te maken, voor zover ze het gevolg zijn van een vergoedbaar schadegeval.

Vergoeding:

De vergoedingsregeling wordt bepaald volgens artikels 9 en 10 van de Algemene Voorwaarden Alle Risico's Behalve, met aftrek van de totale slijtage.

Uitsluitingen:

De uitsluitingen die van toepassing zijn op deze waarborg worden overeenkomstig artikel 102 van de Algemene Voorwaarden Alle Risico's Behalve bepaald.

### **2.7 Diefstal van onderdelen van het gebouw**

Er wordt bepaald tussen partijen dat diefstal van onderdelen van een gebouw beschouwd als 'onroerend door bestemming', gewaarborgd is. Diefstal van onderdelen van het gebouw die niet voorlopig opgeleverd zijn, blijft uitgesloten.

### **2.8 Ongewilde verbeteringen**

Bij een gedekt schadegeval en in het geval dat de verzekerde goederen niet vervangen kunnen worden door goederen van gelijke aard, kwaliteit en prestatie, zullen de nieuwe goederen van gelijkaardig type, maar die betere prestaties leveren en de beschadigde goederen naar aard en kwaliteit het dichtst benaderen en de beschadigde goederen vervangen, als vergoedbaar worden beschouwd en in geen geval als verbeteringen voor de verzekerde worden beschouwd.

### **2.9 Bijkomende herstellingskosten door regels van ruimtelijke ordening**

Worden eveneens vergoed: de bijkomende herstellingskosten naar aanleiding van regels van ruimtelijke ordening die in voege zijn op het moment van het schadegeval en waaraan de verzekerde verplicht is te voldoen.

### **2.10 Kosten voor heraanleg van de tuin, begroeide daken en daktuinen**

Er wordt bepaald tussen partijen dat wanneer de verzekerde goederen niet werden beschadigd, de gevolgschade van een gewaarborgd schadegeval met kosten voor heraanleggen van de tuin, begroeide daken en daktuinen ten laste wordt genomen.

In geval van een gedekt schadegeval zullen de beplantingen worden vergoed op basis van de kostprijs om ze op dezelfde wijze aan te brengen met jonge planten van dezelfde soort.

Er wordt geen tussenkomst voorzien voor schade aan beplantingen veroorzaakt door ziekte, weersomstandigheden, insecten, vogels, knaagdieren of andere dieren of die verband houdt met contaminatie of pollutie.

### **2.11 Toepassing van de waarborgen in geval van werkzaamheden**

De waarborgen vermeld in artikel 1 en 2 van onderhavig document, zijn van toepassing voor alle opgeleverde delen van het verzekerde gebouw en dit vanaf het moment van voorlopige oplevering. De ingebruikname van een pand (vb. appartement, kantoor of handelspand) of een deel van het gebouw (vb. lift) wordt hiermee gelijk gesteld.

Enkel voor delen van het verzekerd gebouw nog in opbouw of afwerking, in afwerking na casco oplevering, in verbouwing, in afbraak of in wederopbouw, zijn de waarborgen beperkt conform artikel 21 t.e.m. 25 van de Algemene Voorwaarden 'Athora Brand Handel' en blijft de uitsluiting voor schade t.g.v.

werkzaamheden volgens artikel 3, C, 2. van de Algemene Voorwaarden Alle Risico's Behalve van toepassing.

### **2.12 Specificatie met betrekking tot de toepassing van de vrijstelling voor de waarborg 'Het breken of barsten van glazen' (artikel 7 Algemene Voorwaarden Athora Brand Handel)**

In geval er ten gevolge van één schadeoorzaak meerdere glazen beschadigd zijn, wordt de vrijstelling slechts één maal toegepast voor het geheel van de beschadigde onderdelen.

### **2.13 Verwijdering en terugplaatsing van voorwerpen of materialen op waterdichte bekleding**

Bij insijpeling van neerslag die schade veroorzaakt aan de verzekerde goederen, worden de opsporingskosten voorzien in de waarborg 'water en een vloeibare brandstof' (artikel 6 van de Algemene Voorwaarden Athora Brand Handel) uitgebreid tot de kosten voor het verwijderen en terugplaatsen van alle voorwerpen of materialen die de waterdichte bekleding van een dak, (dak)terras of groendak bedekken (bv. zonnepanelen, jacuzzi,...).

### **2.14 Waarborg opzettelijke feiten**

In uitbreiding op de algemene voorwaarden blijft verzekerd: de schade ingevolge opzettelijke feiten begaan door één van de verzekerden of met zijn medeplichtigheid of indien het om een rechtspersoon gaat, door of met de medeplichtigheid van de algemene directie of de vennoten, evenwel met behoud van verhaal tegenover de effectieve daders/verantwoordelijken.

### **2.15 Afstand van verhaal**

Wij kunnen de uitgekeerde schadevergoedingen verhalen op de personen die aansprakelijk zijn voor het schadegeval. U mag derhalve geen afstand van verhaal doen zonder onze toestemming.

Wij doen echter afstand van verhaal op:

- de verzekerden en de bij hen inwonende personen, hun gasten, hun huispersoneel;
- bloedverwanten van de verzekerden in rechte opgaande lijn of neergaande lijn, de echtgenoot en de aanverwanten in rechte lijn van de verzekerden;
- de verzekerden voor de schade veroorzaakt aan de goederen, verzekerd voor rekening van derden; voor de schade aan de gebouwen waarvan de verzekerde huurder of gebruiker is, geldt deze verhaalafstand enkel als de huurders- of gebruikersaansprakelijkheid daarvoor ook in deze polis is verzekerd;
- de natuurlijke personen en de rechtsperso(ou)nen die op hetzelfde adres gevestigd zijn en waartussen samen met hun familieleden in rechte lijn, broers en zussen, een belangengemeenschap van minstens 50% bestaat, indien de polis door één van hen werd gesloten;
- de verhuurder indien en in de mate dat de afstand van verhaal tegenover hem in het huurcontract werd bedongen;
- de personen aan wie de verzekerde goederen kosteloos werden uitgeleend als men dit deed los van alle beroepsdoeleinden; onze afstand van verhaal is beperkt tot de schade aan de uitgeleende goederen;
- de klanten van de verzekerden wanneer zij als dusdanig handelen;
- de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker indien het gebouw in deze polis door één van beiden is verzekerd;
- de personen die de verzekerde gebouwen huren of gebruiken als zij aantonen dat de huur of het gebruik beperkt blijft tot een periode van 6 maanden. Deze afstand van verhaal geldt niet ten aanzien van de gasten in hotels of gelijkaardige logementshuizen;
- de huurders of gebruikers van het aangeduid gebouw voor zover de geregistreerde huurovereenkomst van de verhuurder ook een verzaking aan verhaal van de huurders tegen de mede-eigenaar/verhuurder en de VME vermeldt;
- de regies evenals de leveranciers van elektriciteit, water, gas of van andere nutsvoorzieningen, in de mate waarin de verzekerden tegenover hen afstand van verhaal hebben moeten doen.

De afstand van verhaal geldt niet als de aansprakelijke persoon:

- het schadegeval opzettelijk heeft veroorzaakt tenzij het gaat om een verzekerde die nog geen 16 jaar is;
- de schade daadwerkelijk kan afwentelen op een verzekeringscontract behalve indien de aansprakelijke persoon een mede-eigenaar (met inbegrip

### **2.16 Schade aan onroerend goed ingevolge diefstal of poging tot diefstal, vandalisme en kwaad opzet in geval van leegstand**

In tegenstelling tot artikel 3 van de Algemene Voorwaarden Athora Brand Handel blijft de waarborg 'schade aan onroerend goed naar aanleiding van een diefstal of poging tot diefstal, vandalisme en kwaad opzet' verworven voor leegstaande panden bestemd voor bewoning, kantoor of handel en dit vanaf de voorlopige oplevering van de werken tot de definitieve ingebruikname, en ook in een latere fase wanneer deze panden zouden leegstaan.

### **2.17 Vergoeding lekzoekkosten**

Als uitbreiding op artikel 6.6 van de Algemene Voorwaarden Athora Woning Premium, vergoedt B'Cover alle lekzoekkosten die door een gespecialiseerde firma worden gemaakt en die noodzakelijkerwijze en bedachtzaam als goede huisvader worden gemaakt om de onbekende oorzaak van een plotse/accidentele waterschade te achterhalen en/of de juiste plaats van het lek te situeren teneinde de herstellingen te beperken, ongeacht of nadien blijkt dat het al dan niet een gewaarborgd schadegeval betreft.

Voor lekken andere dan in hydraulische en /of gasleidingen, kan tot de aanstelling van een lekzoekbedrijf worden overgegaan na een degelijke visuele controle.

## **Artikel 3 VERZEKERDE HOEDANIGHEDEN EN AFSTAND VAN VERHAAL**

De modaliteiten van de verzekering verschillen naar gelang uw hoedanigheid ten aanzien van de verzekerde goederen:

- Bent u verzekerd als eigenaar (met inbegrip van naakte eigenaar en/of vruchtgebruiker), dan dekken wij de beschadiging van de verzekerde goederen en uw aansprakelijkheid voor de schade die hiermee verband houdt.
- Bent u verzekerd als huurder of gebruiker, dan dekken wij uw wettelijke aansprakelijkheid voor de schade aan of door de gehuurde of gebruikte goederen.
- Bent u verzekerd als verhuurder, dan verzekeren wij bijkomend uw aansprakelijkheid voor de stoffelijke schade aan de huurder of gebruiker. Het vast materieel waarvan u eigenaar bent, wordt bovendien beschouwd als een deel van de gebouwen.

### **Bijzondere gevallen**

#### **a) Belangengemeenschap**

Wanneer in de verzekerde gebouwen of delen ervan naast natuurlijke personen ook één of meerdere rechtspersonen zijn gevestigd en één van hen de verzekering sluit, dan geldt de verzekering automatisch voor ieder van hen. Voorwaarde is wel dat er tussen de natuurlijke personen, samen met hun familieleden in rechte linie, broers en zussen, en de rechtsperso(en) een belangengemeenschap bestaat van minstens 50%.

Dit principe wordt ook toegepast voor de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker indien het gebouw in deze polis door één van beiden is verzekerd. De verzekering geldt dan voor beiden.

#### **b) Bloed- en aanverwanten**

Bloed- en aanverwanten van de verzekerden in rechte linie en broers en zussen die een verzekerd gebouw huren of gebruiken en zelf niet beschikken over een verzekering voor dat gebouw, kunnen ook een beroep doen op deze polis voor alle waarborgen die de verzekerde heeft gesloten in verband met dat gebouw.

## **Artikel 4 GEBOUW IN MEDE-EIGENDOM**

Het verzekerd gebouw waar het verzekerd risico deel van uitmaakt, behoort toe aan een groep van mede-eigenaars, vertegenwoordigd door de in het betreffend contract aangeduide persoon (syndicus, zaakvoerder, voorzitter van de raad van mede-eigendom, bouwheer ...) die handelt voor rekening van ieder van de huidige en toekomstige mede-eigenaars.

In geval van schade aan het gebouw en voor wat betreft de aanwending en de verdeling van de vergoeding, schikt de maatschappij zich naar de beslissing van de vergadering van de mede-eigenaars.

## **Artikel 5 VERGOEDINGSLIMIETEN**

- Opsporen van lekken: € 5.000 per jaar (niet geïndexeerd).
- Ondoorzichtig worden van glas: € 12.500 per jaar (niet geïndexeerd).



- Diefstal van onderdelen van het gebouw: € 15.000 (ABEX 767) per schadegeval.
- *Enkel in geval van leegstand*, voor schade aan onroerend goed ingevolge diefstal of poging tot diefstal, vandalisme en kwaad opzet: € 7.800 (ABEX 767) per schadegeval.
- Heraanleg van tuin, begroeide daken en daktuinen (zonder schade aan de verzekerde goederen): € 6.000 (ABEX 767) per schadegeval.
- Verwijdering en terugplaatsing van voorwerpen of materialen op waterdichte bekleding: € 7.800 (ABEX 767) per schadegeval.
- Ongewilde verbeteringen en bijkomende herstellingskosten door regels van ruimtelijke ordening: 10% van het verzekerd kapitaal gebouw.
- Waarborg machinebreuk:
  - de kosten voor werkzaamheden buiten de normale werktijden, voor een bedrag van maximaal 50% van de normale kosten;
  - vergoeding van de extra kosten voor werkzaamheden waarvoor een beroep wordt gedaan op technici uit het buitenland: € 10.000 (ABEX 767) per schadegeval en per verzekeringsjaar;
  - de kosten voor versneld vervoer, voor een bedrag van maximaal 50% van de kosten voor het vervoer op de goedkoopste wijze;
  - vergoeding voor kosten om de verzekerde voorwerpen vrij te maken, in zoverre dat ze het gevolg zijn van een vergoedbaar schadegeval: € 7.800 (ABEX 767) per schadegeval.

## Artikel 6 VRIJSTELLINGEN

- Basiswaarborgen, aanvullende waarborgen, waarborgen 'Alle Risico's behalve' en de in onderhavig document vermelde bijkomende waarborgen B'Property - Business: € 123,95 (consumptieprijsindex 119,64 - basisjaar 1981).
- Natuurrampen: € 610 (consumptieprijsindex 119,64 - basisjaar 1981).
- Waarborg 'Het breken of barsten van glazen' (artikel 7 Algemene Voorwaarden Athora Brand Handel): voor schade aan meerdere glazen ten gevolge van één zelfde schadeoorzaak wordt slechts één maal de vrijstelling toegepast t.b.v. € 123,95 (consumptieprijsindex 119,64 - basisjaar 1981).
- De eventueel in de bijzondere clausules van de polis B'Cover expliciet vermelde verhoogde vrijstellingen ingevolge negatief schadeverleden of bijzondere tariefverminderingen.