

Bijlage bij circ. IV-84/9

UITSPRAAK No. 22 van de Verbondscommissie Samenloop inzake
"Open haard"

Betreft : inboedelverzekering/opstalverzekering

Partijen : Verzekeraar A

en

Verzekeraar B

Verzekeraar A en Verzekeraar B hebben zich ter verkrijging van een uitspraak van de Verbondscommissie Samenloop tot deze commissie gewend ter beslechting van een geschil dat tussen beide partijen gerezen is.

Feitelijke gegevens

X wenste in de door hem gehuurde woning een open haard met afvoerkanal te doen aanleggen. Met de vertegenwoordiger van de huiseigenaar werd daartoe overeengekomen dat de werkzaamheden voor rekening en risico van de huurder dienden te worden verricht, dat alle eventuele schaden en/of lekkages tengevolge van de verbouwing voor zijn rekening dienden te worden hersteld en dat de open haard aan het einde van de huurtijd in goede staat en z.g. "om niet" diende te worden achtergelaten. Lang na de verbouwing ontstond brand in het afvoerkanal tengevolge van vuilafzetting.

X had bij Verzekeraar A een inboedelverzekering lopen waarop ook verzekerd waren "de met de door de verzekeringnemer bewoonde huurwoning verbonden bestanddelen, die voor rekening van de verzekeringnemer zijn aangebracht..... voorzover zij niet gedekt zijn door een andere verzekering". Deze maatschappij vergoedde tegen cessie een deel van de schade, wegens onderverzekering, maar vorderde dit bedrag terug van Verzekeraar B, waar de huiseigenaar de opstal had verzekerd op de voorwaarden en tegen de gevaren volgens de Nederlandse Beurs Brandpolis.

Het geschil

In zijn memorie van eis stelt Verzekeraar A:

"Onze opvatting, dat Verzekeraar B gehouden is de onderhavige brandschade krachtens de met hem gesloten opstalverzekering te vergoeden, gronden wij op de volgende overwegingen:

1. De open haard c.s. is een bestanddeel geworden van de woning en is dus door natrekking in eigendom overgegaan aan de eigenaar van die woning.
2. Blijkens de overeenkomst tussen de huurder en de vertegenwoordiger van de verhuurder dient aan het einde van de huurtijd de open haard in goede staat en z.g. "om niet" te worden achtergelaten. Deze voorwaarde is kennelijk gesteld, omdat de verhuurder meende dat het door de huurder op zijn kosten aangebrachte niet zonder beschadiging van het pand kon worden afgebroken (art. 1603 B.W.). Zou het

-2-

afbreken en tot zich nemen door de huurder immers wél mogelijk zijn zonder beschadiging van de zaak, dan zou deze voorwaarde onzedelijk zijn wegens de daaruit voortvloeiende verrijking van de verhuurder (vgl. art. 7.4.3.3 NBW en de Toel., blz. 928). Het aangaan van deze voorwaarde houdt dan ook in, dat de verhuurder door natrekking niet alleen de eigenaar van de open haard is geworden tot een eventuele ontruiming door de huurder, doch ook daarna de eigenaar daarvan zou blijven. Dit versterkt onze opvatting, dat de eigenaar van de opstal een duurzaam eigenaarsbelang ook t.a.v. de open haard heeft verkregen.

3. Dit eigenaarsbelang t.a.v. die woning, incl. de open haard c.s., is verzekerd door de gesloten opstalverzekering, temeer omdat de eigenaar toestemming heeft verleend tot het bouwen van die open haard en de huurder aan alle door de eigenaar gestelde voorwaarden heeft voldaan. De aangevoerde tegenargumenten achten wij niet overtuigend:

- In de huurovereenkomst treffen wij geen bepaling aan, waaruit blijkt dat de schade niet ten laste komt van de eigenaar of diens opstalverzekeraar.

- In het met de huurovereenkomst gezonden begeleidend schrijven (met als hoofd "Verzekeringen") wordt onze verzekeringnemer onder meer geadviseerd een uitgebreide inboedelverzekering te sluiten, waarbij tevens gedekt is "schilderwerk, betimmeringen, witwerk of behang". Wij betwisten, dat een open haard tot betimmeringen gerekend kan worden en eveneens, dat krachtens genoemd begeleidend schrijven (dat, mede omdat het een aanbeveling inhoudt, geen rechtskracht heeft) een schade als de onderhavige niet voor rekening van de eigenaar of diens opstalverzekeraar is. Daaraan doet niet af, dat deze schade ook, zij het subsidiair, gedekt is door de met ons gesloten inboedelverzekering."

In zijn memorie van antwoord stelt Verzekeraar B:

"Het aanbrengen van verfraaiingen en verbeteringen in gehuurde panden door de respectievelijke huurders, is een veelvuldig voorkomend feit. Het verzekeren van deze zaken is voor de verhuurder doorgaans een ingewikkelde zaak omdat deze

- a. geen inzicht heeft in hetgeen door de huurder wordt aangebracht;
- b. de waarde van de verfraaiing/verbetering niet kent.

Dat derhalve terecht deze zaken op de inboedelpolis van de huurder worden meeverzekerd is een zo algemeen gebruik, dat dit geen nadere toelichting behoeft. Dat de inboedel-assuradeur thans stelt dat hetgeen op de inboedelpolis is medeverzekerd, ook verzekerd is op de opstalpolis, en er derhalve sprake is van samenloop, komt ons in deze constructie niet logisch voor.

De in het geding zijnde opstalpolis kent als verzekerde uitsluitend de huiseigenaar. Er zijn géén medeverzekerden op de polis. De huurder kan o.i. geen recht ontlenen aan de overeenkomst, die tussen derden (t.w. onze maatschappij en de huiseigenaar) is gesloten, tenzij één der partijen de wens daartoe te kennen zou hebben gegeven. Blijkens de beschikbare stukken is van dit laatste geen sprake. Er kan op grond hiervan geen sprake zijn van de samenloop, zoals omschreven in artikel 2 lid 3 van het reglement van uw commissie. Er zijn namelijk twee verschillende verzekerden, die elk hun eigen belang op een separate polis hebben verzekerd.

In de overeenkomst tussen de vertegenwoordiger van de verhuurder en de huurder is bepaald dat de verhuurder de levering van de open haard eerst aanvaardt, wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd. Voor zover ons bekend, is de huurovereenkomst nu nog van kracht, zodat de levering nog moet plaatsvinden. Voorts is overeengekomen dat de levering dient te geschieden "in goede staat". Hieruit dient o.i. te worden vastgesteld,

-3-

-3-

dat de verhuurder het onderhoud niet aanvaardt. Het risico blijft derhalve voor de huurder. Dit is analoog aan het algemeen gebruik bij de verkoop van onroerend goed, waarbij bij akte van voorlopige koop wordt bedongen, dat het risico voor verkoper blijft tot het moment van de feitelijke overdracht. Eventueel te lijden schade door brand etc. tussen het moment van de eigendomsovergang en de feitelijke overdracht kan de verkoper (blijven) verzekeren. In het onderhavige geval heeft de verhuurder het risico aan de huurder gelaten. Er was derhalve ook geen aanleiding voor de verhuurder om het verzekerde bedrag op het gebouw te verhogen, en dit is ook niet geschied. Door het mede ondertekenen van de overeenkomst heeft de huurder de plicht tot levering in goede staat aanvaard en kan hij (huurder) de verhuurder niet aanspreken tot vergoeding van reparatiekosten. Het niet of niet voldoende verzekeren van de schade door de huurder kan niet tot gevolg hebben, dat de huurder rechten op vergoeding kan doen gelden krachtens een verzekering, die tussen derden werd gesloten.

De huurder heeft zijn belang verzekerd op zijn inboedelpolis. In de huurovereenkomst wordt de huurder geadviseerd om een uitgebreide inboedelverzekering te sluiten, waarbij tevens gedekt is "schilderwerk, betimmeringen, witwerk of behang". De juiste tekst van het huurcontract is ons niet bekend. Wij menen, in tegenstelling tot Verzekeraar A, dat hier geen sprake is van een limitatieve opsomming. Het lijkt ons duidelijk, dat de verhuurder voor ogen staat dat de huurder zijn "huurdersbelang" verzekert, wat dit dan ook mag zijn. Hiermee ontslaat de verhuurder zich van de verplichting om méér te verzekeren dan hetgeen hij bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder heeft verhuurd.

Het ligt in de lijn der verwachtingen, dat in het concrete geval de door de huurder aangebrachte open haard ook onder de termen van het advies valt. De speciale overeenkomst, die ten aanzien van de open haard werd gesloten, is hiermee niet in tegenspraak. Door deze gedragslijn te volgen heeft verhuurder er aan meegewerkt om te voorkomen dat een zaak tweemaal verzekerd zou zijn. Nu de bedoeling van verhuurder duidelijk is, is het ons inziens onjuist om hieraan te trachten een andere uitleg te geven."

Overwegingen van de commissie

Het onderhavige geschil is als samenloopgeschil aan de commissie voorgelegd overeenkomstig artikel 2, sub 2, van haar reglement, als hoedanig de commissie het in behandeling neemt.

De vraag die partijen verdeeld houdt is of voor dit schadegeval, behalve de subsidiaire dekking op de bij Verzekeraar A lopende inboedelpolis, dekking aanwezig is op de bij Verzekeraar B lopende opstalverzekering.

In de door Verzekeraar B afgegeven opstalpolis wordt geen verzekerde genoemd, doch uitsluitend een verzekeringnemer, te weten de huiseigenaar. In dit geval is dus van toepassing hetgeen onder "Begripsomschrijvingen" in deze polis is vermeld en wel dat degene die de verzekeringsovereenkomst is aangegaan in de regel tevens de verzekerde is. Een nadere afwijking van deze regel is niet geconstateerd.

-4-

-4-

De vraag of de open haard op een of andere grond een bestanddeel van de opstal is geworden behoeft niet te worden beantwoord, indien de huurder geen rechten kan ontlenen aan de opstalpolis. Uit de tekst van de polis van Verzekeraar B blijkt dat de huurder ter zake inderdaad geen rechten toekomen.

Conclusie

De huiseigenaar is de enige verzekerde op de opstalpolis van Verzekeraar B.

De huurder kan geen rechten aan deze polis ontlenen, evenmin dus Verzekeraar A die in de plaats van de huurder trad door cessie.

Bindend advies

Partijen hebben zich tot de commissie gewend om een bindend advies. De commissie geeft als haar bindend advies dat Verzekeraar A dekking zal hebben te verlenen.

's-Gravenhage, 19 januari 1984

De Verbondscommissie Samenloop,

de voorzitter,

w.g. B.H. van Beem

(B.H. van Beem)

de secretaris,

w.g. S.N.W. Karreman

(mr. S.N.W. Karreman)