

# Sloop en het indemniteitsbeginsel

Peter Drion

**In de polisvoorwaarden van opstalverzekeringen wordt doorgaans als uitgangspunt gehanteerd dat het gebouw verzekerd is tegen herbouwwaarde. Op dit uitgangspunt is uitzondering mogelijk. Niet zelden bevatten de polisvoorwaarden een bijzondere regeling voor het geval ten tijde van het schadeval een voornemen tot sloop bestond. Een uitkering op basis van herbouwwaarde kan in een dergelijk geval ook in strijd zijn met het indemniteitsbeginsel.**

## Wettelijke regeling indemniteitsbeginsel

Artikel 7:944 BW bepaalt:

*"Schadeverzekering is de verzekering strekkende tot vergoeding van vermogensschade die de verzekerde zou kunnen lijden".*

Voorts bepaalt artikel 7:960 BW (eerste zin):

*"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijk voordeliger positie zou geraken".*

In genoemde wetsbepalingen is het indemniteitsbeginsel geldend voor de schadeverzekering belichaamd. In het eerste artikel gaat het om de schadeverzekeringsovereenkomst en in het tweede artikel gaat het om de uitkering. De overeenkomst moet gericht zijn op schadevergoeding en mag er derhalve niet toe strekken dat de verzekerde door de uitkering in een duidelijk voordeliger positie geraakt.

## Rechtspraak

In de jurisprudentie komen herhaaldelijk gevallen voor waarin de verzekeraar het indemniteitsbeginsel hanteert teneinde de uitkering te baseren op sloopwaarde, nu de verzekerde al vóór de schade het voornemen had het pand te slopen, doch na de schade dat voornemen niet uitvoert en tot herstel althans herbouw overgaat. De jurisprudentie leert dat het beroep door de verzekeraar in beginsel alleen dan opgaat, indien er vóór de schade al sprake was van een concreet en definitief besluit tot sloop.

## Vonnis rechtbank Amsterdam 23 januari 2019<sup>1</sup>

In die reeks vraagt aandacht het bovenvermelde vonnis van de Rechtbank Amsterdam. Een zorginstelling koopt in 2011 een leegstaand pand dat voorheen in gebruik was als hotel/restaurant. Het pand wordt per 1 januari 2016 opnieuw verzekerd voor ruim € 1.000.000,-- op basis van de NBZB 2006-polisvoorwaarden. Die voorwaarden bepalen onder meer dat de uitkering op basis van sloopwaarde plaatsvindt indien verzekerde vóór de schade al het voornemen had het gebouw af te breken. In juni 2016 heeft de verzekerde de locatie verkocht aan een derde voor een bedrag van € 240.000,-- met als uitgangspunt dat de grond wordt geleverd vrij van opstallen. De derde was namelijk voornemens ter plekke een woonzorgcomplex te realiseren. Levering van de locatie

---

<sup>1</sup> Rechtbank Amsterdam 23 januari 2019  
ECLI:NL:RBAMS:2019:418

heeft niet plaatsgevonden. Het pand is op 5 september 2016 door brand verwoest.

Zowel de assurantiemakelaar als de verzekeraars waren voorafgaand aan de brand niet bekend dat het pand al lang leeg stond (!). Na de brand heeft de verzekerde de resten van het pand opgeruimd en de locatie gereed gemaakt voor levering aan de derde. Verzekeraars hebben coulancehalve aan de verzekerde uitgekeerd € 15.500,- (sloopwaarde minus eigen risico).

De verzekerde gaat daarmee niet akkoord en start een procedure en maakt aanspraak primair op vergoeding op basis van herbouwwaarde van ruim € 1.000.000,-. De verzekerde stelt daarbij dat verzekeraars niet mochten uitgaan van een voornemen tot sloop en dat de keuzevrijheid conform de polisvoorwaarden inhoudt dat verzekeraars moeten uitkeren op basis van de herbouwwaarde. Verzekeraars voeren als verweer dat het pand al sinds de koop door de verzekerde leeg stond en verzekerde het voornemen had tot sloop, op basis waarvan de coulance-uitkering heeft plaatsgevonden.

Op grond van de volgende omstandigheden oordeelt de rechtbank dat is komen vast te staan dat verzekerde voor de brand het voornemen had het pand af te breken. Bij aankoop was het pand niet in gebruik en was sloop op korte termijn het voornemen van verzekerde. Ook ten tijde van de brand was het pand niet in gebruik en werd het pand door verzekerde zelf als "slooppand" aangemerkt. Verder blijkt uit de koopovereenkomst dat verzekerde zich verplichtte de locatie vrij van opstallen te leveren. En de betwiste stelling van de verzekerde dat zij bij het niet doorgaan van de verkoop zelf tot de ontwikkeling had willen overgaan, betekent niet dat niet langer aan de voorwaarde voor de sloopwaarde in de polis is voldaan. Aan de

voorwaarde voor toepassing van de sloopwaarde is voldaan en daaruit volgt dat de vordering van verzekerde wordt afgewezen.

Ter aanvulling: de vordering gebaseerd op de herbouwwaarde kan niet worden toegewezen, omdat dit in strijd is met het indenniteitsbeginsel: verzekerde zou na uitkering van ruim € 1.000.000,- in een aanmerkelijk voordeliger positie verkeren dan vóór de brand. Uit de koopovereenkomst volgt immers dat verzekerde bereid was de locatie zonder opstallen voor € 240.000,- te verkopen. Ook is niet voldaan aan de herbouwplicht nu verzekerde niet binnen 12 maanden na de brand meedeelde tot herbouw over te gaan en niet binnen 24 maanden na de brand daarmee is aangevangen, zoals de polisvoorwaarden als voorwaarde stellen. Ten aanzien van de verkoopwaarde geldt dat niet vaststaat dat het pand voor de brand nog enige waarde had nu verzekerde zich jegens de koper verplicht had de locatie vrij van opstallen te leveren.

## Slotopmerking

In deze uitspraak wordt klare wijn geschonken met betrekking tot het indenniteitsbeginsel, ook al kan men zich afvragen of al vóór de schade al sprake was van een concreet en definitief besluit tot sloop.

**Zaken** helder maken.

---



**Peter Drion**

Advocaat

[drion@vantraa.nl](mailto:drion@vantraa.nl)

**Van Traa Advocaten N.V.**

Minervahuis II

3011 JP Rotterdam

Meent 94

Tel. +31 10 413 7000

[www.vantraa.nl](http://www.vantraa.nl)

[info@vantraa.nl](mailto:info@vantraa.nl)