



De financiering van een aangepaste woning: schade of (ook) voordeel?

door Henriette Verdam
| advocaat bij Kennedy Van der Laan

Hoe gaan rechters om met de kosten van verbouwing of aankoop van een woning in het kader van de letsel-schaderegeling?

Met enige regelmaat doet zich in letsel-schadezaken de situatie voor dat een benadeelde in verband met het opgelopen, vaak zeer ernstige, letsel en de daaruit voortvloeiende beperkingen niet meer zonder aanpassingen in zijn of haar eigen woning kan blijven wonen. Denk bijvoorbeeld aan een slachtoffer van een verkeersongeval, dat met een volledige dwarslaesie in een rolstoel terecht komt. De woning zal dan rolstoeltoegankelijk en rolstoelvriendelijk moeten worden gemaakt. In het gunstigste geval kan dit met enkele aanpassingen worden gerealiseerd, maar vaak ook kunnen de kosten daarvan flink oplopen en in een

enkel geval zal de conclusie zelfs zijn dat de woning simpelweg niet passend valt te maken, zodat naar een nieuwe woning moet worden gezocht. Los van alle praktische rompslomp en het tijdsverloop dat dit met zich brengt, leidt dit ook tot vragen over de financiering. Wat mag een benadeelde op dit vlak van een verzekeraar vragen? Moet die – ook als het om aanzienlijke bedragen gaat – simpelweg alles vergoeden, of ligt dat gecompliceerder? Wanneer is een verhuizing redelijk en welke eisen mogen daaraan worden gesteld? En hoe om te gaan met het voordeel dat de benadeelde verkrijgt door de verkrijging van

een duurdere woning? Om deze vragen te beantwoorden, zal ik in dit artikel eerst stilstaan bij het juridisch kader, om daarna in meer detail in te gaan op de voorliggende vragen. Ook aan de orde komen de op dit vlak verschenen lagere rechtspraak en de aanknopingspunten die daaraan kunnen worden ontleend.

Hoe wordt beoordeeld of iets wel of niet als schade moet worden vergoed?

Maar eerst dus het juridisch kader. Uitgangspunt bij het begroten van de

schade is dat de geleden schade volledig wordt vergoed. Voorop staat daarbij het adagium dat de benadeelde zoveel mogelijk in de toestand moet worden gebracht waarin hij zonder ongeval zou hebben verkeerd.¹ Er wordt gestreefd naar een 'herstel in de oude situatie' of althans iets dat daar zo dicht mogelijk bij in de buurt komt. Wanneer er verschillende manieren zijn om de situatie met ongeval in te vullen, zal moeten worden beoordeeld of de optie waaraan de benadeelde de voorkeur geeft als redelijk kan worden beschouwd.²

In de jurisprudentie zijn diverse voorbeelden te vinden van situaties waarin ervoor wordt gekozen om zorg aan huis te verkiezen boven een opname in een verpleeginstantie.³ Bekend zijn bijvoorbeeld HR 28 mei 1999, NJ 1999/564 (Johanna Kruidhof) en HR 5 december 2008, NJ 2009/387 (Ziekenhuis Rijnstate). Een benadeelde die niet meer zelfstandig kan wonen, mag ervoor kiezen om met hulp in zijn eigen huis of bij familie te gaan wonen, in plaats van begeleid te gaan wonen, en de aansprakelijke partij dient hem of haar daarin in beginsel te faciliteren. Algemeen wordt aangenomen dat dit ook geldt indien thuiszorg kosten met zich meebrengt die anders niet zouden worden gemaakt, bijvoorbeeld doordat een opvang buitenshuis door de overheid zou worden gefinancierd, terwijl van dergelijke financiering in de situatie waarin zorg aan huis wordt verleend geen sprake is.⁴ De keuze om thuis te blijven wonen zal, mits goed doordacht, dus niet snel onredelijk zijn. Dit betekent dat de aansprakelijke partij en/of de verzekeraar gehouden zal zijn om dit – binnen de grenzen van de redelijkheid – te faciliteren door de daarvoor benodigde voorzieningen te vergoeden.

Welke voorzieningen daarbij benodigd zijn en/of welke kosten voor vergoeding in aanmerking komen, moet aan de hand van de concrete omstandigheden van het geval worden beoordeeld. Bij de vraag of de keuze voor een bepaalde woning redelijk is, zal daarbij doorgaans vooral worden gekeken naar de levensstandaard en voorkeuren van de benadeelde voor het ongeval. De redelijkheid wordt dus ingekleurd aan

de hand van het 'oude leven' van de benadeelde. Daarbij is het in beginsel aan de benadeelde om de daarvoor relevante omstandigheden aan te dragen. Hij of zij zal moeten onderbouwen waarom de door hem gemaakte kosten redelijk zijn en voor vergoeding in aanmerking komen. Aangezien de aansprakelijke partij de benadeelde de mogelijkheid op zijn normale leven heeft ontnomen, geldt echter dat een goed gemotiveerde keuze niet snel onredelijk zal worden geoordeeld.⁵ Het enkele feit dat de ene optie voor de verzekeraar duurder is dan de andere, kan dan ook niet de doorslag geven (dan zou de benadeelde in feite ook geen eigen keus meer hebben).⁶ Anderzijds hoeft er ook niet méér te worden vergoed dan wat nodig is om een met de situatie voor het ongeval vergelijkbare levensstandaard te bereiken.⁷ In de woorden van Lindenbergh:

Voorop staat daarbij het adagium dat de benadeelde zoveel mogelijk in de toestand moet worden gebracht waarin hij zonder ongeval zou hebben verkeerd. Er wordt gestreefd naar een 'herstel in de oude situatie' of althans iets dat daar zo dicht mogelijk bij in de buurt komt.

"Het slachtoffer verdient (...) bescherming omdat het als gevolg van andermans fout in een ongunstiger positie is komen te verken. Het gaat hier overigens niet om een premie op slachtofferschap. Die verdienen zelfs slachtoffers niet. Het gaat om waarborgen die erop toezien dat het slachtoffer krijgt wat hem rechtens toekomt, opdat hij zijn levenswandel weer zoveel mogelijk normaal kan hervatten."⁸

De schadevergoedingsplicht en de daarmee samenhangende verplichting van de aansprakelijke partij om het slachtoffer met personenschade financieel in staat te stellen om een acceptabele nieuwe situatie te bereiken, gaat dus niet zover dat van de verzekeraar mag worden verwacht dat deze er in feite geld op toe geeft.

Deze gedachte is ook terug te vinden in de in art. 6:100 BW opgenomen leerstuk van 'voordeelstoerekening':

"Heeft een zelfde gebeurtenis voor de benadeelde naast schade tevens voordeel opgeleverd, dan moet, voor zover dit redelijk is, dit voordeel bij de vaststelling van de te vergoeden schade in rekening worden gebracht."

Uit het arrest van de Hoge Raad 'TenneT/ABB' van 8 juli 2016⁹ volgt dat dit leerstuk qua benaderingswijze niet wezenlijk verschilt van de vraag of er bij een opgetreden vermogensvermeerdering wel sprake is van schade. In beide gevallen is vereist dat (i) er sprake is van een conditio sine qua non-verband tussen de normschending en het gestelde voordeel en (ii) dat het met de inachtneming van de in art. 6:98 BW besloten maatstaf redelijk is om het voordeel mee te laten wegen bij de vaststelling van de te vergoeden schade. Nadrukkelijk voegt de Hoge Raad daaraan toe dat voor zover hij in eerdere arresten meer of andere eisen heeft gesteld, hij daar hiermee op terugkomt.¹⁰ Of een vraag nu wordt benaderd vanuit het oogpunt van schade of als een vraagstuk van voordeelstoerekening, in beide benaderingen gaat het er uiteindelijk om dat bij de vergelijking tussen de situatie met normschending en de hypothetische situatie zonder normschending, moet worden beoordeeld welke nadelen en welke voordelen in zodanig verband staan met de gebeurtenis waarop de aansprakelijkheid van de schuldenaar berust, dat zij redelijkerwijs als een gevolg van deze gebeurtenis aan de schuldenaar kunnen worden toegerekend.¹¹



Wat is een redelijke keuze?

Tot zover het juridisch kader, waarbij dus centraal staat de redelijkheid en de vraag hoe de situatie na de normschending zich verhoudt tot de situatie voor de normschending. In de praktijk is daarbij allereerst van belang dat van de benadeelde wel wordt verwacht dat deze niet alleen motiveert waarom een dure verbouwing of zelfs verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk is, maar ook kijkt of er geen andere mogelijkheden zijn. Gebeurt dit onvoldoende of zijn er redelijke alternatieven voorhanden, dan zal een rechter de gevorderde kosten terecht kritisch(er) bekijken. Ter illustratie bespreek ik enkele uitspraken van lagere rechters.

De eerste betreft een uitspraak van Rechtbank Overijssel van 17 december 2014.¹² De benadeelde was verhuisd van een twee-onder-een-kapwoning naar een gelijkvloerse woning omdat zij door haar beperkingen de bovenverdieping van de eerste woning niet meer kon bereiken. De verzekeraar voerde echter aan dat de bovenverdieping van haar eerste woning wel door middel van een traplift toegankelijk had kunnen worden

gemaakt en dat dit een goedkoper en minder ingrijpend alternatief zou zijn geweest dan een verhuizing naar een andere woning. De rechtbank overwoog daarop dat de benadeelde gelet op dit verweer niet kon volstaan met de enkele stelling dat een traplift de ongemakken maar deels kon compenseren. Aldus was niet vast komen te staan dat de benadeelde redelijkerwijs genooddaakt was om te verhuizen, zodat de kosten in verband met deze verhuizing niet voor vergoeding in aanmerking kwamen.

Een tweede voorbeeld van een zaak waarin de benadeelde onvoldoende had toegelicht waarom de gemaakte kosten redelijkerwijs noodzakelijk waren in verband met opgelopen letsel, is het arrest van 14 januari 2014 van Hof Arnhem-Leeuwarden.¹³ De zaak had betrekking op een wat oudere vrouw die door een medisch delay een hersenbeschadiging had opgelopen, waarna zij door haar dochter in huis was genomen. Die dochter had haar nieuwe woning ingrijpend laten verbouwen en stelde dat deze verbouwing mede was ingegeven voor de door haar moeder benodigde zorg. Het hof was inderdaad van mening dat de kosten die hier redelijkerwijs

mee gemoeid gingen voor vergoeding in aanmerking kwamen, maar overwoog vervolgens dat moeder en dochter onvoldoende duidelijk hadden gemaakt welke bestanddelen van de nieuwbouw specifiek voor de verzorging van de moeder waren aangebracht en welke kosten daarmee gemoeid waren gegaan, zodat op dit vlak geen genoegzame onderbouwing was gegeven.

Tot slot wijs ik op de uitspraak van Rechtbank Midden-Nederland van 27 september 2019,¹⁴ waarin de stap om te procederen wel heel snel leek te zijn gemaakt. De benadeelde verzocht de rechter in kort geding om de verzekeraar van de aansprakelijke partij te veroordelen om passende woonruimte ter beschikking te stellen, omdat zij sinds een ernstig verkeersongeval niet meer in haar oude woning kon wonen. Dat die oude woning in haar huidige vorm niet geschikt was, stond niet discussie en dat er dringend behoefte was aan een passende woonvoorziening wilde de rechter ook wel aannemen. Het probleem was echter dat het onvoldoende duidelijk was hoe de nieuwe woon- en zorgsituatie er zou komen uit te zien en of het überhaupt wel mogelijk was om

de benodigde zorg in een thuissituatie vorm te geven. De verzekeraar wees er in dit kader op dat sprake was van een verpleeghuisindicatie die duidde op een intensieve 24-uurs zorgbehoefte en dat een concreet zorgplan, waarin (objectief) is vastgelegd hoe de thuiszorg en familie zouden worden ingezet, ontbrak. Een ander punt van bezwaar was dat het niet duidelijk was op wat voor een wijze het beschikbaar stellen van een woning juridisch zou moeten worden vormgegeven en welke gevolgen dit zou hebben voor de uitkeringen die benadeelde ontving. Zowel de vormgeving als de gevolgen van een verhuizing naar een passende woonruimte waren, kortom, nog onvoldoende in kaart gebracht. Dat leidde ertoe dat de rechtbank de vordering afwees. Bovendien merkte de rechtbank op dat de benadeelde weliswaar aangaf dat de huidige woning niet aan te passen viel, maar dat er niet gebleken was dat zij daarbij ook een bouwkundige had ingeschakeld en/of constructief overleg had gehad met hulpverleners, woningbouw en/of de gemeente.

Uit deze uitspraken blijkt dat het van belang is de (on)mogelijkheden van de verschillende opties goed in kaart te brengen voordat de knoop over een dure en ingrijpende verhuizing wordt doorgeslagen. Om te beoordelen of de oude woning nog passend kan worden gemaakt en zo ja, welke voorzieningen en/of aanpassingen daarvoor vereist zijn, kan het zinvol zijn deskundigen in te schakelen. Zo kan een ergonomist beoordelen wat er nodig is om de woonruimte aan iemands beperkingen aan te passen, waarna in overleg met een architect of bouwkundige kan worden beoordeeld of en zo ja op welke wijze dat in de beschikbare woning(en) kan worden gerealiseerd. Daarnaast dient er ook te worden nagedacht over de vraag hoe de eventueel benodigde zorg zal worden vormgegeven en of dit ook op de lange termijn een houdbare situatie oplevert. In het kader van de Wmo – die gemeenten opdraagt ervoor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en vanwaar bijvoorbeeld een budget beschikbaar kan zijn voor woningaanpassingen en/of de benodigde zorg – is tot slot ook overleg met de gemeente aangewezen. Gebeurt

dit niet of onvoldoende, dan zal een rechter daar kritisch op zijn en kan dat reden vormen om een vordering tot vergoeding van de met een verbouwing of verhuizing gemoeide kosten af te wijzen. Van verzekeraars mag overigens worden verwacht dat zij zich hierin proactief opstellen en zo nodig zelf voorstellen om de situatie verder in kaart te (laten) brengen.

Het is van belang om de (on)mogelijkheden van de verschillende opties goed in kaart te brengen voordat de knoop over een dure en ingrijpende verhuizing wordt doorgeslagen. Om te beoordelen of de oude woning nog passend kan worden gemaakt kan het zinvol zijn deskundigen in te schakelen.

Terzijde zij nog opgemerkt dat de noodzaak tot een verhuizing niet beperkt hoeft te zijn tot gevallen van (ernstig) fysiek letsel. Zo was in de uitspraak van Rechtbank Zwolle-Lelystad van 7 februari 2007¹⁵ sprake van een verhuizing die werd ingegeven door de omstandigheid dat de benadeelde de terugkerende confrontatie met het plaats van het ongeval niet aankon. Ook dat kan afhankelijk van de omstandigheden van het geval afgaand op deze uitspraak een reële grond voor verhuizing vormen.

Welke eisen mogen aan een nieuwe woning worden gesteld?

Als eenmaal geconcludeerd wordt dat een verhuizing noodzakelijk is, is een vervolgvraag welke eisen aan de nieuwe woning mogen worden gesteld. Zo kwam ik in de praktijk eens een situatie tegen waar een van de ouders van een kind dat in een rolstoel terecht was

gekomen een bedrijfsruimte aan huis had. Mag van de nieuwe woning dan worden verwacht dat ook die aan de vereisten voor een dergelijke bedrijfsruimte voldoet (qua vierkante meters, maar ook de ligging van het pand zal daarbij van belang zijn)? Of kan het ook voldoende zijn indien er elders een geschikte ruimte voor het voorheen aan huis gevoerde bedrijf kan worden gevonden? Veel zal daarbij afhangen van de concrete omstandigheden van het geval. Denk bijvoorbeeld aan de vraag of het voeren van een bedrijf aan huis de zorgverlening vergemakkelijkt, maar ook in hoeverre er andere geschikte ruimtes beschikbaar zijn en hoe deze opties zich qua prijs, maar ook inrichting, reisgemak, bereikbaarheid voor klanten, et cetera tot de oude situatie verhouden en wat de initiële redenen waren om voor een bedrijfsruimte aan huis te kiezen. En zo zijn er ook rondom de te kiezen locatie (in dezelfde woonplaats, dichtbij school, op loopafstand van familieleden?), de in het huis beschikbare ruimte (logeerkamers en een hobbykamer, een grote tuin?) en het te verwachten tijdsverloop steeds vragen te stellen die steeds naar redelijkheid en met inachtneming van alle concrete omstandigheden van het geval zullen moeten worden beantwoord. In zijn algemeenheid geldt daarbij dat van de benadeelde mag worden verwacht dat hij bepaalde keuzes en eisen toelicht. Wordt dat voldoende gedaan en ligt de keuze in lijn met de situatie zonder letsel, dan zal een rechter dat al snel redelijk achten. Dit laatste blijkt ook uit de uitspraak van Rechtbank Midden-Nederland van 18 december 2019,¹⁶ waarin de rechtbank onder meer oordeelt dat de benadeelde in kwestie geen genoegen hoefde te nemen met een appartement, omdat dit ten opzichte van zijn huidige twee-onder-een-kapwoning met tuin een verslechtering van zijn woonsituatie betekende. De benadeelde had uitgelegd dat hij zijn huidige woning juist had gekocht vanwege de grote buitenruimte en had ook toegevoegd hoe hij de bijkeuken, hobbykamer en garage gebruikte. De rechtbank oordeelde daarop dat het recht op volledige schadevergoeding meebrengt dat de benadeelde mag verwachten ook in een volgende woning over deze ruimten te kunnen beschikken.

Wat moet er worden vergoed?

Als een verbouwing redelijkerwijs nodig is om het huis passend te maken, dan komen de kosten in beginsel voor vergoeding in aanmerking. Is het nodig om te verhuizen, dan komen ook de kosten van de verhuizing voor vergoeding in aanmerking. Denk daarbij, indien het gaat om de aanschaf van een nieuwe woning, niet alleen aan de concrete verhuizingskosten (verhuisdozen, verhuizers, adreswijzigingen), maar ook aan de kosten van bijvoorbeeld de hypotheekadviseur, notaris, taxateur en overdrachtsbelasting. Ervan uitgaande dat de benadeelde voor het ongeval nog niet van plan was te verhuizen, vormen deze kosten immers een vermogensvermindering die vereist is in het kader van het herstel van de benadeelde.

De juridische relevantie van de meerwaarde van de woning

De kosten van de nieuw aan te schaffen woning vallen echter in een andere categorie. In de situatie zonder ongeval zou de benadeelde zelf zijn woonlasten dragen. Een eventuele vergoeding van de kosten van de nieuwe woning kan in beginsel niet meer bedragen dan de meerkosten van de woning ten opzichte van het oude huis. Het simpelweg vergoeden van alle meerkosten van de woning gaat er echter aan voorbij dat men voor de hogere prijs ook een woning met een hogere (verkoop)waarde verkrijgt. Hoe dient men om te gaan met deze (meer)waarde van de woning? Inmiddels zijn er verschillende uitspraken van lagere rechters die daarvoor aanknopingspunten bieden.

Allereerst zijn er enkele – alweer iets oudere – uitspraken van lagere rechters, waaruit blijkt dat de kosten van een verbouwing om een woning aan te passen aan de behoeften van een benadeelde niet zonder meer als schade worden gezien als tegenover deze kosten staat dat de verbouwing ook tot een waardevermeerdering van de woning heeft geleid. Zo oordeelt Rechtbank Arnhem op 22 februari 2006¹⁷ dat het, ook als de

kosten van een verbouwing voor het herstel zijn gemaakt, niet onredelijk is om ervan uit te gaan dat deze investering inmiddels wordt gecompenseerd door de waardevermeerdering van het huis dankzij de gerealiseerde aanbouw. Naar het oordeel van de rechtbank is er daarom geen sprake van een vermogensnadeel en dus ook niet van door de verzekeraar te vergoeden schade. En ook in de hiervoor al even genoemde uitspraak van Rechtbank Zwolle-Lelystad,¹⁸ waarin verhuisd en verbouwd werd om een terugkerende confrontatie met de situatie van het ongeval te vermijden, oordeelde de rechtbank dat van een vermogensafname geen sprake was:



“Ook wanneer er, met [eiseres], van wordt uitgegaan dat sprake is van een medische noodzaak voor de verbouwing, is de vordering naar het oordeel van de rechtbank niet toewijsbaar. [Eiseres] heeft het verweer van Allianz, dat de kosten van de verbouwing geen schade vormen omdat de verbouwing heeft geleid tot een waardestijging van de woning, onvoldoende weerlegd. Het had op de weg van [eiseres] gelegen om, bijvoorbeeld middels een verklaring van een makelaar, haar op het eerste gezicht niet zeer voor de hand liggende stelling dat de woning niet meer waard is geworden door de verbouwing te onderbouwen. [Eiseres] heeft dat echter nagelaten.

Het feit dat een waardestijging van de woning niet liquide is, leidt niet tot een ander oordeel, omdat het niet in de weg staat aan de vaststelling dat tegenover een vermindering van het vermogen vanwege gemaakte verbouwkosten een (minstens zo grote) vermeerdering van het vermogen staat wegens de toename van de waarde van de woning, waardoor van schade – in de zin van een vermogensafname – per saldo geen sprake is. Het feit dat de waardestijging van de

woning niet liquide is, zou wellicht een vergoeding van rente over de verbouwkosten rechtvaardigen, maar een dergelijke vordering heeft [eiseres] niet ingesteld.” (rov. 2.18).

Het is, afgaand op deze uitspraak, dus relevant of een aanpassing van een woning tot een waardevermeerdering leidt. Is dat het geval, dan is er in zoverre geen sprake van schade, danwel kan het opgekomen voordeel van die waardevermeerdering tegen de in de woning geïnvesteerde kosten worden weggestreept.

In beginsel lijkt het in de rede te liggen dat ditzelfde principe ook opgaat wanneer het niet een verbouwing, maar de aankoopkosten van een nieuwe woning betreft. Ook daar staat tegenover de geïnvesteerde kosten (de koopprijs)



Is het nodig om te verhuizen, dan komen ook de kosten van de verhuizing voor vergoeding in aanmerking. Denk daarbij niet alleen aan de concrete verhuizingskosten maar ook aan de kosten van de hypotheekadviseur, notaris, taxateur en overdrachtsbelasting.

immers de (hogere) waarde van de woning. Wanneer de woning later zou worden verkocht, kan deze waarde weer liquide worden gemaakt. Er is dus kort gezegd geen vermogensafname: het vermogen wordt niet minder, maar verandert slechts van vorm.

Anderzijds geldt echter dat de behoefte aan een passende woning moet worden gerespecteerd. In de hierboven genoemde uitspraken lijkt de familie van het slachtoffer de verbouwing steeds uit eigen zak te hebben gefinancierd en pas achteraf om een vergoeding te hebben verzocht. Wanneer het gaat om de aankoop van een nieuwe (duurdere) woning zal het voor de betrokkenen echter vaak praktisch onmogelijk zijn om de aankoop te bewerkstelligen als de verzekeraar weigert dit te financieren. Zeker op de huidige woningmarkt, waar de afgelopen periode record na record

aan woningprijzen werd gebroken, zal een verhuizing naar een grotere woning immers al snel een forse investering met zich brengen die de gemiddelde benadeelde niet zelf zal kunnen bekostigen. Als eenmaal vaststaat dat een nieuwe woonruimte noodzakelijk is en de benadeelde de aankoop of verkrijging daarvan niet zelf kan financieren, moet de verzekeraar dus iets. Eenzelfde situatie doet zich voor als een benadeelde niet zelf in staat is om een – op zichzelf noodzakelijke – verbouwing te bekostigen of (voor) te financieren.

De vraag wat dit in de praktijk precies betekent en hoe een verzekeraar om moet gaan met een verzoek om een aanzienlijk duurdere woning te bekostigen, was recent onderwerp van debat in enkele zaken waarin Rechtbank Midden-Nederland uitspraak deed.

Dit betreft onder meer de zaak waarin Rechtbank Midden-Nederland eerst op 18 december 2019¹⁹ en daarna op 28 oktober 2020²⁰ uitspraak deed. Het ging daarin over een benadeelde die als gevolg van een fietsongeval ernstig letsel aan zijn been had opgelopen en daarom behoefte had aan een woning waarin hij zich met een trippelstoel of rolstoel kon verplaatsen. Zijn huidige woning was daarvoor, zo bleek uit onderzoek door Trivium, niet geschikt en ook niet passend te maken. De benadeelde was daarom op zoek naar een nieuwe woning, maar beschikte niet over voldoende financiële middelen om dat zelf te financieren. Geschat werd dat het tekort tenminste € 300.000,- bedroeg. Aldus werd de rechtbank verzocht om voor recht te verklaren dat de verzekeraar in kwestie gehouden was om ervoor te zorgen dat de benadeelde daadwerkelijk een passende en/of aanpasbare

woning kon aankopen en de voor de aankoop en bewoning noodzakelijke financiële middelen te verschaffen. De desbetreffende verzekeraar was het daar niet mee eens en beriep zich in dat kader onder meer op art. 6:100 BW. Als de nieuw aan te kopen en aan te passen woning (bij verkoop) meer waard zou zijn dan de huidige woning, dan moest die toename van het vermogen als voordeel worden verrekend met de te vergoeden schade, aldus de verzekeraar.

De rechtbank stelde in lijn met de hierboven al besproken uitgangspunten het volgende voorop:

“Partijen zijn het er over eens dat [verzoeker] een andere woning moet betrekken. Indien en voor zover [de verzoeker] financieel gezien niet in staat is een andere woning te kopen, zal [de verzekeraar] op een manier in dat – nog nader vast te stellen – financiële tekort moeten voorzien. Als dat van [de verzekeraar] niet gevergd zou mogen worden, zou dat er immers op neer komen dat het feitelijk onmogelijk is dat [de verzoeker] daadwerkelijk in een andere woning gaat wonen. Dan zou afbreuk worden gedaan aan het principe van volledige schadevergoeding.” (rov. 2.15)

De verzekeraar zal de benadeelde dus in staat moeten stellen om een passende oplossing te vinden. Als er geen andere mogelijkheden zijn om een geschikte ruimte te vinden of te creëren dan de aankoop van een nieuwe woning, zal er dus over alternatieve mogelijkheden van financiering moeten worden nagedacht. Dit betekent echter niet zonder meer dat de verzekeraar of aansprakelijke partij ook de hele meerwaarde van de woning als schade moet aanmerken. In het vervolg op het hierboven weergegeven citaat overwoog de rechtbank namelijk dat het ter beschikking stellen van een concreet bedrag niet de enige manier is om in het ontstane tekort te voorzien, maar dat ook kan worden gedacht aan (bijvoorbeeld) een garantstelling:

“Een andere optie is dat [de verzekeraar] een garantstelling afgeeft voor de hypotheekverstrekker die bereid is aan [de verzoeker] een hogere lening te verstrekken dan op basis van zijn financiële situatie zou kunnen worden verstrekt. De optie van een garantstelling komt de rechtbank het meest praktisch en haalbaar voor. Hiermee kan op een relatief eenvoudige manier bereikt worden dat een mogelijk financieringsprobleem wordt overbrugd, zonder dat [de verzekeraar] feitelijk een concreet bedrag ter grootte van een – eventueel – tekort aan [de verzoeker] uitkeert.”

Duidelijk is dus dat een verzekeraar constructief zal moeten meedenken en de aankoop waar redelijk moeten faciliteren. De rechtbank laat partijen echter de ruimte om in onderling overleg te kijken op welke wijze zij dat vormgeven.

Pas na deze overwegingen ging de rechtbank in op het beroep op voordeeltorekening. De rechtbank verwees daarbij naar het arrest van de Hoge Raad van 1 februari 2002 (Van Straaten/Brandts),²¹ waarin de Hoge Raad heeft beslist dat als uitgangspunt moet worden genomen dat van voordeeltorekening alleen dan sprake kan zijn als een voordeel werkelijk is genoten, of naar redelijke verwachting daadwerkelijk zal worden genoten. Vervolgens overwoog de rechtbank dat van een 'voordeel' pas sprake kan zijn als het feitelijk nadeel volledig is gecompenseerd, zodat de schade eerst volledig moet zijn vergoed. Zou dat anders zijn, bijvoorbeeld doordat een concrete bijdrage al vooraf met het verwachte voordeel dat voortvloeit uit de (meer)waarde wordt verrekend, dan wordt het de benadeelde in feite onmogelijk gemaakt een andere woning aan te kopen en te betrekken en wordt zijn schade bovendien niet volledig vergoed, aldus de rechtbank. Een beroep op voordeeltorekening mag er, kortom, niet aan in de weg staan dat de benadeelde daadwerkelijk in staat wordt gesteld om een passende en/of

aanpasbare woning aan te kopen en te bewonen.²²

Op de lange termijn leek de rechtbank het echter wel met de verzekeraar eens dat de meerwaarde van de woning een voordeel zou kunnen vormen dat uiteindelijk – als de schade volledig is geregeld en de woning op enig moment in de toekomst, bijvoorbeeld na het overlijden van benadeelde, zou worden verkocht – kan worden verrekend. Of en wanneer dat het geval zou zijn, durfde de rechtbank gezien de (mogelijke) fluctuaties van de woningprijzen echter niet te voorspellen:

“2.19. De rechtbank is het met [de verzekeraar] eens dat als [de verzoeker] eigenaar wordt van een duurder, groter huis, dat hem dat voordeel kan opleveren in de zin van artikel 6:100 BW. Of en wanneer dat voordeel zich verwezenlijkt is naar het oordeel van de rechtbank niet duidelijk. Het wonen in een groter, duurder huis is op zich geen voordeel voor [de verzoeker]; daardoor wordt hij immers juist in staat gesteld om te leven en wonen zoals hij deed voordat hem het ongeval overkwam. Door de eigendom van een duurder huis neemt zijn vermogen toe, maar daarvan geniet hij pas daadwerkelijk voordeel als hij het huis verkoopt of er op een andere manier financieel voordeel aan ontleent. Of en wanneer dat zo zal zijn en welk bedrag daarmee gemoeid zal zijn is niet op voorhand vast te stellen. De prijzen van huizen (en daarmee de waarde van zowel zijn huidige huis als zijn aan te kopen huis) fluctueren immers en een waardeinstijging of -daling is niet goed te voorspellen, en of en wanneer dat aan de orde zal zijn is ook niet op voorhand vast te stellen. Daarom kan niet worden gezegd welk voordeel [de verzoeker] geniet of – naar redelijkerwijs valt

te verwachten – zal genieten van het feit dat hij eigenaar zal zijn van een duurder huis. Verder geldt ook hier dat als een eventuele vermogensvermeerdering reeds nu als voordeel wordt verrekend met de te vergoeden schade, dit tot gevolg heeft dat het hem in feite onmogelijk wordt om een andere woning aan te kopen en/of aan te laten passen en te betrekken. Verrekening van mogelijk voordeel door een toename van het vermogen van [verzoeker] is nu niet redelijk.

Het is daarom aan partijen om hierover voor de toekomst afspraken te maken, aldus de rechtbank:

“Het ligt in de rede dat partijen afspraken maken over hoe bij een eventuele verkoop van de (nog aan te schaffen) aangepaste woning wordt omgegaan met het verschil in waarde tussen de huidige woning en de aangepaste woning, op het moment van verkoop van de aangepaste woning.”

Uit het vervolg op deze uitspraak blijkt dat de partijen in kwestie er ondanks deze vingerwijzing niet in zijn geslaagd om tot overeenstemming te komen. Op 28 oktober 2020 is in dezelfde zaak namelijk opnieuw een beschikking gewezen door Rechtbank Midden-Nederland.²³ In die beschikking ging het om de vraag of de verzekeraar moest meewerken aan de aankoop van een kavel bouwgrond om daarop een aangepaste woning te kunnen realiseren. De rechtbank oordeelde dat dit het geval was. Hoewel de rechtbank de door de verzekeraar geuite bezwaren, dat de benadeelde daarmee een huis en perceel verkrijgt dat veel meer waard is dan zijn huidige huis en perceel en dat de daaraan verbonden kosten mogelijk hoger zijn dan de kosten van een aanpassing van een bestaande woning, begrijpelijk acht, ging zij daaraan voorbij omdat de al jaren durende zoektocht

naar een passende woning een einde moest krijgen en er geen concreet alternatief voorlag. Gezien het feit dat er al jaren over een passende woning werd gesproken, achtte de rechtbank het enkel speculeren dat er mogelijk goedkopere alternatieven zouden kunnen zijn onvoldoende.

Interessant is vervolgens de overweging in randnummer 2.14 van de beschikking, waaruit blijkt dat de rechter het voor de aankoop van het kavel benodigde bedrag van € 420.000,- “niet op voorhand” als voorschot op de te betalen schadevergoeding aanmerkte:

“Het bedrag moet tijdig beschikbaar worden gesteld en of dit uiteindelijk geheel of gedeeltelijk wordt meegenomen in een aan [de verzoeker] door [de verzekeraar] te verstrekken (renteloze en/of hypothecaire) lening of niet, moet nader worden uitgewerkt”.

De rechtbank liet hierbij nadrukkelijk de mogelijkheid open dat het ter beschikking te stellen bedrag uiteindelijk geen onderdeel van de totale schadevergoeding vormde, maar bijvoorbeeld onderdeel zou zijn van een hypotheekconstructie of nog tussen partijen te maken afspraken over het verrekenen danwel terugbetalen van het mogelijk bij verkoop van de woning te genieten voordeel over de meerwaarde van de woning.

Dat er ook andere mogelijkheden zijn dan het uitkeren van een concreet bedrag dat als schadevergoeding wordt aangemerkt, heeft Rechtbank Midden-Nederland recent nog eens expliciet benoemd in haar uitspraak van 27 oktober 2021.²⁴ Ook die zaak betrof een discussie over de vraag door wie de meerwaarde van een nieuwe woning diende te worden bekostigd. Meer concreet lag de vraag voor of de verzekeraar aan zijn financiering van de woning de voorwaarde mocht stellen dat de hogere waarde van de nieuw aangeschafte woning ten opzichte van de eerdere woning van de benadeelde achteraf – dat wil zeggen bij verkoop

van de woning en/of overlijden van de benadeelde – zou worden verrekend. In haar beschikking overwoog de rechtbank na een herhaling van de hierboven al geciteerde overweging over het verrekenen van voordeel het volgende:

“Dat een meerprijs van een andere, aangepaste woning aangemerkt moet worden als schade, betekent niet altijd en ook niet zonder meer dat de aansprakelijke partij dat in de vorm van een concreet bedrag moet financieren (vergoeden). Een aansprakelijke partij is er vrij in hoe zij dat tekort vormgeeft. Dat kan bijvoorbeeld door een geldlening te verstrekken, eventueel renteloos, of door een garantstelling af te geven ten behoeve van een hypotheekverstrekker die (daarmee) bereid is een hogere lening te verstrekken dan op basis van de financiële situatie van een benadeelde alleen zou kunnen worden verstrekt.”

Dit bevestigt wederom dat de verzekeraar niet zonder meer het hele bedrag dat voor de aankoop van een nieuwe woning benodigd is als schade hoeft te vergoeden. Hoewel een verzekeraar zal moeten meewerken aan het vinden van een passende oplossing om het tekort in de financiering te overbruggen, heeft hij een keuze in de wijze waarop hij dat vormgeeft. Dit kan blijken van de hierboven besproken uitspraken van de rechtbank op verschillende manieren.

Een heel andere constructie, waarvan ik begrijp dat die in de praktijk ook al eens is toegepast, is dat niet de benadeelde zelf maar de verzekeraar de woning aankoopt en deze vervolgens aan de benadeelde ter beschikking stelt. Dit kan in de vorm van verhuur, maar ook door het vestigen van een recht van bewoning – een bijzondere vorm van vruchtgebruik die de rechthebbende het recht geeft om de woning met zijn gezin te bewonen.²⁵ Dit recht is gebonden aan het leven van de rechthebbende en eindigt dan ook bij het overlijden van de rechthebbende²⁶ en kan bovendien niet

aan een ander worden overgedragen.²⁷ Ook kan een ontbindende voorwaarde worden ingesteld zodat het recht van bewoning eindigt zodra de familie de woning verlaat. Of deze laatste vorm ook op instemming van een rechter zal kunnen rekenen is nog onduidelijk (de rechtbank noemt deze optie niet), maar het lijkt een reële optie waarover partijen zouden kunnen spreken.

Er zijn dus verschillende mogelijkheden om tot een vorm van financiering te komen waarbij rekening wordt gehouden met de bij verkoop van de woning mogelijk te verzilveren meerwaarde van de aan te schaffen woning. Hoewel de rechtbank duidelijk is in haar oordeel dat daarin een rol voor de verzekeraar is weggelegd, lijkt dat dus niet zover te gaan dat het hiermee gemoeide bedrag zonder meer als schade kan worden aangemerkt. Van de benadeelde mag naar mijn idee dus ook worden verwacht dat deze meewerkt aan het maken van dergelijke afspraken.

Gezien de hierboven al genoemde uitspraak van 27 oktober 2021 is op dat vlak echter wel een waarschuwing op zijn plaats. Hoewel ik mijn bedenkingen heb over de juistheid van dit oordeel, werd in die uitspraak namelijk geoordeeld dat er voorafgaand aan de aanschaf van de woning geen duidelijke afspraken waren gemaakt en dat de verzekeraar in kwestie onvoldoende duidelijk was geweest over zijn standpunt dat het door hem beschikbaar gestelde voorschot bij verkoop van de woning weer diende te worden verrekend. Volgens de rechtbank kon hij daar daarom niet achteraf op terugkomen:

“Op het moment dat [de verzekeraar] in december 2015 akkoord ging dat er onderhandeld zou gaan worden over de aankoop van de woning door (of namens) [de benadeelde] is ook het moment om afspraken te (gaan) maken over de financiering, daarvoor is het nu (achteraf) te laat”.

Concreet betekende dit dat het hele bedrag dat voor de aanschaf van de

woning benodigd was, voor rekening van de verzekeraar kwam. Uit het bovenstaande blijkt echter dat dit niet altijd de uitkomst hoeft te zijn, mits daarover maar tijdig duidelijke afspraken worden gemaakt. Bovendien komt de redenering dat een (toekomstig) voordeel van kleur zou verschieten naar schade enkel omdat er – volgens de rechtbank – te laat afspraken over zijn gemaakt mij vreemd voor. Gezien deze uitspraak dient er echter rekening mee te worden gehouden dat een rechter zo tegen

Het verdient dan ook aanbeveling tijdig met elkaar om de tafel te gaan om afspraken over de financiering te maken en het standpunt van de kant van de verzekeraar daarbij steeds duidelijk en schriftelijk vast te leggen.

de zaak zal aankijken. Het verdient dan ook aanbeveling tijdig met elkaar om de tafel te gaan om afspraken over de financiering te maken en het standpunt van de kant van de verzekeraar daarbij steeds duidelijk en schriftelijk vast te leggen.

Conclusie

Wanneer in een letselschadezaak een (mogelijke) verhuizing naar een nieuwe woning ter sprake komt omdat de huidige woning van een benadeelde niet geschikt is, zullen partijen daarover dus met elkaar in overleg moeten treden. Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn daar in in feite twee fasen te onderscheiden.

Allereerst zal moeten worden gekeken of de keuze voor een verbouwing en/of nieuwe woning redelijk is en zo ja, aan wat de benadeelde daarvan mag verwachten. In dat kader zal in overleg met de betrokkenen en de gemeente en zo

nodig na raadpleging van deskundigen in kaart moeten worden gebracht wat de behoeftes van de benadeelde zijn, aan welke eisen een passende woonruimte redelijkerwijs moet voldoen en of en zo ja op welke wijze de huidige danwel toekomstige woning aan deze eisen kan worden aangepast. Daarbij zal ook aandacht moeten zijn voor de vraag op welke wijze de zorg voor de benadeelde wordt ingericht en of de gekozen situatie ook voor de toekomst een duurzame oplossing vormt.

Zijn partijen het erover eens dat een passende woonruimte geboden is, dan is de vervolgvraag voor wiens rekening de meerprijs van een verbouwing of aanschaf van een nieuwe woning komt. Indien de benadeelde dit niet zelf kan financieren, dan dient de verzekeraar in dat tekort te voorzien en kan deze de benadeelde niet reeds op voorhand tegenwerpen dat de verbouwing of aanschaf van de woning ook tot een waardevermeerdering van het vermogen van de benadeelde leidt. Naar de toekomst toe geldt echter dat deze meerwaarde van de woning bij verkoop van die woning wel tot een reëel voordeel zal kunnen leiden dat dan voor verrekening in aanmerking komt. Partijen zullen daarom in onderling overleg tot werkbare oplossingen of afspraken moeten komen, waarbij het op de weg van de verzekeraar ligt om, zie de laatst besproken uitspraak, tijdig aan te geven dat hij aanspraak maakt op een toekomstige verrekening of op welke wijze hij de financiering vorm zou willen geven. Zoals hierboven beschreven zijn daarvoor verschillende opties denkbaar.