Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2026-1072

(mr. dr. S.O.H. Bakkerus, voorzitter en mr. D. Ernst, secretaris)

Datum uitspraak	21 oktober 2026
Klacht van	De heer [naam], handelend namens VVE [naam VvE], verder te noemen de VvE
Tegen	Nationale-Nederlanden Schadeverzekering Maatschappij N.V., gevestigd te Den Haag, verder te noemen de verzekeraar
Aard uitspraak	Niet-bindend advies
Uitkomst	Vordering afgewezen
Bijlage	Relevante bepalingen uit de verzekeringsvoorwaarden

1. Procedure

1.1 De behandelend commissie, verder te noemen de commissie, beslist op basis van het reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de VvE; 2) de aanvullende stukken van de VvE; 3) het verweerschrift van de verzekeraar; 4) de repliek van de VvE en 5) de dupliek van de verzekeraar.

1.2 De commissie is van oordeel dat het niet nodig is de zaak mondeling te behandelen. De zaak wordt daarom op grond van de stukken beslist.

1.3 De VvE heeft gekozen voor een niet-bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar niet aan de uitspraak kunnen houden.

2. De kern

Doordat de rioolleidingen in de kruipruimte van het appartementengebouw zijn gebroken, is die kruipruimte volgestroomd met afvalwater en is het zand verontreinigd. De VvE heeft de kosten voor reparatie van de rioolleidingen en voor de sanering van de vervuilde grond onder de gebouwenverzekering geclaimd. De verzekeraar vindt dat de schade niet is verzekerd omdat de grond geen onderdeel van het gebouw is en de schade is ontstaan door een geleidelijk proces van corrosie van de ophangbeugels van de rioolleidingen. De VvE is het hier niet mee eens. Volgens haar is de kruipruimte wel onderdeel van het gebouw en zijn de breuken in de riool-leidingen plotseling ontstaan. De verontreiniging van de kruipruimte is bovendien gevolgschade van een gedekte gebeurtenis. Tot slot was de vervanging van de leiding direct noodzakelijk om verdere schade te voorkomen. De commissie is van oordeel dat de schade van de VvE niet is gedekt onder de verzekering. De klacht is ongegrond.

3. De beoordeling

De breuken in de rioolleidingen zijn niet plotseling ontstaan

3.1 De herstelkosten van de rioolleidingen zijn alleen verzekerd als het ontstaan van de breuken in die rioolleidingen een plotselinge en onvoorziene gebeurtenis is die van buitenaf komt.[1] Maar dat is niet zo. Die breuken zijn het gevolg van een langzaam inwerkend proces van corrosie van de leidingbeugels. Dit blijkt uit de constateringen van de expert in zijn rapport:

> *"Uit cameraonderzoek is gebleken dat er een probleem aanwezig was in de standleiding ter hoogte van de kruipruimte van de VvE, direct onder het horecagedeelte. Tijdens een visuele inspectie werd vastgesteld dat alle horizontale afvoerleidingen waren gebroken. Als gevolg hiervan is de volledige kruipruimte volgestroomd met afvalwater. Volgens de loodgieter waren de ophangpunten van de leidingbeugels gecorrodeerd en uiteindelijk afgebroken. Hierdoor is het gehele leidingwerk ingestort."*

Het vervuilde zand in de kruipruimte is geen schade aan het gebouw

3.2 Onjuist is het standpunt van de VvE dat het gebouw is beschadigd door de verontreiniging van het zand in de kruipruimte met vervuild afvalwater uit de gebroken rioolleidingen.[2] In de verzekeringsvoorwaarden staat namelijk dat zand en grond geen onderdeel van het gebouw zijn. Dus is de verontreiniging van dat zand in de kruipruimte geen schade aan het gebouw.[3]

De vervuiling van het zand in de kruipruimte is niet verzekerd als gevolgschade

3.3 De vervuiling van het zand is ook geen gevolgschade van een wel gedekte gebeurtenis. Omdat hiervoor is geoordeeld dat het ontstaan van de breuken in de rioolleidingen geen gedekte gebeurtenis is, is de verontreiniging van het zand ook geen gevolgschade van een gedekte gebeurtenis.

Van bereddingskosten is niet gebleken

3.4 De herstelkosten van de rioolleidingen en de sanering van het vervuilde zand kwalificeren niet als bereddingskosten. Van beredding is sprake als een dreigend gevaar op schade aan het gebouw moet worden voorkomen, of opgelopen schade aan het gebouw moet worden beperkt.[4] De VvE stelt wel dat er mogelijk verzakking van het gebouw, medische schade of bedrijfsschade bij het restaurant op de begane grond konden ontstaan.

---

[1] Artikel 1.2.4 van de verzekeringsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
[2] De VvE doet een beroep op artikel 1.3.13 van de verzekeringsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
[3] Zie Artikel 1.2.1 van de verzekeringsvoorwaarden en de Begrippenlijst van de verzekeringsvoorwaarden, beide opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
[4] Artikel 1.4.2 van de verzekeringsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Maar de verzekeraar betwist dat en de VvE heeft haar standpunt vervolgens niet nader onderbouwd. Bovendien heeft de VvE niet onderbouwd dat er door het vervuilde zand van de kruipruimte een dreigend gevaar was op schade door een gedekte gebeurtenis.[5] Verzakking van het gebouw is namelijk uitgesloten van dekking.[6] Medische schade en bedrijfsschade is daarnaast geen schade aan het gebouw. Ook hierom is geen sprake van een schade die onder de verzekering is gedekt.

De commissie toetst bedingen op eigen initiatief aan het consumentenrecht

3.5 Voor de beoordeling van de klacht zijn artikel 1.2, 4.1 en de begrippenlijst van de verzekeringsvoorwaarden van belang. De commissie moet deze bedingen op eigen initiatief toetsen aan het Europese en Nederlandse consumentenrecht en oordeelt dat deze daarmee niet in strijd zijn.

4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

Deze uitspraak is niet-bindend. Tegen deze uitspraak staat geen beroep open bij de Commissie van Beroep Kifid. U kunt de zaak nog wel aan de rechter voorleggen.

Binnen 2 weken na verzending van de uitspraak kunt u schriftelijk verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen 2 weken na verzending van de uitspraak schriftelijk verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het reglement van de geschillencommissie te vinden op de website www.kifid.nl/reglementen/.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

[5] Artikel 4.1 en de begrijppenlijst van de verzekeringsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
[6] Artikel 3.7 van de verzekeringsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Bijlage - Relevante bepalingen uit de verzekeringsvoorwaarden
Polisvoorwaarden Gebouwverzekering GEB100.2111

Artikel 1.2 Dekking

1.2.1 Wat is verzekerd?

De Dekking Gebouw heeft betrekking op het gebouw dat op uw polis omschreven staat. Verzekerd is het belang dat u of een andere verzekerde hierbij heeft. Er is sprake van een belang als u en/of de andere verzekerde:

a. (mede)eigenaar is van het gebouw dat op de polis omschreven staat; en/of

b. hierop een ander zakelijk recht heeft, bijvoorbeeld het recht van opstal, erfpacht, hypotheek of vruchtgebruik; en/of

c. het risico draagt voor het behoud ervan; en/of

d. aansprakelijk is voor het behoud ervan.

(...)

1.2.4 Wanneer is deze schade gedekt?

We dekken de genoemde schade alleen als deze veroorzaakt is door een gedekte gebeurtenis. Deze dekking geldt ook als de gedekte gebeurtenis is veroorzaakt door een normale eigenschap (aard) of een mankement (gebrek) van een verzekerde zaak.

Gedekte gebeurtenis

Onder een gedekte gebeurtenis verstaan we een plotselinge gebeurtenis van buitenaf, die u niet kon voorzien of verwachten. Welke gebeurtenissen daaronder vallen, leest u in artikel 1.3.

(...)

1.4.2 Kosten voor maatregelen om schade te voorkomen of te beperken

Als uw gebouw schade oploopt of dreigt op te lopen, moet u direct maatregelen nemen om (verdere) schade te voorkomen of te beperken. We noemen dit 'beredding'. Wij vergoeden de kosten van de beredding en van eventuele materiële schade aan zaken die bij de beredding zijn ingezet.

(...)

1.3.13 Water of stoom

Gedekt is schade die is veroorzaakt door:

a. water en/of stoom onvoorzien weggestroomd uit uw waterleiding-, verwarmings-, airconditioning- of sprinklerinstallatie; of

b. water dat onvoorzien is gestroomd uit aan- en afvoerleidingen en/of toestellen die zijn aangesloten op deze installaties; of

c. water dat onvoorzien is overgelopen uit de installaties en/of toestellen die genoemd staan onder a en b.

Als deze schade is veroorzaakt door een defect aan een leiding van de genoemde installaties en/of toestellen, dan dekken we ook de kosten voor:

d. het opsporen en herstellen van dit defect; en

e. het hiervoor benodigde breek- en herstelwerk aan uw gebouw.

(...)

Artikel 3.7 Schade door een grondverzakking of grondverschuiving

Wij dekken geen schade die is veroorzaakt door:

a. verzakking en/of verschuiving van de grond; of

b. verzakking van uw gebouw als gevolg van verzakking en/of verschuiving van de grond.

We dekken deze schade ook niet als deze in verband staat met de aanwezigheid van water als gevolg van een gedekte gebeurtenis. De schade is echter wel verzekerd indien de grondverschuiving en/ of verzakking het gevolg is van een overstroming door het bezwijken, beschadigen, overlopen of falen van een niet-primaire waterkering.

(...)

Artikel 4.1 Schade voorkomen en beperken

Als zich een gebeurtenis voordoet of dreigt voor te doen die kan leiden tot een schade, moeten u en de andere verzekerden – binnen redelijke grenzen – alles doen om die schade te voorkomen of te beperken.

(...)

Beredding

Maatregelen die u – binnen redelijke grenzen – moet nemen om schade door een direct dreigend gevaar te voorkomen en/of te beperken. Daarbij gaat het om schade die door een gedekte gebeurtenis is ontstaan of dreigt te ontstaan. U kunt deze maatregelen zelf nemen, maar ze kunnen ook worden genomen door een andere verzekerde of door iemand anders namens u of die andere verzekerde.

Gebouw

Een in de grond gefundeerde onroerende zaak inclusief:

a. alles wat daar normaal gesproken bij hoort, zoals een verwarmingsketel of zonnepanelen. Hierbij gaat het om zaken die niet zonder schade van het gebouw losgemaakt kunnen worden; en/of

b. alle bijbehorende gebouwen en bouwsels, die in de grond zijn gefundeerd en die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam op deze plek te blijven staan; en/of

c. de funderingen.

Let op: de gebouwen en bouwsels die genoemd zijn onder b, zijn alleen verzekerd als ze nergens anders verzekerd zijn.

Onder een gebouw vallen niet:

d. de grond en zand; en/of

e. de tuinaanleg en tuinbeplanting; en/of

f. zonweringen en antennes; en/of

g. lichtreclames.