

**Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2022-0381  
(mr. J.L.M. Luiten, voorzitter, mr. dr. K. Engel, P.G. Salvadori, leden en  
mr. K.S. Smits, secretaris)**

Klacht ontvangen op : 5 juli 2021  
Ingediend door : De consument  
Tegen : Klaverblad Schadeverzekeringsmaatschappij N.V., gevestigd te Zoetermeer, verder  
te noemen de verzekeraar  
Datum uitspraak : 11 mei 2022  
Aard uitspraak : Bindend advies  
Uitkomst : Vordering afgewezen  
Bijlage : Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving

## **Samenvatting**

Opstalverzekering. De consument heeft een nieuwe woning gekocht. Na de overdracht heeft de consument vochtplekken ontdekt met een onbekende oorzaak en deze schade gemeld bij de verzekeraar. Tijdens het onderzoek naar de schade zijn op verschillende plekken lekkages vastgesteld. De verzekeraar heeft de schadeclaim gedeeltelijk afgewezen, omdat twee schadegebeurtenissen voor de ingangsdatum van de verzekering hebben plaatsgevonden. De consument klaagt dat de verzekeraar de volledige schadeclaim moet uitkeren, omdat de schade tijdens de looptijd van de verzekering is ontstaan dan wel zich tijdens de looptijd heeft geopenbaard. Maar ook als de schade vóór de ingangsdatum van de verzekering is ontstaan dient de verzekeraar uit te keren, omdat hij dan regres kan nemen op de vorige opstalverzekeraar. De commissie is van oordeel dat niet vast is komen te staan dat de schade is ontstaan tijdens de looptijd van de verzekering. Daarnaast is de commissie van oordeel dat de verzekeraar niet gehouden is om regres te nemen op de vorige opstalverzekeraar en alsnog uit te keren aan de consument. Die verplichting volgt niet uit de voorwaarden en ook niet uit de wet. De verzekeraar heeft de schadeclaim gedeeltelijk mogen afwijzen. De vordering wordt afgewezen.

## **I. De procedure**

- I.1 De commissie beslist op basis van haar reglement en op basis van de door partijen aan Kifid ingestuurde documenten inclusief bijlagen. Het gaat om: 1) het klachtformulier van de consument; 2) de aanvullende stukken van de consument; 3) het verweerschrift van de verzekeraar; 4) de repliek van de consument; 5) de dupliek van de verzekeraar; 6) de aanvullende reactie van de verzekeraar; 7) de aanvullende reactie van de vertegenwoordiger van de consument en 8) de aanvullende reactie van de consument.

- 1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een digitale hoorzitting op 17 december 2021. Partijen hebben hieraan deelgenomen.
- 1.3 De consument en de verzekeraar hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

## **2. Het geschil**

*Wat is er gebeurd?*

- 2.1 De consument is sinds 1 oktober 2020 eigenaar van een nieuwe woning. Ten behoeve van de nieuwe woning heeft de consument een Royaal Woonhuisverzekering (hierna: de verzekering) gesloten bij de verzekeraar. De ingangsdatum van de verzekering is 1 oktober 2020. Op de verzekering zijn van toepassing de 'Woonhuisverzekering Royaal & Budget Polisvoorwaarden nr. BW 18' (hierna: de voorwaarden). Hierin staat, voor zover relevant voor deze uitspraak, het volgende vermeld:

*"(...)*

*Artikel 1 Wat is verzekerd?*

*(...)*

*2. Schade ontstaat door een gebeurtenis\*. Een schade is niet verzekerd als de gebeurtenis voor de ingangsdatum van de verzekering heeft plaatsgevonden.*

*(...)*

*Begrippenlijst*

*(...)*

*Gebeurtenis*

*Een gebeurtenis is een voorval waardoor schade ontstaat. Voorvallen die met elkaar verband houden, gelden als één gebeurtenis. Als datum voor deze gebeurtenis houden wij dan de datum van het eerste voorval aan."*

- 2.2 Op 3 oktober 2020 heeft de consument vochtplekken ontdekt in de slaapkamer van zijn nieuwe woning. De oorzaak was op dat moment onbekend. Op 19 november 2020 heeft de consument de schade gemeld bij de verzekeraar. De consument heeft daarnaast de verkoper op de hoogte gesteld van de schade, die de schade gemeld heeft bij zijn opstalverzekeraar N.V. Noordhollandsche van 1816 (hierna: NH1816).
- 2.3 Op 30 november 2020 heeft expertisebureau Hanselman Groep (hierna: Hanselman) namens de verzekeraar de woning van de consument bezocht.

In het expertiserapport van 3 december 2020 staat, voor zover van belang, het volgende:

**Omvang** : Tijdens ons expertisebezoek constateerden wij vochtplekken aan een wand in de slaapkamer op de eerste verdieping. De exacte oorzaak van de schade alsook de omvang van de schade is vooralsnog niet bekend. Verzekerde is sinds 1 oktober 2020 eigenaar van de woning aan het risicoadres. Verzekerde verklaarde dat zij de vochtplekken aan de wand in de slaapkamer op 3 oktober 2020 had opgemerkt. Tevens verklaarde verzekerde ons dat zij tijdens de eindinspectie d.d. 1 oktober 2020 reeds bruine (vocht)plekken ter plaatse van de plinten had waargenomen.

Op basis van deze informatie menen wij dat onderhavige schade voor de ingangsdatum van de polis d.d. 1 oktober 2020 is ontstaan. Wij adviseerden zowel verzekerde als de heer [REDACTED] van Waterschadeherstel BV de schade te melden bij de verkopende makelaar. Wij rapporteren u zonder nader onderzoek naar de exacte oorzaak en omvang van de schade. Mocht er voor ons nog een taak zijn weggelegd, vernemen wij het graag.

- 2.4 Per e-mail van 4 december 2020 heeft de verzekeraar de schadeclaim van de consument afgewezen.
- 2.5 Op 9 december 2020 heeft lekdetectiebureau Polygon B.V. (hierna: Polygon) namens NH1816 een onderzoek uitgevoerd in de woning van de consument. In het rapport van Polygon staat, voor zover relevant, het volgende vermeld:

“(…)

*Vochtmetingen:*

*Vochtmetingen laag in de muur van de slaapkamer meten hoge vochtwaardes.*

*Hoe hoger in de muur hoe droger de vochtwaardes worden.*

*Vochtmetingen in de vloer van de slaapkamer zijn vanaf de muur verhoogd en nemen af.*

*Vochtmetingen achter de plint op de muur op de overloop meten hoge vochtwaardes.*

*Vochtmetingen rondom de rechterkoppeling van de radiator meten hoge vochtwaardes.*

“(…)

*Druktest is uitgevoerd en er is geen drukverlies gemeten in de waterleidingen.*

*Er is een minimale drukverlies gemeten in de cv-installatie door de bewoner.*

“(…)

*Er is geen lekkage waargenomen in de afvoer en waterleidingen.*

*Het kitwerk op de vloer in de douchehoek laat los.*

*Het kitwerk rondom de s-koppelingen achter de rozetten van de douchekraan vertoont slijtage en staat open.*

*Het drukverlies in de cv-installatie is te minimaal om te kunnen lokaliseren (0.2 bar per week).”*

- 2.6 Op 4 januari 2021 heeft een loodgieter van BVHD Techniek B.V. een lekkage in de cv-leiding in de badkamer geconstateerd. Na het openbreken van de badkamerwand en -vloer heeft de loodgieter de cv-leiding hersteld.
- 2.7 Op 14 januari 2021 heeft expertisebureau KakesWaal namens NH1816 een onderzoek verricht. In het expertiserapport van KakesWaal wordt, voor zover relevant, het volgende vermeld:

*“(…)*

*De sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2020. Verzekerde deelde ons mee tot enkele dagen voor de overdracht in de woning te hebben geleefd, zijn laatste spullen zijn dan ook kort voor de overdracht verwijderd uit de woning.*

*(…)*

*Daar de schade aan de muur zich niet ter hoogte van de douchehoek openbaarde, werd in overleg met u besloten hak- en breekwerk uit te voeren. Omdat aan de andere zijde van de muur een radiator is gesitueerd, bestond het vermoeden dat één van de leidingen hiervan lekte. Twee tegels werden gesloopt, waarna men in de muur een haarscheur in de kunststof cv-leiding aantrof. De scheur was zo klein dat tijdens de door Polygon uitgevoerde druktest geen drukverlies werd gemeten.*

*Water is uit de haarscheur gestroomd, dit is opgetrokken in de muur met de schade als gevolg. Wij kunnen niet beoordelen of de haarscheur is ontstaan tijdens de looptijd van de polis van verzekerde. Verzekerde en de nieuwe bewoners hebben enkel bevestigd dat geen schade zichtbaar was voor de overdracht van de woning.*

*(…)*

*Op de eerste verdiepingsvloer is een linoleumvloer aangebracht. In meerdere vertrekken merkten wij bobbel op in de vloer. De heer [naam] deelde ons mede dat deze recent waren ontstaan als gevolg van de lekkage. Na het expertisebezoek hebben wij contact opgenomen met verzekerde. Verzekerde deelde ons desgewenst mede dat deze bobbel al aanwezig waren toen hij de woning aanschafte in 2015. Tevens overhandigde verzekerde ons de brochure van de woning, opgesteld door de makelaar. In de brochure zijn deze bobbel reeds zichtbaar, de nieuwe eigenaren zijn voor de verkoop op de hoogte gebracht hiervan. Wij vermoeden dat de bobbel zijn ontstaan doordat de cv-leidingen in de verdiepingsvloer warmte afgeven. Het gebruikte linoleum is niet bestand tegen warmte, waardoor deze is gaan bollen. Omdat geen sprake is van een causaal verband tussen de oorzaak en de bobbel, en deze al aanwezig waren voordat de polis in werking trad, hebben wij hier geen schadebedrag voor opgenomen.”*

- 2.8 Per e-mail van 18 januari 2021 heeft expertisebureau Claimshulp B.V. (hierna: Claimshulp) zich namens de consument bij de verzekeraar gemeld voor contra-expertise.
- 2.9 Per e-mail van 19 januari 2021 aan Claimshulp heeft de verzekeraar de schadeclaim van de consument voor een tweede keer afgewezen.
- 2.10 Op 21 januari 2021 heeft Claimshulp de woning van de consument bezocht voor contra-expertise. Tijdens dit bezoek heeft Claimshulp verhoogde vochtwaardes gemeten in de marmoleumvloer van de eerste verdieping en schade aan de marmoleumvloer geconstateerd. Daarnaast heeft Claimshulp een lekkage aan het dak en schade aan het stucwerk van het plafond in de slaapkamer geconstateerd en hoge vochtwaardes nabij het beschadigde stucwerk gemeten.
- 2.11 Bij brief van 26 januari 2021 heeft NH1816 de consument bericht dat uit het onderzoek door KakesWaal niet is gebleken dat de schade is ontstaan tijdens de looptijd van de opstalverzekering van de verkoper.
- 2.12 Op 22 februari 2021 heeft Claimshulp een tweede bezoek gebracht aan de woning van de consument en daarbij geconstateerd dat de schade aan het marmoleum groter is geworden en zich heeft verspreid.
- 2.13 Op 23 februari 2021 hebben Claimshulp en Hanselman de woning van de consument gezamenlijk bezocht voor het verrichten van een onderzoek. Tijdens dit bezoek heeft de consument de daklekkage en de schade aan het stucwerk van het plafond in de slaapkamer aan Hanselman getoond.
- 2.14 Op 26 februari 2021 heeft lekdetectiebureau Triton B.V. (hierna: Triton) in opdracht van de verzekeraar een lekdetectieonderzoek uitgevoerd in de woning van de consument. Hierbij heeft Triton een lekkage geconstateerd aan de cv-leidingen in de vloer van de hal op de eerste verdieping.
- 2.15 Op 2 maart 2021 heeft Hanselman een aanvullend expertiserapport uitgebracht.

- 2.16 Op 11 maart 2021 heeft Claimshulp een expertiserapport uitgebracht. Daarin staat, voor zover relevant, het volgende vermeld:

**Conclusies**

Voorval 1

Wij concluderen dat de waterschade als gevolg van de daklekkage al aanwezig moet zijn geweest ten tijde van de oplevering, aangezien de verkleuring aan het plafond al zichtbaar was ten tijde van de het maken van de verkoopfolder en oplevering en er geen enkele mogelijke andere oorzaak kan zijn geweest dan een daklekkage.

Voorval 2

Ten aanzien van de schade aan de marmoleum vloer en muur in de slaapkamer staat vast dat er schade ten tijde van de overdracht aanwezig was, dit is zichtbaar in de verkoopfolder en oplevering (zie bijgaand fotoblad). Het ligt dan uiteraard voor de hand te concluderen dat de verklaring van de verkopende makelaar ten aanzien van de oorzaak (dat de lijm los liet en dit eenvoudig zou zijn te verhelpen) feitelijk onjuist zou moeten zijn.

Feit is dat er voor de overdrachtsdatum 1 oktober 2021 geen enkel onderzoek middels een vochtmeting heeft plaats gevonden. Daarmee staat vast dat onweerlegbaar bewijs dat de stelling van de makelaar onjuist zou zijn, feitelijk niet aanwezig is.

De woning heeft naar verluid een paar weken leeg gestaan en de CV installatie is in de zomermaanden langere tijd buiten gebruik geweest. Wij kunnen dat helaas niet verifiëren bij [REDACTED] (zie hieronder voor de reden).

Gezien de aanwezige lekdetectierapporten staat vast dat twee koppelingen (problematisch) zijn gaan lekken na het weer inschakelen van de CV installatie door [REDACTED] aan het begin van het stookseizoen dat na de overdracht van de woning een aanvang nam.

**Of en in hoeverre er voor de overdrachtsdatum sprake kan zijn geweest van defecte koppelingen en slechte kitnaden kunnen wij met absolute zekerheid geen uitspraken doen, aangezien er geen deskundige partij (uitgezonderd de verkopende makelaar) ter plaatse is geweest.**

- 2.17 Op 9 april 2021 hebben Hanselman en Claimshulp tezamen de omvang van de schade vastgesteld. In de akte van taxatie staat, voor zover relevant, het volgende vermeld:

verklaren de volgende bedragen te hebben vastgesteld:

| Soort zaak:      | Opstal<br>Evenement 1 | Opstal<br>Evenement 2 | Opstal<br>Evenement 3 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Herstelkosten    | € 29.261,33           |                       |                       |
| Onderzoekskosten | € 326,70              |                       |                       |
| Extra kosten     | € 5.097,93            |                       |                       |
| Huurderving      | € 3.694,02            |                       |                       |
| Herstelkosten    |                       | € 2.239,88            |                       |
| Onderzoekskosten |                       | € 393,25              |                       |
| Herstelkosten    |                       |                       | € 2.883,67            |



2.18 Op 16 april 2021 heeft Hanselman een eindrapport van expertise uitgebracht. Daarin is onder andere het volgende opgenomen:

Evenement 1

Als gevolg van een lekkende cv-leiding kon water uitstromen met schade aan een plint en aan een wand in de slaapkamer op de eerste verdieping tot gevolg.

Evenement 2

Als gevolg van een lekkende cv-leiding in de vloer op de overloop van de eerste verdieping is drukverlies geconstateerd. Er is geen sprake van gevolgschade.

Evenement 3

Als gevolg van een daklekkage kon water binnendringen met schade aan het plafond en een wand in een slaapkamer tot gevolg.

(...)

Evenement 1

Tijdens ons eerste bezoek aan verzekerde constateerden wij vochtplekken aan een wand in de slaapkamer op de eerste verdieping. Tevens zijn door ons beschadigingen in de vorm van vouwen/bobbels aan de marmoleum vloer in diverse vertrekken van de eerste verdieping waargenomen.

Verzekerde is sinds 1 oktober 2020 eigenaar van de woning aan het risicoadres. Verzekerde verklaarde ons tijdens ons eerste bezoek dat zij de vochtplekken aan de wand in de slaapkamer op 3 oktober 2020 had opgemerkt. Tevens verklaarde verzekerde ons dat zij tijdens de eindinspectie d.d. 1 oktober 2020 reeds bruine (vocht)plekken ter plaatse van de plinten had waargenomen. Op basis van deze informatie menen wij dat onderhavige schade voor de ingangsdatum van de polis d.d. 1 oktober 2020 is ontstaan. Wij adviseerden zowel verzekerde als de heer [REDACTED] van Waterschadeherstel BV de schade te melden bij de verkopende makelaar.

(...)

Conclusie

Op basis van de verklaringen van verzekerde, de vorige eigenaren van de woning en de foto's op de website van de makelaar en Funda stellen wij vast dat onderhavige schade is ontstaan voor ingangsdatum van de polis op 1 oktober 2020. Tevens is geen sprake van een causaal verband tussen de schade aan de marmoleumvloer en de lekkende cv-leiding.

(...)

Evenement 2

Door verzekerde is na het herstellen van de cv-leiding drukverlies in het cv-systeem waargenomen. Uit het onderzoek van Triton blijkt dat ook een cv-leiding in de vloer op de overloop van de eerste verdieping lekt. Er is geen sprake van gevolgschade door deze lekkage. Tijdens het onderzoek van Triton is ook geconstateerd dat de automatische ontluchter van de combiketel lekt. Dit staat los van de gereclameerde schade.

Conclusie

Wij kunnen niet vaststellen in welke periode de cv-leiding lek is geraakt. De lekkage van de cv-leiding is ontdekt op 26 februari 2021, derhalve binnen de verzekerde periode.

(...)

### Evenement 3

Tijdens ons bezoek hebben wij vochtplekken aan het plafond en aan een wand in de slaapkamer op de eerste verdieping waargenomen. Wij ontvingen een foto van de expert van verzekerde waarop zichtbaar is dat de bitumineuze dakbedekking ter plaatse van de daktrim los zit. Hierdoor kon water binnendringen.

### Conclusie

Wij kunnen ons niet onttrekken aan het feit dat ook dit schade-evenement ontstond voor de ingangsdatum van 1 oktober 2020. Dit blijkt uit de foto's van zowel de site van de verkopende makelaar als Funda waarop de waterschade aan het plafond en de wand in de slaapkamer op de eerste verdieping zichtbaar is.

(...)

#### **Opstal: Evenement 1**

|                                           |             |                    |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------|
| Herstelkosten                             | € 29.261,33 |                    |
| Onderzoekskosten                          | € 326,70    |                    |
| Extra kosten (tijdelijk verblijf elders)  | € 5.097,93  |                    |
| Huurderving                               | € 3.694,02  |                    |
| <b>Totale schade opstal inclusief btw</b> |             | <b>€ 38.379,98</b> |

#### **Opstal: Evenement 2**

|                                                      |            |                   |
|------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Herstelkosten                                        | € 2.239,88 |                   |
| Onderzoekskosten, cessie (factuur reeds in uw bezit) | € 393,25   |                   |
| <b>Totale schade opstal inclusief btw</b>            |            | <b>€ 2.633,13</b> |

#### **Opstal: Evenement 3**

|                                           |            |                    |
|-------------------------------------------|------------|--------------------|
| Herstelkosten                             | € 2.883,67 |                    |
| <b>Totale schade opstal inclusief btw</b> |            | <b>€ 2.883,67</b>  |
| <b>Totale schade inclusief btw</b>        |            | <b>€ 43.896,78</b> |

De btw is voor verzekerde niet fiscaal verrekenbaar.

De contra-expert heeft zich schriftelijk akkoord verklaard met onze schadevaststelling, zoals blijkt uit de bijgevoegde ondertekende akte van taxatie.

2.19 Op 22 april 2021 heeft de verzekeraar een bedrag van € 2.239,88 aan de consument uitgekeerd en een bedrag van € 393,25 aan lekdetectiekosten rechtstreeks aan Triton voldaan. Voor het overige heeft de verzekeraar de schadeclaim van de consument afgewezen.

2.20 In december 2021 heeft de consument van NHI816 en de rechtsbijstandsverzekeraar van de verkoper, ARAG, in totaal een bedrag van € 6.000,- ontvangen tegen finale kwijting.

### *De klacht en vordering*

2.21 De consument vordert vergoeding van € 44.000,-.



- 2.22 Ter onderbouwing van zijn vordering voert de consument ten eerste aan dat de verzekeraar ten onrechte niet het volledige schadebedrag heeft uitgekeerd, omdat de schade tijdens de looptijd van de verzekering is ontstaan dan wel zich tijdens de looptijd van de verzekering heeft geopenbaard nadat de consument de cv-installatie in de woning actief ging gebruiken. Zoals uit het expertiserapport van Claimshulp blijkt, is er kennelijk tussen het moment van verkoop en het moment van schademelding iets voorgevallen dat van een miniem gebrek tot een forse schade heeft geleid. Ook uit de brief van NH1816 van 26 januari 2021 en het onderliggende expertiserapport van KakesWaal blijkt dat de schade niet voor de overdracht van de woning is ontstaan. De verzekeraar dient daarom het volledige schadebedrag uit te keren.
- 2.23 De consument voert daarnaast aan dat ook als de schade vóór de overdracht van de woning is ontstaan, de verzekeraar het volledige schadebedrag moet uitkeren, omdat de woning altijd verzekerd is geweest en de verzekeraar in dat geval regres moet nemen op NH1816. De verzekeraar en NH1816 moeten niet naar elkaar verwijzen, maar moeten de schade onderling regelen.

#### *Het verweer*

- 2.24 De verzekeraar heeft verweer gevoerd tegen de stellingen van de consument. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

### **3. De beoordeling**

- 3.1 De commissie is van oordeel dat de klacht van de consument niet kan slagen en legt hierna uit waarom.

#### *Juridisch kader*

- 3.2 In het verzekeringsrecht geldt als uitgangspunt dat de verzekerde die naar aanleiding van een schade een uitkering van de verzekeraar (lees: gevolmachtigde) vordert, degene is die moet stellen en – bij gemotiveerde betwisting door de gevolmachtigde of de verzekeraar – bewijzen dat de schade is veroorzaakt door een gebeurtenis waarvoor de verzekering dekking biedt (een ‘gedekte gebeurtenis’). Deze verdeling van de bewijslast volgt uit artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (zie bijlage bij deze uitspraak).<sup>1</sup>
- 3.3 Voor de beantwoording van de vraag of de verzekeraar de schadeclaim van de consument moet vergoeden, dient te worden uitgegaan van de voorwaarden. Daarin staat wat partijen met elkaar hebben afgesproken.

---

<sup>1</sup> Zie ook Kifid GC 2022-0258, overweging 3.2, Kifid GC 2021-0842, overweging 3.2 en Kifid GC 2021-0285, overweging 3.2, te raadplegen op [www.kifid.nl](http://www.kifid.nl).

- 3.4 Partijen zijn verdeeld over de vraag of de schade tijdens de looptijd van de verzekering is ontstaan. Voor de beoordeling hiervan is artikel 1 lid 2 van de voorwaarden van belang, dat luidt: *“Schade ontstaat door een gebeurtenis\*. Een schade is niet verzekerd als de gebeurtenis voor de ingangsdatum van de verzekering heeft plaatsgevonden.”* Het begrip ‘gebeurtenis’ wordt in de voorwaarden als volgt uitgelegd: *“Een gebeurtenis is een voorval waardoor schade ontstaat. Voorvallen die met elkaar verband houden, gelden als één gebeurtenis. Als datum voor deze gebeurtenis houden wij dan de datum van het eerste voorval aan.”*
- 3.5 De commissie zal beoordelen of de schadeveroorzakende gebeurtenis voor de ingangsdatum van de verzekering heeft plaatsgevonden. Daarbij geldt dat op de verzekerde in dit kader de stelplicht en bewijslast rust.

#### *Drie gebeurtenissen*

- 3.6 Uit de akte van taxatie blijkt dat de omvang van de schade is vastgesteld aan de hand van drie ‘evenementen’. De commissie stelt vast dat het begrip ‘evenement’ uit de akte van taxatie gelijkstaat aan het begrip ‘gebeurtenis’ uit de voorwaarden en zal bij de beoordeling spreken van ‘gebeurtenis’. Daarnaast zal de commissie uitgaan van drie gebeurtenissen en deze één voor één beoordelen.

#### *Gebeurtenis I*

- 3.7 De commissie stelt voorop dat zij onder gebeurtenis I verstaat de lekkage (door een haarscheur) in de cv-leiding in de badkamer. Deze lekkage heeft in ieder geval geleid tot schade aan een plint en de wand in de slaapkamer op de eerste verdieping. Partijen twisten over de vraag of de lekkage heeft geleid tot de schade aan de marmoleumvloer. De commissie zal daarom eerst die vraag beoordelen en daarna of gebeurtenis I tijdens de looptijd van de verzekering heeft plaatsgevonden.

#### *Schade aan de marmoleumvloer*

- 3.8 De consument heeft aanvankelijk gesteld dat de lekkage van gebeurtenis I ook heeft geleid tot schade aan de marmoleumvloer. De verzekeraar heeft gemotiveerd betwist dat er causaal verband bestaat tussen deze lekkage en de schade aan de marmoleumvloer. Volgens de verzekeraar bestond deze schade al vóór de verkoop van de woning. Ter onderbouwing heeft de verzekeraar foto's uit de verkoopbrochure overgelegd en een e-mailbericht van 15 januari 2021 van de verkoper aan NHI816, waarin de verkoper heeft verklaard dat de bobbel in de vloer al voor 2015 bestond. De verzekeraar heeft daarnaast aangevoerd dat Hanselmans en Claimshulp onafhankelijk van elkaar hebben verklaard dat er geen causaal verband is tussen de schade aan de vloer en de aangetroffen lekkages.

- 3.9 Tegenover de gemotiveerde betwisting van de verzekeraar heeft de consument geen nadere bewijsstukken overgelegd ter onderbouwing van zijn stelling. Ter zitting heeft de consument juist naar voren gebracht dat recent is gebleken dat de marmoleumvloer loslaat, omdat geen primer is gebruikt bij het leggen van de vloer. Uit de door de verzekeraar overgelegde stukken en de verklaring van de consument blijkt naar het oordeel van de commissie dat deze schade al aanwezig was voor de overdracht van de woning en dat de schade een andere oorzaak heeft. Daarmee is niet vast komen te staan dat de lekkage in de cv-leiding in de badkamer heeft geleid tot de schade aan de marmoleumvloer.

*Gebeurtenis I is van vóór de ingangsdatum*

- 3.10 De verzekeraar heeft gemotiveerd betwist dat de schade na de overdracht van de woning is ontstaan dan wel zich heeft geopenbaard nadat de consument de cv-installatie in de woning actief ging gebruiken. De verzekeraar heeft ten eerste aangevoerd dat de schade niet binnen enkele dagen kan zijn ontstaan, omdat het schadebeeld niet overeenkomt met de kleine haarscheur en evenmin met de verklaring van Polygon dat geen drukverlies werd gemeten. Ter onderbouwing heeft de verzekeraar afbeeldingen van de schade overgelegd, die de consument op 4 oktober 2020 met zijn telefoon heeft genomen. Ook heeft de verzekeraar gewezen op het expertiserapport van Hanselman en de verklaring van de consument aan Hanselman dat tijdens de inspectie reeds bruine (vocht)vlekken ter plaatse van de plinten zijn waargenomen. De verzekeraar heeft daarnaast aangevoerd dat de cv-installatie tot kort voor de overdracht nog door de verkoper is gebruikt. Dat blijkt volgens de verzekeraar uit het rapport van KakesWaal, waarin de verkoper heeft verklaard dat hij het huis tot enkele dagen voor de overdracht heeft bewoond. Ook blijkt dit volgens de verzekeraar uit een e-mailbericht van 21 mei 2021 van Hanselman, waarin Hanselman verklaart dat zij de verkoper over de bewoning van het pand heeft bevraagd en de verkoper heeft verklaard de woning tot en met 30 september 2020 te hebben bewoond, waarbij de cv-installatie aldoor actief is geweest.
- 3.11 Tegenover de gemotiveerde betwisting door de verzekeraar heeft de consument de brief van NH1816 van 26 januari 2021 en het rapport van KakesWaal overgelegd. Hieruit blijkt volgens de consument dat gebeurtenis I niet van vóór de overdracht dateert. Ter zitting heeft de consument desgevraagd verklaard dat hij bij de eind-inspectie op 1 oktober 2020 alleen schade aan de plint heeft waargenomen en geen vochtplekken. Verder is tijdens en na de zitting naar voren gekomen dat NH1816 en ARAG respectievelijk € 5.000,- en € 1.000,- aan de consument hebben voldaan tegen finale kwijting.

De consument heeft geen nadere bewijsstukken ingebracht ter onderbouwing van zijn stelling dat de verkoper de cv-installatie geruime tijd niet heeft gebruikt. Wel heeft de consument ter zitting desgevraagd verklaard dat hij de cv-installatie en de radiatoren zelf heeft moeten aanzetten, omdat de vorige eigenaren eerder waren vertrokken en de cv-ketel buiten werking hadden gesteld. Ook heeft de vertegenwoordiger van de consument ter zitting aangevoerd dat de verkoper onbetrouwbaar is omdat hij ook het dak niet heeft hersteld en dat de burens hebben aangegeven dat zij de verkoper vóór de overdracht maanden niet hebben gezien.

- 3.12 De commissie is van oordeel dat niet vast is komen te staan dat gebeurtenis I tijdens de looptijd van de verzekering heeft plaatsgevonden. De commissie acht het op basis van de omvang en aard van de schade onaannemelijk dat de schade binnen enkele dagen is veroorzaakt door een haarscheur. Daarnaast hebben zowel Hanselman als Claimshulp geconcludeerd dat tijdens de overdracht van de woning reeds schade bestond. Dat in de brief van NHI816 een andere conclusie is getrokken doet daar niet aan af. NHI816 heeft aanvankelijk weliswaar gesteld dat de schade na de overdracht is ontstaan, maar ter zitting is naar voren gekomen dat NHI816 is overgegaan tot het aanbieden van een bedrag. Dat is naar het oordeel van de commissie een aanwijzing dat NHI816 is teruggekomen van het standpunt dat de schade niet van vóór de overdracht van de woning aan consument dateert. Ten slotte is niet vast komen te staan dat de cv-installatie lange tijd niet is gebruikt. De enkele stelling van de consument zonder nader bewijs is tegenover de gemotiveerde betwisting door de verzekeraar (en de verklaringen van de verkoper) onvoldoende.

#### *Gebeurtenis II*

- 3.13 De commissie stelt voorop dat zij onder gebeurtenis II verstaat de lekkende cv-leiding in de vloer op de overloop van de eerste verdieping. In de akte van taxatie hebben de experts voor gebeurtenis II een schadebedrag van € 2.633,13 vastgesteld, bestaande uit de herstelkosten van de cv-leiding ad € 2.239,88 en de lekdetectiekosten ad € 393,25. De verzekeraar heeft aangevoerd dat zij deze bedragen reeds op 22 april 2021 heeft vergoed door het uitkeren van de herstelkosten aan de consument en het voldoen van de lekdetectiekosten aan Triton. Dat de verzekeraar de schade uit gebeurtenis II heeft vergoed, wordt niet door de consument betwist. De consument heeft verder niet gesteld en het is de commissie ook niet gebleken dat gebeurtenis II tot een hoger schadebedrag heeft geleid dan het in de akte van taxatie genoemde schadebedrag. Daarmee is naar het oordeel van de commissie vast komen te staan dat de verzekeraar de schade uit gebeurtenis II reeds heeft vergoed en de consument op dit punt geen schade heeft.

### Gebeurtenis III

- 3.14 De commissie stelt voorop dat zij onder gebeurtenis III verstaat de daklekkage en dat tussen partijen vaststaat dat deze gebeurtenis heeft geleid tot schade aan het plafond en de wand in een slaapkamer. De verzekeraar heeft gemotiveerd betwist dat deze schade na de ingangsdatum van de verzekering is ontstaan. Ter onderbouwing heeft de verzekeraar de verkoopbrochure van de woning, het expertiserapport van Hanselmans en het expertiserapport van Claimshulp naar voren gebracht. Op de foto's van de verkoopbrochure is de schade al zichtbaar. Tegenover de gemotiveerde betwisting door de verzekeraar heeft de consument geen nadere bewijsstukken ingebracht ter onderbouwing van zijn stelling. De commissie is van oordeel dat uit de verkoopbrochure en de verklaringen van de verkoper duidelijk blijkt dat deze schade al bestond, hetgeen ook door Hanselman en Claimshulp wordt bevestigd. Het gevolg daarvan is dat niet vast is komen te staan dat gebeurtenis III tijdens de looptijd van de verzekering tot schade heeft geleid.

### Regres

- 3.15 De stelling van de consument dat de verzekeraar ook de volledige schade moet uitkeren als de schade voor de ingangsdatum van de verzekering is ontstaan en regres dient te nemen op de vorige opstalverzekeraar NH1816 volgt de commissie niet. Noch uit de voorwaarden, noch uit de wet volgt een verplichting voor de verzekeraar om schade van voor de ingangsdatum van de verzekering te vergoeden en regres te nemen op de vorige opstalverzekeraar. De commissie is daarom van oordeel dat de verzekeraar daartoe niet gehouden kan worden.

### Gebeurtenis IV

- 3.16 De commissie merkt ten slotte op dat ter zitting naar is voren gekomen dat in de woning van de consument ook een lekkage is ontdekt in de (drink)waterleiding in de vloer op de eerste verdieping (hierna: gebeurtenis IV). De consument heeft hiervan een schademelding gedaan bij de verzekeraar. Volgens de consument is een deel van de in deze procedure gevorderde schade het gevolg van gebeurtenis IV, maar is nog niet te zeggen hoe groot dat deel is. De commissie is van oordeel dat gebeurtenis IV te prematuur is om te beoordelen, omdat het onderzoek naar gebeurtenis IV en het debat tussen partijen hierover nog moet plaatsvinden. Voor zover de consument zijn schade op dit punt in deze klachtprocedure heeft willen vorderen, is die klacht niet behandelbaar.



#### Slotsom

3.17 De slotsom is dat vast is komen te staan dat de verzekeraar de schade uit gebeurtenis II heeft vergoed en dat niet vast is komen te staan dat gebeurtenissen I en III na de ingangsdatum van de verzekering hebben plaatsgevonden, zodat de verzekeraar niet gehouden kan worden om het resterende schadebedrag uit te keren. De klacht van de consument is ongegrond en zijn vordering wordt afgewezen.

## 4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is een bindend advies. Tegen deze uitspraak kunt u beroep instellen bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening als wordt voldaan aan de vereisten van artikel 7 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Voor het instellen van beroep geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Het reglement van de commissie van beroep en meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op de website [www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid](http://www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid).*

*Binnen twee weken na de verzenddatum van deze uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen tot herstel van vergissingen in de uitspraak zoals schrijffouten, een verkeerde naam/datum of rekenfouten. De beslissing van de geschillencommissie in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Binnen een maand na de verzenddatum van de uitspraak kunt u een schriftelijk verzoek indienen om de uitspraak aan te vullen als u vindt dat de geschillencommissie niet heeft beslist over alle onderdelen van uw vordering. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de geschillencommissie in haar uitspraak niet uitdrukkelijk al uw argumenten, ter onderbouwing van uw vordering, heeft behandeld. Meer informatie hierover staat in artikel 40 van het reglement van de geschillencommissie, te vinden op de website [www.kifid.nl/reglementen-en-statuten](http://www.kifid.nl/reglementen-en-statuten).*

**Bijlage - Relevante bepalingen uit wet- en regelgeving en de algemene voorwaarden.**

**Wet- en regelgeving**

**“Artikel 150**

De partij die zich beroept op rechtsgevolgen van door haar gestelde feiten of rechten, draagt de bewijslast van die feiten of rechten, tenzij uit enige bijzondere regel of uit de eisen van redelijkheid en billijkheid een andere verdeling van de bewijslast voortvloeit.”