

## Wel aanpasbare maar duurdere woning is niettemin schade

Rechtbank Midden-Nederland 27 oktober 2021

**Menno Neeser en John Roth** – M.J. Neeser BBA is rekenmeester bij het Nederlands Rekencentrum Letselschade, mr. J.F. Roth is advocaat bij SAP Advocaten; beiden zijn redactieleden van dit blad.

Moet de hogere aankoop prijs van de woning die anders dan de bestaande woning wel aanpasbaar is, als schade worden aangemerkt? Moet de vermogenstoename worden verrekend met de schadevergoeding, of ooit worden terugbetaald? Menno Neeser en John Roth kunnen zich vinden in de beslissing van de rechtbank maar ontwaren daarin ook enkele denkfouten.

### Casus en verzoeken

Als gevolg van een verkeersongeval op 2 februari 2015 liep de verzoekster in deze deelgeschilprocedure ernstig letsel op. Ze brak meerdere borstwervels en een halswervel en kreeg een volledige dwarslaesie. Daardoor zal ze aan een rolstoel gebonden blijven en afhankelijk zijn van zorg. Op het moment van het ongeval stonden verzoekster en haar echtgenoot op het punt om te verhuizen naar een andere woning, maar het bleek niet haalbaar om die nieuwe woning rolstoeltoeloe- en doorgankelijk te maken. Daarom is er gezocht naar een andere passende woning. In de tweede helft van 2015 werd een geschikte gelijkvloerse woning gevonden, die in april/mei 2016 is gekocht. De aansprakelijke verzekeraar ASR heeft als voorschot onder algemene titel een bedrag van € 400.000 ter beschikking gesteld om de woning te kunnen kopen.

Verzoekster vraagt in deze deelgeschilprocedure aan de rechtbank om voor recht te verklaren dat de concrete kosten voor het creëren van een acceptabele nieuwe woonsituatie – waaronder tenminste de meerkosten van de woning en de kosten van de verbouwing – volledig door ASR vergoed moeten worden. Voorts verzoekt zij te bepalen dat in de begroting van de door ASR te vergoeden kosten van de nieuwe woonsituatie, de daarmee gepaard gaande waardestijging van de bezittingen buiten beschouwing blijven, althans dat die waardestijging juridisch niet te kwalificeren is als een verrekenbaar voordeel.

ASR verzoekt de rechtbank om voor recht te verklaren dat het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning en de waarde van de huidige woning niet als schade kan worden beschouwd. Ook wordt verzocht om aan verzoekster op te dragen medewerking te verlenen aan het maken van afspraken over het op termijn (bij het treffen

van een finale regeling of bij verkoop van de woning) aflossen en/of verrekenen van het betreffende bedrag.

### De vragen

Het geschil gaat over de vragen of de hogere aankoop prijs van de aanpasbare woning als (vorderbare) schade moet worden aangemerkt, of de vermogenstoename kan worden verrekend met de schadevergoeding, dan wel dat deze op enig moment moet worden terugbetaald.

De nieuwe passende woning is € 305.000 duurder in aanschaf dan de woning die net vóór het ongeval was gekocht. Kennelijk is dit het verschil in de aankoop prijs van de niet-aanpasbare woning van € 470.000 en de niet-aanpasbare woning van € 165.000, die eind 2014 was aangekocht voor € 157.500. De hypotheek op de oude woning is 'meegenomen' en de overwaarde van de oude woning per mei 2016 is geïnvesteerd in de aangepaste woning. In een vergelijkbare zaak, waarin dezelfde rechtbank op 18 december 2019 en 28 oktober 2020 uitspraak deed, zette ook die benadeelde de bestaande hypotheek en overwaarde van zijn niet-aanpasbare woning in bij de aankoop van de wel aanpasbare woning.<sup>1</sup>

We kennen niet alle achtergronden van deze zaak, maar uit het feit dat een speciaal bureau is ingeschakeld om een geschikte woning te vinden, kan worden afgeleid dat de woningen 'niet voor het oprapen' lagen. En schaarste werkt prijsverhogend.

### Herstelkosten

In 2.11 stelt de rechtbank vast dat de meerprijs als schade moet worden gelabeld, omdat het voor het slachtoffer fei-

<sup>1</sup> ECLI:NL:RBMNE:2019:6436 en ECLI:NL:RBMNE:2020:4801



telijk onmogelijk was om een aan te passen woning te kopen. Kortom, is een aan te passen woning duurder dan een niet aan te passen woning dan is de hogere prijs is schade, omdat het feitelijk kosten zijn van herstel in de oude leefsituatie. Dit staat uiteraard los van de (bijkomende) aanschaf-, verhuis- en verbouwingkosten. Niet relevant is hierbij of de benadeelde in staat is om die prijs zelf te betalen, want als sprake is van schade dan moet deze vergoed worden, en niet uit eigen middelen gefinancierd. In 2.12 en 2.13 behandelt de rechtbank de verrekening van een (vermogens)voordeel. Terecht stelt de rechtbank vast dat het wonen in een groter en duurder huis op zichzelf geen voordeel is en dat de benadeelde daardoor wat betreft het wonen wordt teruggeplaatst in de situatie voor het ongeval. Impliciet gaat de rechtbank ervan uit dat een voor rolstoelgebruik passende woning duurder is dan de woning die men als niet-rolstoeler bewoont. Zo zijn er minimumeisen voor wat betreft de grootte van bad- en slaapkamer, waardoor kleinere woningen al sneller afvallen.<sup>2</sup> In die zin is de aanschaf van een duurdere woning dan (ook) directe schade, net als de kosten van aanpassingen en verbouwingen.

Het gaat daarmee volgens de rechtbank om herstelkosten, zoals die primair zijn gevorderd. Schade is en blijft schade en als die is vergoed kun je die niet terugvorderen, zoals subsidiair gevorderd.

---

***Is een aan te passen woning duurder dan een niet aan te passen woning, dan is de hogere prijs schade.***

---

In 2.14 betreft de rechtbank vervolgens de eigendom van het grotere en duurdere huis in het vermogen van de benadeelde en komt tot de conclusie dat het verrekenen van mogelijk voordeel door een toename van het vermogen niet redelijk is, bij het vaststellen van de schadevergoeding. De meerprijs heeft als doel om een menswaardig bestaan te leiden, respectievelijk de benadeelde zoveel mogelijk terug te brengen in de situatie zoals deze zonder handicaps zou zijn geweest.

De rechtbank stelt (terecht) vast dat de vermogenstoename 'slechts' in grond en stenen is – daarmee abstract – en alleen besteedbaar wordt als het huis wordt verkocht.<sup>3</sup> Elke andere vorm van terugbetaling of verrekening leidt er immers toe dat het besteedbare inkomen daalt en dat het slachtoffer niet meer in de aangepaste woning kan wonen, en dus de schade niet volledig vergoed krijgt.

Tot slot vindt de rechtbank het nu reeds rekeninghouden met een toekomstige verkoopprijs te speculatief.

## **Denkfout: sigaar uit eigen doos**

Vanaf 2.15 gaat de rechtbank in op het tegenverzoek met instructies hoe ASR het in dit geval aan had moeten pakken. Dit is ten overvloede, nu de rechtbank de primaire en secundaire vordering van benadeelde al heeft toegevoegd: de meerprijs is aangemerkt als schade.

De instructies die de rechtbank geeft druisen daarbij in tegen de beslissingen die de rechtbank in 2.11 tot en met 2.14 nam. Ook vanuit rekenkundig opzicht zijn deze instructies opvallend, want die doen nu precies waarvan de rechtbank zegt dat dit niet kan. Een geldlening, renteloos of niet, houdt in dat moet worden terugbetaald. De vraag is dan: van welk geld? Dat is er immers niet, want het is uitgegeven aan de schade. En als het uit de schadevergoeding wordt terugbetaald, dan wordt de schade toch niet meer vergoed? Als andere mogelijkheid noemt de rechtbank het (vooraf) geven van een garantverklaring voor een geldverstrekker (hypotheeknemer) die dan bereid is om een hogere lening te geven dan op basis van de financiële situatie van de benadeelde zou kunnen worden verstrekt. Ook hier is dan de vraag: van welk geld? Voor het betalen van een hogere rente dan 0 % (en de aflossing) is er immers geen cashflow, behalve uit de schadevergoeding die juist voor de financiering van de schade is bedoeld.

In de beschikking van 18 december 2019<sup>4</sup> maakte de rechtbank in 2.16 dezelfde denkfouten. Feitelijk zegt de rechtbank in beide zaken dat de benadeelde een lening moet sluiten om zijn schade te financieren: een sigaar uit eigen doos.

Zoals gezegd bestaat de vermogenstoename uit grond en stenen en is dat vermogen alleen te besteden als het huis wordt verkocht. Elke andere vorm van terugbetaling en of financiering leidt ertoe dat het besteedbare inkomen daalt. Als de benadeelde de aangepaste woning verkoopt, zal zij een andere woning moeten betrekken? En als moet worden terugbetaald wanneer de benadeelde (vroegtijdig) overlijdt, waar blijven dan de partner en (eventuele) kinderen? Alleen als de benadeelde iedereen overleeft, lijkt er een moment te bestaan dat de meerwaarde – € 305.000 of anders – kan worden terugbetaald. Als dan de verkoopprijs lager is dan het bedrag dat moet worden terugbetaald, hoe wordt dat dan opgelost?

Per saldo heeft waarschijnlijk niemand enig tastbaar voordeel, dat hoeft dan niet te worden verrekend.

Ten slotte: de aansprakelijke partij zou de woning kunnen kopen en ter beschikking stellen aan de benadeelde en diens gezin. Zij behouden dan de eigendom van de woning die niet te verbouwen was en als de benadeelde overlijdt, of anderszins geen gebruik meer hoeft te maken van de aangepaste woning, kunnen de partner en (eventuele) kinderen de oude woning weer betrekken.

---

2 Zie artikel over woningaanpassingen van Linda Renders en Ed Bijman elders in dit nummer.

3 Zie het artikel 'Home sweet home. Juridische problematiek bij een noodzakelijke verhuizing' van Romy Schellevis en August de Hoogh, elders in dit nummer.

4 ECLI:NL:RBMNE:2019:6436

