

# Opstalverzekering: het eigen risico en eigenarenbelang belicht



mr. A. El Fathi

Hoe verhoudt het verzekeringsrecht zich tot het appartementsrecht? Wie zorgt voor de verzekering van het appartementengebouw? Hoe zit het met het eigen risico en het eigenarenbelang in geval van schade? In dit artikel zal worden ingegaan op deze en andere verzekeringsrechtelijke vragen die zich regelmatig voordoen in het appartementsrecht.



mr. E. van Riet

niet aan te raden, omdat zich dan vele (verzekeringstechnische) problemen kunnen voordoen. Denk bijvoorbeeld aan het geval dat een eigenaar onderverzekerd is, waardoor een tekort aan verzekeringsgeld ontstaat in het geval zich een schade voordoet. Dit geldt niet ten aanzien van het eigenarenbelang indien de VvE besluit dit belang niet mee te verzekeren bij de opstalverzekering. Het heeft dan ook te allen tijde de voorkeur het appartementengebouw, groot of klein, met woon- en/of commerciële bestemming, door de gezamenlijke eigenaars te verzekeren.

Wanneer je als eigenaar van een appartement voor eigen rekening veranderingen en/of verbeteringen aan de woning aanbrengt, vallen deze onder het eigenarenbelang.

## Eigen risico

Bij het afsluiten van een opstalverzekering wordt meestal een eigen risico met de verzekeraar overeengekomen. Als zich vervolgens een schade voordoet die onder de dekking van de opstalverzekering valt, wordt vaak de vraag gesteld wie het eigen risico dient te dragen. Zulks dient te worden beoordeeld aan de hand van het aansprakelijkheidsrecht.

Voor de beantwoording van de vraag of een schade onder de dekking van een opstalverzekering valt, is in beginsel niet van belang wat de oorzaak is van de schade. Met andere woorden: wie of wat de schade heeft veroorzaakt, bepaalt niet of de schade onder de dekking van de opstalverzekering valt. Het kan dus goed zijn dat een schade die is ontstaan door een lekkende wasmachine onder de dekking van de opstalverzekering valt. Dat zal zo zijn indien de lekkende wasmachine schade aan de opstal heeft toegebracht. Dat betekent echter niet dat de VvE verantwoordelijk c.q. aansprakelijk is voor de schade. Die verwarring ontstaat vaak omdat de opstalverzekering op naam van de VvE (en de gezamenlijke appartementseigenaars) wordt aangegaan. In de praktijk komt het dan ook voor dat in dit soort gevallen (de administratief beherder van) de VvE de schade meldt bij de opstalverzekering. En als er schade aan de opstal is ontstaan, zal de schade door die verzekeraar worden uitgekeerd. Maar dat zegt niets over de aansprakelijkheid van de VvE voor de betreffende schade. Het eigen risico komt alleen voor rekening van de VvE indien de VvE aansprakelijk is voor de ontstane schade. Immers, de verzekeraar zal schade aan de opstal uitkeren minus het eigen risico. In het geval een schade ►

In de modelreglementen (kortweg: MR) van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is geregeld dat het bestuur het gebouw zal verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand-, en ontploffingsschade. Tevens wordt een verzekering afgesloten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging van Eigenaars (VvE) en de eigenaren als zodanig. De verzekering dient te worden afgesloten ten behoeve en ten name van de VvE en de gezamenlijke eigenaars.

De wet sluit niet uit dat eigenaren, in plaats van de VvE, ieder afzonderlijk een opstalverzekering afsluiten. Dit is

is veroorzaakt door of vanwege een gemeenschappelijk gedeelte dan wel een gemeenschappelijke zaak, is de VvE in beginsel aansprakelijk voor de schade. Het eigen risico zal in dat geval door de VvE moeten worden gedragen.

Indien het bijvoorbeeld gaat om een schade (aan gemeenschappelijke gedeeltes) veroorzaakt door een lekkende wasmachine dan zal het eigen risico moeten worden gedragen door de schadeveroorzakende partij: de eigenaar van de wasmachine. Het eigen risico dat geldt ten aanzien van de opstalverzekering zal dus moeten worden gedragen door de partij die aansprakelijk is voor de ontstane schade.

Let wel, indien het lekkende water uit deze zelfde wasmachine schade veroorzaakt aan bijvoorbeeld de televisie van de onderbuurman, blijft de VvE buiten schot. Het betreft hier immers een kwestie tussen eigenaren waarbij de aansprakelijkheid volgt uit de wet (de regels omtrent het aansprakelijkheidsrecht) ofwel uit het splitsingsreglement.

### Eigenarenbelang

Na een schade aan het gebouw en vergoeding van die schade door de verzekeraar zal door de vergadering van eigenaars moeten worden besloten of en tot welk bedrag tot herstel zal worden overgegaan. De wet bepaalt in dit kader dat het verzekeringsgeld slechts voor herstel mag en moet worden gebruikt en dat de verhouding van de waarde tot de appartementsrechten na herstel hetzelfde moet zijn als voor het herstel.

Dat betekent dus dat er geen rekening mag worden gehouden met de veranderingen die een appartementseigenaar in zijn privégedeelte heeft aangebracht, tenzij die eigenaar hiervan tijdig aan de VvE kennis had gegeven. Overigens kennen de meeste verzekeraars de mogelijkheid om dit zogenaamde 'eigenarenbelang' extra mee te verzekeren. Let echter wel op: dit is geen verplichting! Uit onderstaande casus, waarover de Rechtbank Amsterdam had te oordelen, blijkt wel dat het eigenarenbelang niet zonder meer is meeverzekerd en dat de VvE daartoe ook niet verplicht is.

### Casus uit de praktijk

Over het eigenarenbelang en de omvang van de door de VvE afgesloten opstalverzekering is onlangs door de Rechtbank Amsterdam (zie [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) onder: ECLI:N-L:RBAMS:2013:9042) een uitspraak gedaan. In de casus waarover de Rechtbank Amsterdam diende te beslissen had de VvE een opstalverzekering afgesloten die beperkt was tot de herbouwwaarde van de opstal zoals die er bij oplevering uitzag. Met nadien door de eigenaren aangebrachte wijzigingen was geen rekening gehouden. Aan onder andere die aangebrachte wijzigingen binnen een van de appartementen was na een lekkage schade ontstaan. De desbetreffende eigenaresse wilde deze schade vergoed zien door de VvE en heeft de VvE derhalve in rechte betrokken.

De eerste vraag die door de kantonrechter moest worden beantwoord, was de vraag of de VvE jegens een eigenaar een verplichting had tot het afsluiten van een opstalverzekering ter dekking van zowel de kosten voor herbouw van het gebouw als de schade aan door de appartementseigenaren zelf aangebracht meerwerk.

In deze zaak was het MR 1992 van toepassing waarbij artikel 8 lid 1 daarvan bepaalt dat de VvE gehouden is een opstalverzekering af te sluiten, die, volgens het tweede lid, moet overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw.

De VvE had in deze casus een opstalverzekering afgesloten die beperkt was tot de herbouwwaarde van de opstal zoals die er bij oplevering uitzag, hetgeen ook zo in de polis vermeld stond. De VvE is van mening dat zij hiermee in beginsel aan haar verplichting uit artikel 8 MR 1992 heeft voldaan. De kantonrechter volgt de VvE in deze en voegt daaraan toe dat een verplichting van de VvE tot het afsluiten van een verzekering voor dit meerwerk niet kan worden afgeleid uit het enkele feit dat de desbetreffende eigenaresse (het bestuur van) de VvE in kennis heeft gesteld van het aangebrachte meerwerk.

Naast een beroep op deze mededeling heeft de eigenaresse gesteld dat de

VvE op grond van de redelijkheid en billijkheid gehouden was een opstalverzekering ter dekking van alle schade af te sluiten. De eigenaresse staaft haar stelling met het argument dat het gebruikelijk is dat een VvE een dergelijke verzekering afsluit en dat zij er ook op vertrouwd is dat die was afgesloten. De assuradeur van de desbetreffende eigenaresse zou bovendien hebben medegedeeld dat een aanvullende opstalverzekering niet nodig was, omdat alles wat aard- en nagelvast was, onder de dekking van de door de VvE gesloten opstalverzekering zou vallen.

De VvE heeft daartegen aangevoerd dat in de polis staat dat slechts tegen herbouwwaarde is verzekerd en dat zij bij de eerste vergadering van eigenaars met de leden heeft besproken dat zij zelf een aanvullende opstalverzekering dienden af te sluiten als zij het meerwerk in hun appartementen wilden verzekeren. Ook tijdens later gehouden vergaderingen is dit ter sprake gekomen.

De kantonrechter is van oordeel dat in de gegeven omstandigheden van deze casus het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is dat de VvE een opstalverzekering met beperkte dekking heeft afgesloten. Zelfs indien het gebruikelijk zou zijn om een opstalverzekering met een uitgebreide dekking te sluiten voor de leden, hebben de leden bij de oprichting van de VvE in dit geval ermee ingestemd dat er door de VvE een opstalverzekering met beperkte dekking is afgesloten. De kantonrechter is van oordeel dat de VvE in deze heeft voldaan aan haar verplichting zoals omschreven in het modelsplitsingsreglement.

mr. A. El Fathi en mr. E. van Riet zijn beiden werkzaam bij Rijssenbeek Advocaten te Arnhem.  
Tel.: 026-4434249  
E-mail: [info@rijssenbeek.nl](mailto:info@rijssenbeek.nl)  
Internet: [www.rijssenbeek.nl](http://www.rijssenbeek.nl)

*Rijssenbeek Advocaten is gespecialiseerd in vastgoedrecht, waaronder met name appartementsrecht, bouwrecht en huurrecht. Het kantoor behartigt de belangen van meer dan 3.000 VvE's in heel Nederland.*