RAAD VAN TOEZICHT VERZEKERINGEN

U I T S P R A A K Nr. 2000/71 Br
i n d e k l a c h t nr. 005.00

ingediend door:

hierna te noemen 'klager',

tegen:

hierna te noemen 'verzekeraar'.

De Raad van Toezicht Verzekeringen heeft kennis genomen van de schriftelijke klacht, alsmede van het daartegen door verzekeraar gevoerde schriftelijke verweer.

Uit de stukken is, voor zover voor de beoordeling van de klacht van belang, het navolgende gebleken.

Inleiding

Klager heeft begin 1999 een appartementsrecht gekocht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de tweede verdieping van een uit drie lagen bestaand gebouw. Ten behoeve van klager is met ingang van 31 maart 1999 een (woning) garantieverzekering bij verzekeraar afgesloten.
Klager heeft door een aannemer verbouwingswerkzaamheden laten uitvoeren. Daarbij is geconstateerd dat een vloerbint was verrot en geheel diende te worden vervangen. De aannemer heeft op 13 april 1999 de kosten daarvan berekend op ƒ 6.580,-. Klager heeft dit bedrag bij verzekeraar geclaimd. De door verzekeraar ingeschakelde expert heeft in zijn rapport van 16 juni 1999 geconcludeerd dat de door de aannemer ingediende nota excessief hoog was. Volgens berekening van de expert bedraagt de schade niet meer dan ƒ 3.000,-. Verzekeraar heeft zich op het standpunt gesteld dat de schade met inachtneming van artikel 6.3 van de Algemene Verzekeringsbepalingen beneden het overeengekomen franchisebedrag van ƒ 2.000,- per schade blijft, en heeft op die grond geweigerd de claim in behandeling te nemen.

In de Algemene Verzekeringsbepalingen Garantieverzekering (584-02) is, voorzover thans van belang, het volgende bepaald:
'Artikel 1.7 Franchise: Schade die kleiner of gelijk is aan ƒ 2.000,00 komt volledig voor rekening van verzekerde (..).'
'Artikel 6.3 In geval van schade aan een appartement wordt de schade pro rata vergoed in de verhouding zoals omschreven in de notariële transportakte.
Voorzover aanwezig en genoemd in het keuringsrapport worden onder gemeenschappelijke eigendommen in het kader van de Garantieverzekering verstaan: de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren (..)'.

In de akte van splitsing van 27 november 1963, waarbij het gebouw waarvan het appartement van klager deel uitmaakt, is gesplitst in drie appartementen,

is een reglement opgenomen, waarin - voorzover hier van belang - het volgende is bepaald:

‘Artikel 1

1. In de gemeenschap is gerechtigd: (..) de eigenaar van appartement 3 voor een/derde aandeel.
2. De eigenaren zijn in de verhouding vermeld sub 1 verplicht bij te dragen in de gezamenlijke schulden, kosten en lasten en zijn in diezelfde verhouding jegens derden aansprakelijk.

Artikel 2

1. Ten laste van de gezamenlijke eigenaren komen de volgende schulden, kosten en lasten:

(..)

c. de kosten van onderhoud van het dak, de goten, de buitenlozingen, de grondleidingen en de buitengevels, waaronder derhalve is begrepen het buitenschilderwerk;

(..)

f. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Artikel 5

(..)

4. Ieder eigenaar zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht.’

De klacht

Het appartement dat klager begin 1999 heeft gekocht, moest ingrijpend worden verbouwd alvorens het kon worden bewoond. Tijdens de verbouwing werd een rotte balk in de vloer geconstateerd. Verzekeraar heeft zich op het standpunt gesteld dat de onderhoudskosten van de balklagen ten laste van de gezamenlijke eigenaren komen en dat klager voor 1/3 deel in de schade participeert. Klager is van mening dat dit standpunt niet juist is: in de akte van splitsing is niet vermeld dat de kosten van onderhoud van de vloerbalken ten laste komen van de gezamenlijke eigenaren. De geleden schade zal derhalve in haar geheel door de eigenaar van het onderhavige appartement, zijnde klager, moeten worden gedragen. De geleden schade komt daardoor wel degelijk uit boven het franchisebedrag van ƒ 2.000,-. De voortdurende weigering van verzekeraar om tot vergoeding van de schade over te gaan vindt klager ongepast.

Het standpunt van verzekeraar

In de polisvoorwaarden wordt een omschrijving gegeven van hetgeen wordt verstaan onder gemeenschappelijke eigendommen. Deze omschrijving is overgenomen uit de gedeponeerde tekst van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Verder wordt uitdrukkelijk in de polisvoorwaarden bepaald dat in geval van schade aan een appartement de schade pro rata wordt vergoed in de verhouding zoals omschreven in de notariële akte. Naar de mening van verzekeraar laat deze tekst niets aan duidelijkheid te wensen over.

Klager blijft van mening dat bij de schaderegeling moet worden uitgegaan van de akte van splitsing van 27 november 1963 zonder rekening te houden met de van toepassing zijnde polisvoorwaarden en het Burgerlijk Wetboek. Verzekeraar deelt die mening niet. Verzekeraar is overigens van mening dat ook op basis van de akte van splitsing de onderhavige kosten als gemeenschappelijk moeten worden aangemerkt. Hij verwijst in dit verband naar hetgeen in artikel 1 lid 2 en artikel 2 lid 1 sub c en sub f van de akte van splitsing is bepaald (hiervoor weergegeven onder Inleiding).
Zoals reeds eerder in de correspondentie met klager naar voren is gebracht, is er naar de mening van verzekeraar zeker sprake van 'kosten gemaakt in het belang van alle eigenaren', daar de vloer van het op de tweede verdieping gelegen appartement van klager deel uitmaakt van het plafond van de daaronder gelegen ruimte.

Het commentaar van klager
Naar aanleiding van het verweer van verzekeraar heeft klager zijn standpunt gehandhaafd.

Het oordeel van de Raad
1. Het geschil tussen klager en verzekeraar betreft de vraag of verzekeraar dekking dient te verlenen voor de kosten van herstel van de vloerbint in het appartement van klager. Bij de beantwoording van deze vraag dient te worden uitgegaan van hetgeen daaromtrent in de polis is vermeld.
2. In artikel 6.3 van de Algemene Verzekeringsbepalingen Garantieverzekering (584-02) is bepaald dat de vloeren in het kader van de onderhavige verzekering als gemeenschappelijke eigendom worden aangemerkt. De mogelijkheid dat in de akte van splitsing een andere regeling daaromtrent is opgenomen, kan niet afdoen aan hetgeen ten behoeve van klager tussen de verzekeringnemer (de verkoper) en verzekeraar te dezer zake omtrent hetgeen gedekt is, is overeengekomen. Op grond van het bepaalde in artikel 6.3 is mitsdien verdedigbaar het standpunt van verzekeraar dat voor de dekkingsvraag in de verhouding tussen klager en verzekeraar de door klager gemaakte kosten van vervanging van de vloerbint van zijn appartement als ten laste van de gemeenschappelijke eigenaren komende kosten moeten worden beschouwd.
3. Artikel 6.3 bepaald voorts dat bij schade aan gemeenschappelijke eigendom deze pro rata wordt vergoed, namelijk in de verhouding omschreven in de

notariële transportakte. Deze akte bevindt zich niet bij de stukken. Ingevolge het hiervoor onder inleiding weergegeven artikel 1, lid 2 van de wel overgelegde akte van splitsing draagt klager een/derde deel van de gezamenlijke kosten. Nu de uitleg van het begrip 'verhouding' in artikel 6.3 tussen partijen niet in geschil is, acht de Raad - mede gelet op hetgeen hiervoor onder 2 is overwogen - verdedigbaar het standpunt van verzekeraar dat de vergoeding van de kosten van vervanging van de vloerbint op een/derde deel is te stellen.
4. Voor de vaststelling van de totale kosten heeft verzekeraar mogen afgaan op het oordeel van de door hem ingeschakelde expert dat de kosten van vervanging van de vloerbint niet meer dan ƒ 3.000,- bedragen. Verzekeraar heeft derhalve de goede naam van het verzekeringsbedrijf niet geschaad door uitkering van de kosten van vervanging te weigeren, nu het aan klager pro rata te vergoeden deel

daarvan, dat uitsluitend op deze verzekering is gedekt, het franchisebedrag niet te boven gaat.

De beslissing
De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus is beslist op 4 september 2000 door mr. R. Herrmann, voorzitter, mr. J. Borgesius, mr. J.G.C. Kamphuisen, mr. Th.B. ten Kate en mr. D.H.M. Peeperkorn, leden van de Raad, in tegenwoordigheid van mr. C.A.M. Splinter, secretaris.

De Voorzitter:

(Mr. R. Herrmann)

De Secretaris:

(Mr. C.A.M. Splinter)