

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2017-814
(mr. B.F. Keulen, voorzitter en mr. I.M.L. Venker, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 1 november 2016
Ingediend door : Consument
Tegen : ARAG SE, gevestigd te Leusden, verder te noemen Verzekeraar
Datum uitspraak : 4 december 2017
Aard uitspraak : Bindend advies

Samenvatting

Rechtsbijstandverzekering. Dekkingsgeschil. Consument vordert vergoeding van advocaatkosten die hij heeft gemaakt in een geschil over de uitoefening van een voorkeursrecht op koop van een winkelpand. Dit geschil heeft niet te maken met de eigen woning van Consument en valt daarom niet onder de dekking van de verzekering. Vordering afgewezen.

I. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar Reglement en op basis van de volgende stukken:

- de klachtbrief van Consument met als bijlage onder meer het door Consument ingevulde klachtformulier;
- het verweerschrift van Verzekeraar;
- de repliek van Consument;
- de dupliek van Verzekeraar.

De Commissie stelt vast dat partijen hebben gekozen voor bindend advies.

Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op 13 november 2017 en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

De Commissie gaat uit van de volgende feiten.

- 2.1 Consument heeft een rechtsbijstandverzekering bij Verzekeraar en onder meer de module Consument & Wonen meeverzekerd. In de toepasselijke voorwaarden is bepaald:

“B Module Consument & Wonen

I. Dit onderdeel geldt voor u als particulier

In de algemene regels leest u bij hoofdstuk I voor wie deze verzekering geldt. Dit onderdeel Consument & Wonen geldt in privésituaties.

- U bent verzekerd bij alles wat u doet om op te komen voor uw belangen en die van uw gezinsleden. Maar niet bij wat u doet terwijl u met een beroep of bedrijf bezig bent. Of bij iets anders wat u doet waarmee u inkomsten verwerft.

(...)

2. Bij welke conflicten heeft u recht op juridische hulp?

U heeft recht op juridische hulp in de volgende situaties.

(...)

c. Als u een conflict krijgt dat te maken heeft met uw woning of tweede woning. En u gebruikt die woningen alleen voor uzelf. U krijgt bijvoorbeeld een conflict over de koop, de huur of over werk dat u iemand aan de woning laat doen.

Let op: u bent ook verzekerd voor conflicten over de verkoop van uw vorige woning. En voor conflicten over de aankoop van uw nieuwe woning, of bouwgrond voor die woning.

(...)

3 Waarvoor krijgt u geen juridische hulp?

(...)

a. Als u een conflict heeft over een andere woning dan hierboven bij 2c staat, of over andere gebouwen of grond.

(...)"

- 2.2 Consument is eigenaar van een bovenwoning in een pand waarin, op de begane grond, twee winkelpanden zijn gevestigd. Consument heeft naast deze woning, waarin hij zelf woont, één van de winkelpanden in eigendom. Het andere winkelpand (hierna: het pand) is in eigendom van een besloten vennootschap (hierna: de mede-eigenaar) en verhuurd aan een kledingwinkel. Consument heeft ten aanzien van dat pand een voorkeursrecht van koop; bij verkoop dient het pand eerst aan Consument te worden aangeboden. De woning van Consument en beide winkelpanden vallen binnen een Vereniging van Eigenaars (hierna: de VvE). De mede-eigenaar heeft het pand evenwel, zonder dit aan Consument aan te bieden, aan de huurder daarvan te koop aangeboden en verkocht. Consument ontdekte dit vlak voor het passeren van de akte van levering. Hij zag zich genoodzaakt ter behartiging van zijn belangen een advocaat in te schakelen teneinde deze verkoop ongedaan te maken en de levering aan de derde te voorkomen, zodat hij in de gelegenheid zou zijn voorkeursrecht uit te oefenen. Consument heeft Verzekeraar verzocht de advocaatkosten te vergoeden.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering Consument

3.1 Consument vordert betaling van een bedrag van € 13.985,49.

Grondslagen en argumenten daarvoor

- 3.2 Consument heeft ter onderbouwing van zijn vordering de volgende argumenten aangevoerd.
- Het kort geding ter voorkoming van de verkoop aan derden was een actie in een conflict dat te maken heeft met de eigen woning van Consument als bedoeld in artikel 2 sub c van de voorwaarden. Het geschil is daarom gedekt onder de verzekering.
 - De mede-eigenaar heeft in strijd met het voorkeursrecht het pand aan een derde aangeboden. De verkoop van het pand aan een derde heeft een aanzienlijke invloed op de waarde van de privéwoning van Consument. Consument werd hierdoor rechtstreeks getroffen in zijn privébelang en het woongenot. Consument had van zijn voorkeursrecht gebruik willen maken. Door aankoop van het pand zou Consument volledige zeggenschap over het gehele pand hebben en daarmee mogelijke conflicten met de nieuwe eigenaar voorkomen. De aankoop zou een waardestijging van de woning tot gevolg hebben. Het voorkeursrecht diende ter bescherming van de waarde van de woning van Consument.

- Onderwerp van geschil is het voorkeursrecht ten behoeve van het privépand van Consument en niet, zoals Verzekeraar stelt, de aankoop van een zakelijk pand. Het geschil heeft dus te maken met de woning van Consument. Dit is iets anders dan een geschil over de woning. Op grond van artikel 2 sub c van Module B is hiervoor dekking.
- Het beroep van Verzekeraar op artikel 3 sub a van Module B zou een gat slaan in de dekking van de particuliere woningeigenaar en laat zich niet rijmen met artikel 1 lid 1 van Module B. Van een bedrijfsmatig karakter van de aankoop van het pand is geen sprake.

Verweer Verzekeraar

3.3 Verzekeraar heeft, kort en zakelijk weergegeven, de volgende verweren gevoerd:

- Het geschil is niet gedekt onder de polis. Dit volgt uit artikel 2 sub c en artikel 3 sub a van Module B (Consument & Wonen) van de voorwaarden. Het geschil betrof een winkelpand, niet zijnde de eigen woning of nieuwe woning van verzekerde. Hieraan doet niet af dat Consument geen bedrijf in het pand wilde uitoefenen, dat hij als privépersoon eigenaar zou worden en dat Consument door de verkoop van het pand aan een derde waardevermeerdering zou mislopen.
- Consument wilde het pand verwerven om te kunnen verhuren. Hij is dus niet in het geschil betrokken in zijn verzekerde particuliere hoedanigheid.

4. Beoordeling

- 4.1 De Commissie ziet zich gesteld voor de vraag of het conflict tussen Consument en de mede-eigenaar is gedekt onder de verzekering. Ter zitting heeft Consument zijn standpunt nader toegelicht. Verzekeraar heeft zijn standpunt gehandhaafd en voorts het aanvankelijk gevoerde verweer dat Consument zonder toestemming een advocaat heeft ingeschakeld laten varen.
- 4.2 Bij beoordeling van de vraag of het conflict is gedekt onder de verzekering gelden de verzekeringsvoorwaarden als uitgangspunt. Het gaat dus om de vraag of het conflict heeft te maken met de eigen woning van Consument, als bedoeld in artikel 2 sub c van de voorwaarden.
- 4.3 Consument geeft een ruimere uitleg aan deze omschrijving van de dekking dan Verzekeraar. Consument stelt dat het geschil met de mede-eigenaar is gedekt omdat hij bij uitoefening van het voorkeursrecht op koop rechtstreeks belanghebbende is en zijn privébelangen worden geraakt door de verkoop van het pand aan een derde.
- 4.4 De Commissie beantwoordt de vraag of het conflict is gedekt onder de voorwaarden ontkennend. Het geschil gaat over het uitoefenen van het voorkeursrecht op aankoop van het derde pand binnen de VvE, een winkelpand, dat Consument voornemens na verwerving is te verhuren. De inzet van de door Consument geïnitieerde procedure tegen de mede-eigenaar was het invoeren van het voorkeursrecht en het ongedaan maken van de verkoop van het pand en de eigendomsoverdracht aan een derde. Dit geschil heeft niet te maken met de eigen woning van Consument.

Hieraan doet niet af dat de waarde van de woning mogelijk wordt beïnvloed door verkoop van het pand aan een derde en dat met de aankoop van het pand door Consument conflicten met een nieuwe eigenaar worden voorkomen. Tussen partijen is niet in geschil dat Consument belang heeft bij het verwerven van het pand. Dit brengt evenwel niet mee dat het conflict met de mede-eigenaar te maken heeft met de eigen woning van Consument. Aan een beoordeling van de vraag of het conflict op grond van artikel 3 sub a is uitgesloten, komt de Commissie daarom niet toe. Verzekeraar heeft het verzoek om dekking naar het oordeel van de Commissie terecht afgewezen.

4.5 Het bovenstaande leidt tot de slotsom dat de vordering van Consument zal worden afgewezen.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor www.kifid.nl/consumenten/hoe-wordt-uw-klacht-behandeld.

U kunt, binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak, bij de Voorzitter van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening schriftelijk een verzoek indienen tot herstel van kennelijke vergissingen in de uitspraak. U moet daarbij met name denken aan correctie van reken- of schrijffouten en verbetering van namen en data. De volledige procedure met de termijnen die daarbij in acht moeten worden genomen staat beschreven in artikel 46 van het Reglement.