

Home sweet home

Romy Schellevis en August de Hoogh – mr. R.J. Schellevis en mr. A.N.L. de Hoogh
zijn beiden advocaat bij KBS Advocaten N.V.

Als een benadeelde na een schadeveroorzakende gebeurtenis moet verhuizen, heeft de aansprakelijke partij dan de rechtsplicht om in een andere huur- of koopwoning te voorzien? En zo ja, hoe moet dat juridisch worden vormgegeven? En wat betekent dat voor de definitieve vaststelling van de schade? Romy Schellevis en August de Hoogh geven handvatten voor beantwoording van die vragen en noemen de spaarzame jurisprudentie op dit vlak. Omdat algemene antwoorden vanwege de omstandigheden van het geval en de redelijkheid niet te geven zijn, schetsen ze enkele situaties die de gedachten prikkelen over wat redelijk is.

Opgelopen letsel kan zo ernstig zijn dat een benadeelde, of zijn ouders of verzorgers, stellen dat de huidige woning niet meer geschikt is voor bewoning. Bijvoorbeeld omdat er vele trappen zijn en traplopen niet meer mogelijk is, omdat de woning niet rolstoeltoegankelijk is, omdat de woning te gehorig is voor de psychische en cognitieve klachten et cetera. Als verbouwen om wat voor reden ook niet mogelijk is, dan is verhuizen een optie. Alhoewel, in hoeverre is verhuizen anno 2021 daadwerkelijk een optie? Begin oktober stelde de Nederlandse Vereniging van Makelaars vast dat de Nederlandse koopwoningmarkt aanhoudend ongekend krap blijft, dat het aantal te koop staande woningen met 44% is gedaald ten opzichte van een jaar eerder en dat de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning in die periode met bijna 20 procent steeg naar € 419.000.¹ Op de huurmarkt is het niet veel beter; ook deze markt is oververhit en zit op slot. Huurwoningen in de vrije sector zijn net zo schaars als vóór de coronapandemie.² Het verkrijgen van een nieuwe woning is dus niet eenvoudig. Mocht verhuizen niettemin noodzakelijk zijn, dan levert dat een lastig spanningsveld op. Want wetende dat er een oververhitte woningmarkt is, wat mag een benadeelde dan in redelijkheid van de aansprakelijke partij verwachten – en andersom?

1. Piet op vierhoog in Amsterdam

Laten we beginnen met een voorbeeld. Piet heeft als gevolg van een ongeval zodanig beenletsel opgelopen dat hij gebruik moet maken van een rolstoel. Het sociale huurappartement waarin Piet nu woont, is daardoor niet meer geschikt. Het bevindt zich op de vierde etage en het appartementencomplex beschikt niet over een lift. Piet meent daarom dat hij gedwongen is te verhuizen. Maar de enige woningen die zijn Amsterdamse buurt beschikbaar en geschikt (te maken) zijn, zijn koopwoningen met een minimale vraagprijs van negen ton. Hoewel dit wellicht een wat extreem voorbeeld is, maakt het wel inzichtelijk dat in dit soort situaties – en zeker ingeval sprake is van een oververhitte woningmarkt – (lastige) vragen opdoemen. Heeft de aansprakelijke partij een rechtsplicht om in een andere huur- of koopwoning te faciliteren? En zo ja, hoe moet dat juridisch worden vormgegeven en wat betekent het voor de vaststelling van de definitieve schade? Dergelijke vragen lenen zich niet voor een algemene beantwoording. Dat blijkt ook uit de spaarzaam gepubliceerde uitspraken.³ Daarom reiken we in dit verkennende artikel slechts handvatten aan voor het omgaan met dergelijke problematiek.

1 Het persbericht van NVM, getiteld 'Hectiek op koopwoningmarkt houdt aan' (7 oktober 2021), schetst geen rooskleurige situatie. 'De cijfers die we vandaag presenteren geven wederom geen fleurig beeld', stelde NVM-voorzitter Onno Hoes.

2 Aldus woningplatform Pararius in een persbericht van 14 oktober 2021, zie <https://bit.ly/3FAEA17>.

3 Zie bijvoorbeeld Rb. Midden-Nederland 25 februari 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:1119; Hof Den Bosch 24 maart 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1061; Rb. Midden-Nederland 28 september 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:5438; Rb. Rotterdam 18 oktober 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8088; Rb. Midden-Nederland 27 september 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4719; Rechtbank Midden-Nederland 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4801; Rb. Den Haag 27 januari 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:918 en Rb. Midden-Nederland 27 oktober 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5215.

2. Juridisch kader

Ingeval de aansprakelijke partij door een benadeelde wordt aangesproken om te faciliteren in een nieuwe woning, dan zal die aanspraak van de benadeelde worden beoordeeld op artikel 6:97 BW⁴ in samenhang met het bekende Rijnstate/Reuvers-arrest uit 2008. In dat arrest werd het uitgangspunt voor de benadeelde geformuleerd ten aanzien van de berekening van de schadevergoeding:

‘Als uitgangspunt voor de berekening van de omvang van een wettelijke verplichting tot schadevergoeding dient dat de benadeelde zoveel mogelijk in de toestand moet worden gebracht waarin hij zou hebben verkeerd indien de schadeveroorzakende gebeurtenis zou zijn uitgebleven. Hieruit volgt dat zijn schade in beginsel moet worden berekend met inachtneming van alle omstandigheden van het concrete geval. Dit geldt ook wanneer sprake is van letselschade.’⁵

Volgens de Hoge Raad is dus leidend dat een benadeelde in een situatie moet worden gebracht die zoveel mogelijk vergelijkbaar is met de situatie zoals die zou zijn als de schadeveroorzakende gebeurtenis niet zou zijn gebeurd. Deze rechtsregel impliceert dat de benadeelde ook aanspraak heeft op (de vergoeding van de kosten van) maatregelen die nodig zijn om hem zijn gebruikelijke levenspatroon zo veel mogelijk te laten volgen.⁶ Hieronder is ook de optie van verhuizen te scharen indien blijkt dat de huidige woning niet langer voor bewoning geschikt is ten gevolge van de schadeveroorzakende gebeurtenis.⁷ Dat betekent dus dat een benadeelde aanspraak kan hebben op een nieuwe woning en dat een aansprakelijke partij op enigerlei wijze daarin moet faciliteren.

De geciteerde rechtsregel is weliswaar dogmatisch begrijpelijk, maar biedt geen praktische handvatten om het bestaan van een aanspraak op (de vergoeding van de kosten van) verhuizen te beoordelen. Het enige dat de Hoge Raad verduidelijkt, is dat – zoals zo vaak in het recht – alle omstandigheden van het concrete geval van betekenis kunnen zijn. Aan de hand van die omstandigheden zullen vervolgens enkele normatieve vragen moet worden beantwoord. Bijvoorbeeld of de aanspraak op een nieuwe woning in redelijkheid kan worden toegerekend in de zin van artikel 6:98 BW of juist dat van de benadeelde in redelijkheid mag worden verwacht dat hij op dit punt zijn schade beperkt in de zin van artikel

6:101 BW. Bij dergelijke normatieve vragen is de redelijkheid dus bepalend. Maar wat redelijk is, laat zich niet in algemene zin bepalen.

3. Wat is redelijk?

Om te kunnen beoordelen wat in een specifieke situatie redelijk is, zullen in onze optiek drie vragen moeten worden beantwoord waarmee de omstandigheden van het geval inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Naast de medische noodzaak is ook de huidige woning een relevante factor, zo overwoog de rechtbank dat een 2-onder-1-kap-woning niet voor een appartement hoeft te worden gewisseld.

3.1 Wat is nodig?

Eerst is van belang helder te krijgen wat de benadeelde op grond van medische noodzaak nodig heeft door te laten beoordelen welke feitelijke eigenschappen c.q. kenmerken een nieuwe woning minimaal moet bezitten. Deze beoordeling kan door een ergotherapeut of een arbeidsdeskundige worden gemaakt, doorgaans nadat medisch deskundigenonderzoek heeft plaatsgehad.⁸

Dat een medische noodzaak ten grondslag ligt aan de beoordeling waaraan een nieuwe woning minimaal moet voldoen, wordt ook bevestigd door Rechtbank Den Haag.⁹ Kortweg is door de rechtbank overwogen dat een benadeelde die als gevolg van een ongeval moest verhuizen naar een gelijkvloerse woning omdat hij niet meer (goed) kon lopen, niet in redelijkheid als eis kon stellen dat zijn toekomstige woning op de begane grond moet zijn gelegen. Daarvoor was namelijk geen medische noodzaak vastgesteld.

Naast de medische noodzaak is bij de beoordeling waaraan een woning minimaal moet voldoen, ook de huidige woning een relevante factor. Dit omdat deze woning in feite een soort nulpunt vormt. Door een verhuizing mag in beginsel namelijk geen verslechtering van de woon-situatie optreden. Zo overwoog Rechtbank Midden-Nederland bijvoorbeeld dat een 2-onder-1-kap-woning niet voor een appartement hoeft te worden gewisseld.¹⁰

4 Het streven is een volledige vergoeding van de werkelijk geleden schade, zie ook Asser/Sieburgh 6-II 2017, par. 34.

5 HR 5 december 2008, ECLI:NL:HR:2008:BE9998, r.o. 3.3; zie ook HR 10 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:208.

6 Zie ook Lindenbergh & Van der Zalm, *Schadevergoeding. Personenschade* (Mon. BW nr. B37) 2015, nr. 13.4.

7 Dit wordt ook in enkele feitenrechtspraak bevestigd. Zie bijvoorbeeld Rb. Midden-Nederland 28 september 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:5438; Rb. Midden-Nederland 27 september 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4719; Rb. Midden-Nederland 18 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6436 en Rb. Midden-Nederland 27 oktober 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5215.

8 Zie hierover het artikel van Linda Renders en Ed Bijman verderop in dit nummer: ‘Woningaanpassingen. Het ergotherapeutisch en bouwkundig perspectief.’

9 Rb. Den Haag 27 januari 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:918.

10 Rb. Midden-Nederland 18 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6436.

3.2 Wat is gewenst?

Verder is van belang dat wordt geïnventariseerd welke wensen de benadeelde ten aanzien van een nieuwe woning heeft. Bijvoorbeeld het type woning (lees: appartement, tussenwoning, vrijstaand, etc.) en of de nieuwe woning een koop- of huurwoning moet zijn. Verder zal ook de locatie van gewichtig belang zijn. Is de benadeelde bijvoorbeeld gebonden aan zijn huidige (wijk van de) stad of gemeente of zou hij er geen bezwaar tegen hebben om een woning te betrekken die bijvoorbeeld 50 kilometer verderop gelegen is? Het antwoord op deze vraag zal onder meer kunnen afhangen van de leeftijd van de benadeelde, van zijn sociale leven/netwerk of dat van zijn (thuiswonende) gezin.

Als zijn familie en vrienden – die tevens mantelzorgers kunnen zijn – allemaal in de buurt wonen, dan is voorstelbaar dat de benadeelde er niet veel voor voelt om te verhuizen. Ook kan de benadeelde in de buurt (vrijwilligers)werk hebben, aangesloten zijn bij een (religieuze) gemeenschap of gebruik maken van bepaalde buurtgerelateerde voorzieningen (zoals een bos, park, strand etc.), waardoor hij niet genegen is om zijn vertrouwde buurt te verlaten. Verder kan een benadeelde sterk emotioneel gehecht zijn aan zijn stad of dorp, omdat hij er is geboren en getogen en nooit elders heeft gewoond.

3.3 Wat is feitelijk haalbaar?

Verder is relevant in beeld te krijgen wat feitelijk haalbaar is. Dus: is er een woning beschikbaar die (zo kan worden aangepast dat deze) over de door de benadeelde benodigde (en gewenste) eigenschappen beschikt, zo ja, welke woning(en) en is de benadeelde financieel in staat om zo een woning zelfstandig te bemachtigen?

Als een benadeelde zelf financieel in staat is om een nieuwe koop- of huurwoning te bemachtigen, dan kan hij ervoor kiezen om de aansprakelijke partij niet te kennen in de keuze van de nieuwe woning. Er zal dan alleen – achteraf – gesteggeld (kunnen) worden over de vergoeding van de hogere maandlasten en de overige kosten als schadecomponenten.

Op een oververhitte huizenmarkt is het aanbod beschikbare woningen logischerwijs beperkt, zodat er waarschijnlijk niet veel te kiezen is. De woningen die wel beschikbaar zijn, zijn veelal binnen de kortste keren verhuurd of verkocht, en zullen duur zijn. Die laatste omstandigheid zal ertoe kunnen leiden dat de benadeelde financieel

niet eens in staat is om zelfstandig de nieuwe bewoning te bemachtigen, zelfs niet met behulp van een eventuele sociale voorziening, zoals de WMO. In dat geval zal de benadeelde bij de aansprakelijke partij aankloppen met de vraag c.q. de vordering om financieel bij te springen. Met name als getracht wordt om een koopwoning te verkrijgen. Er zal dan bekeken moeten worden of het financieel tekort kan worden aangevuld of dat een borg- c.q. garantstelling¹¹ of een derdenhypotheek een optie is. Weliswaar minder voor de hand liggend, maar ook is mogelijk dat de aansprakelijke partij een lening verstrekt aan de benadeelde met daarbij de vestiging van een hypotheekrecht op het registergoed. Weer een andere optie is dat de aansprakelijke partij (of een daartoe speciaal in het leven geroepen een stichting) een woning koopt en geleverd krijgt en dan vervolgens ofwel verhuurt ofwel door middel van erfpacht¹² – al dan niet met een opstalrecht – in gebruik geeft aan de benadeelde. Al kunnen aan dergelijke juridische en financiële constructies ook complicerende verplichtingen kleven, zoals bijzondere civiele zorgverplichtingen,¹³ of verplichtingen uit hoofde van de Wet financieel toezicht en aanpalende wet- en regelgeving, waaronder een voor de aansprakelijke partij geldende vergunningsplicht of verplichtingen inzake verantwoorde kredietverlening.¹⁴ Daarmee zal dus rekening moeten worden gehouden.

4. Tussenconclusie

Als de problematiek inzichtelijk is gemaakt, zal vervolgens moeten worden beoordeeld of de benadeelde – op basis van de inzichtelijk gemaakte omstandigheden – aanspraak kan maken op één van de beschikbare woningen. Daarbij komt het dus aan op de beantwoording van normatieve vragen over wat onder de gegeven omstandigheden redelijk is, gelet op de redelijke toerekening en de schadebeperkingsplicht.

5. Wat is dan redelijk?

Idealiter bereiken partijen nadat zij de hierboven beschreven stappen hebben doorlopen, zonder al te veel discussie overeenstemming over de te kiezen woning en de wijze waarop deze woning financieel wordt bemachtigd. Indien hiervan hierover overeenstemming bestaat, zal 'slechts' nog moeten worden beoordeeld of, en zo ja op welke manier, het betrekken van deze nieuwe woning van invloed is op de uiteindelijke schadevaststelling.

¹¹ Deze optie is ook door de Rechtbank Midden-Nederland overwogen; zie Rb Midden-Nederland 27 september 2019 ECLI:NL:RBMNE:2019:6436 en 27 oktober 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5215.

¹² Zie artikel 5:85 BW.

¹³ Denk daarbij aan onderzoeks-, advies-, waarschuwings- en informatieplichten; zie bijvoorbeeld HR 5 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH2815, ECLI:NL:HR:2009:BH2811, ECLI:NL:HR:2009:BH2822; HR 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY4600; HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ3749 en HR 3 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU4914.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld art. 4:34 Wft.

Het is echter ook mogelijk dat de visie van partijen uiteenloopt. Zo is het voorstelbaar dat woningen in uiteenlopende prijsklassen worden gevonden, die bovendien niet allemaal aan alle wensen van de benadeelde voldoen. Is de aansprakelijke partij dan gehouden om koste wat kost haar medewerking te verlenen voor een woning die aan de wensen van de benadeelde voldoet? Of kan van de benadeelde worden verwacht dat hij – mede gezien de oververhitte woningmarkt – genoeg neemt met een beschikbare woning, zolang hij daar met zijn beperkingen naar behoren kan wonen?

Rechtbank Midden-Nederland overwoog eerder – in 2016 – over deze problematiek dat van de benadeelde mag worden verwacht dat hij de schade waar mogelijk beperkt. In deze zaak wilden de benadeelden met financiële hulp van de aansprakelijke partij een woning aankopen die (vele malen) duurder was dan hun huidige woning terwijl niet was komen vast te staan dat er geen andere geschikte woning beschikbaar was. Volgens de rechtbank kon van de benadeelden worden gevergd:

‘dat alternatieven overwogen worden en dat wordt stilgestaan bij de mogelijkheid een – andere – woning met behulp van andersoortige voorzieningen passend te maken.’¹⁵

Een overweging die – gezien de oververhitte woningmarkt – in relevantie alleen maar zal zijn toegenomen, zo menen wij. Want wat in zo’n situatie van de aansprakelijke partij kan worden verwacht, wordt begrensd door enerzijds de redelijke toerekening (lees: ‘niet alles is redelijk’) en anderzijds de schadebeperkingsplicht die bepaalt dat een aansprakelijke partij niet altijd verplicht is om alles te vergoeden.

***Als de aansprakelijke partij een
gewenste woning niet wil betalen,
moet zij alternatieve woningen
aandragen, blijkt uit jurisprudentie.***

Dat een benadeelde zijn voorkeuren soms moet bijstellen met als doel de schadeomvang te beperken, is niet nieuw. Dat zien we bijvoorbeeld ook bij de begroting van het verlies aan verdienvermogen. Zo kan de schadebeperkingsplicht bijvoorbeeld meebrengen dat een benadeelde na het ongeval ander werk moet accepteren, omdat hij het werk dat hij vóór het ongeval deed, niet meer

kan verrichten.¹⁶ De persoonlijke voorkeuren van vóór het ongeval (zoals werktijden, woon-werkafstand en type van werk), mogen niet ongewijzigd als uitgangspunt blijven gelden.¹⁷ Van de benadeelde mag worden verwacht dat hij deze voorkeuren tot op zekere hoogte aanpast aan de gewijzigde situatie en de mogelijkheden op de arbeidsmarkt. Uiteraard hoeft een benadeelde slechts werk te aanvaarden dat in zijn concrete persoonlijke situatie redelijkerwijs als passend kan worden aangemerkt. Te allen tijde geldt dat de benadeelde tot niets kan worden verplicht en de vrijheid heeft om zijn leven naar eigen inzicht en wens in te richten, maar dat zijn keuzes van invloed kunnen zijn op de begroting van de schade.¹⁸ Hoewel deze problematiek niet één op één te vergelijken is met de situatie waarin een benadeelde als gevolg van een ongeval genoodzaakt is te verhuizen, mag van de benadeelde ook in de laatstgenoemde situatie worden verwacht dat hij zijn persoonlijke voorkeuren (bijvoorbeeld ten aanzien van de locatie of soort woning) aanpast aan de mogelijkheden die zich op de woningmarkt voordoen. De grenzen aan hetgeen op dit vlak van de benadeelde kan worden verwacht, worden door de redelijkheid bepaald en zijn dus sterk afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

Als de aansprakelijke partij van mening is dat van haar niet in redelijkheid kan worden verwacht dat zij haar financiële medewerking verleent aan de bemachtiging van de woning die de benadeelde voor ogen heeft, is het, zo blijkt ook uit de jurisprudentie op dit vlak, wel van belang dat zij één of meerdere alternatieve geschikte woningen aandraagt. Van de benadeelde moet dan in redelijkheid kunnen worden verlangd dat hij zijn schade beperkt door voor (een van) deze alternatieve woning(en) te kiezen. Uiteraard staat het hem vrij te opteren voor een duurdere woning ingeval hij dat zelf financieel kan dragen.

Ook de (te verwachten) looptijd en daarmee de uiteindelijke omvang van de schade kan (mede) bepalend zijn voor wat redelijk is en wat niet. Want stel dat de verwachting is dat een onvermogen benadeelde slechts tien jaar in de nieuwe woning kan wonen en er gekozen moet worden tussen een woning van € 800.000 of een huurwoning die tot € 2.500 hogere maandlasten leidt. Kan de benadeelde dan aanspraak maken op de koopwoning of is het juist redelijk dat hij de schade beperkt door te kiezen voor de huurwoning, waarmee de schade wordt beperkt tot € 300.000 (€ 2.500 x 12 maanden x 10 jaar)?

15 Rb. Midden-Nederland 28 september 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:5438.

16 Zie bijvoorbeeld A.R. Bloembergen, *Schadevergoeding bij onrechtmatige daad* (diss. Utrecht), Deventer 1965, p. 408-409. Zie ook Rb. Den Haag 30 september 1998, VR 1999, 177 (Dijkstra/NN) en Hof Arnhem 16 februari 1999, VR 2001, 98 (Schrijver/Interpolis).

17 Hof Amsterdam 2 maart 2000, NJkort 2000, 32. Zie hierover: A.L.M. Keirse, ‘Wie is bang voor de schadebeperkingsplicht?’, TVP 2002, p. 69-79.

18 Zie A.L.M. Keirse, *Schadebeperkingsplicht. Over eigen schuld aan de omvang van de schade* (diss. Groningen), Deventer: Kluwer 2003, p. 17 en 75.

6. Piet in Amsterdam

Terug naar Piet uit het eerder door ons genoemde voorbeeld. Kan hij in redelijkheid aanspraak maken op die duurdere koopwoning of kan van hem in redelijkheid worden verwacht dat hij naar een geschikte woning buiten Amsterdam verhuist? Wij zullen geen antwoord op deze vraag geven, maar aan de hand van de onderstaande situatieschetsen willen we de gedachten prikkelen over wat redelijk is.

6.1 Niet naar de andere kant

Piet, geboren en getogen in Amsterdam, is 68 jaar op het moment dat hem het ongeval overkomt. Hij is regelmatig te vinden bij zijn vrienden die dicht bij hem in de buurt wonen en daarnaast doet hij al jaren met veel plezier mee aan de klaverjastoernooien die wekelijks in het buurthuis worden gehouden. Piet wil absoluut niet weg uit zijn huidige buurt, maar hij is financieel niet in staat om een van de woningen daar te kopen. Hij vindt dat de aansprakelijke partij hem daarmee moet helpen, want het is volgens hem niet redelijk dat hij zou moeten verhuizen naar een woning aan de andere kant van Amsterdam, zoals de aansprakelijke partij oppert. Dat die woning vele malen goedkoper is en verder aan al zijn voorkeuren voldoet, doet hieraan volgens Piet niets af. Van hem kan toch niet worden verwacht dat hij zijn sociale leven dat hij de afgelopen jaren zorgvuldig heeft opgebouwd, opgeeft, om de schade zo laag mogelijk te houden?

6.2 Plus dementie

Nu dezelfde situatie als hierboven beschreven, maar dan aangevuld met het feit dat tijdens de zoektocht naar een ander huis beginnende dementie bij Piet wordt vastgesteld, terwijl bekend is dat mensen met dementie gemiddeld na 6,5 jaar komen te overlijden.

6.3 Niet terug naar geboortestad

Piet, twintig jaar, is op zijn achttiende als student in Amsterdam gaan wonen. Hij kwam uit Amstelveen, waar zijn ouders en veel van zijn vrienden nog steeds wonen. Vóór het ongeval sliep hij regelmatig in het weekend bij zijn ouders, zodat hij veel tijd met familie en vrienden kon doorbrengen. Nu er in Amstelveen een huurwoning beschikbaar is, dichtbij de familie en vrienden, die verder aan alle wensen van Piet voldoet, stelt de aansprakelijke partij voor dat hij deze woning betreft. Piet vindt echter dat niet van hem kan worden verwacht dat hij na

het ongeval direct weer naar Amstelveen verhuist, omdat hij juist in het bruisende Amsterdam wilde wonen. Zonder ongeval zou hij pas na zijn studie, over twee jaar, weer naar Amstelveen zijn verhuisd. Hij meent dat de aansprakelijke partij gehouden is de woning die in zijn huidige buurt in Amsterdam gelegen is, voor hem aan te kopen. Op het moment dat hij na zijn studie weer naar Amstelveen verhuist, kunnen partijen volgens hem altijd nog kijken hoe ze de opbrengst verdelen.

6.4 Met ruim legaat

Piet is 38 jaar, alleenstaand, met een groot sociaal netwerk in Amsterdam. Zijn oudtante is recent overleden en zij liet hem een legaat van zeven ton na. Hij wil Amsterdam niet verlaten en stemt dan ook niet in met het voorgestelde huurappartement in Purmerend dat verder aan alle gestelde vereisten voldoet. Piet eist van de aansprakelijke partij dat de vraagprijs van de koopwoning van negen ton volledig wordt vergoed – hij weigert om zijn legaat daarvoor aan te wenden.

De rechtbank opperde het maken van afspraken over wat in de toekomst als voordeel wordt aangemerkt; ook kan een lagere vergoeding staan tegenover afstand doen van het beroep op voordeelsverrekening.

7. Invloed op schadevaststelling

Als de aansprakelijke partij moet faciliteren in een nieuwe woning, is nog een vervolgvraag welke invloed dat heeft op de uiteindelijke schadevaststelling. Want de nieuwe woning kan tot hogere woonlasten leiden die zich mogelijk als schade laten kwalificeren, maar de nieuwe woning kan ook tot zekere voordelen leiden. Voordelen in de zin van artikel 6:100 BW die mogelijk voor verrekening in aanmerking komen. Artikel 6:100 BW beoogt nu eenmaal te voorkomen dat de benadeelde door de schadevergoeding in een betere positie komt te verkeren, nu hij niet zonder meer mag worden ‘verrijkt’ door zijn schade volledig vergoed te krijgen en daarenboven ook het daarnaast verkregen voordeel te behouden.¹⁹ Zo valt bijvoorbeeld niet uit te sluiten dat, ondanks het ernstige letsel, het woongenot van de benadeelde – als onstoffelijk voordeel – aanzienlijk is toegenomen door de nieuwe woning: een grotere woning, een rustiger buurt, een mooiere tuin... Verdedigbaar is de stelling dat dit

19 M.R. Hebly, *Schadevaststelling en tijd* (diss. Rotterdam) 2019, p. 119.

onstoffelijk voordeel in bepaalde situaties moet worden meegenomen in de definitieve schadevaststelling.²⁰ Bijvoorbeeld door een redelijke korting toe te passen op de vergoeding van de extra woonlasten die door de schadeveroorzakende gebeurtenis zijn ontstaan, of door dit onstoffelijk voordeel te verdisconteren in de vaststelling van het smartengeld.

De vraag over verrekening van voordeel zal met name opdoemen indien de benadeelde naar een duurdere koopwoning is verhuisd waarvan hij eigenaar wordt. Door deze eigendom neemt zijn vermogen immers toe en dat vermogen kan uiteindelijk ook leiden tot voordelen, bijvoorbeeld bij (gedeeltelijke) verhuur. Het lijkt redelijk dergelijke huuropbrengsten – althans een gedeelte daarvan – te verrekenen met de schadevergoeding.

En als de koopwoning waarin de aansprakelijke partij heeft voorzien, later met overwaarde wordt verkocht, hoe moet dan met deze overwaarde worden omgegaan? Is het redelijk dat een benadeelde (of bij overlijden zijn nabestaanden) profiteert (profiteren) van deze overwaarde of zou deze in mindering moeten worden gebracht op de definitief vast te stellen schadevergoeding? Het laatste daarbij is natuurlijk dat op voorhand niet bekend is wanneer en tegen welke prijs de woning zal worden verkocht. Of er dus ooit overwaarde zal ontstaan, en wat de omvang daarvan is, zal dus lange tijd onduidelijk blijven. Het valt dan ook te overwegen – zoals ook Rechtbank Midden-Nederland opperde²¹ – dat partijen, voor zover mogelijk, onderling afspraken maken over de invloed van mogelijk in de toekomst ontstane voordelen op de uiteindelijke schadevaststelling. Bijvoorbeeld door op voorhand contractueel overeen te komen wat als voordeel wordt aangemerkt en wanneer. Ook is mogelijk dat een lagere definitieve vergoeding wordt overeengekomen met als tegenprestatie dat aansprakelijke partij afstand doet van het beroep op voordeelsverrekening. Alle toekomstige voordelen komen in dat geval toe aan de benadeelde. Een andere praktische oplossing kan zijn dat de aansprakelijke partij eigenaar wordt van de nieuwe woning en die door middel van erfpacht, al dan niet met een opstalrecht, in gebruik geeft aan de benadeelde, onder voorwaarde van een terugkoopregeling tegen de oorspronkelijke koopprijs. Zo wordt voorkomen dat de benadeelde ten onrechte door een mogelijke overwaarde voordeel geniet en is deze tevens beschermd tegen een mogelijke onderwaarde van de woning.

8. Pragmatisch

In deze bijdrage hebben wij getracht duidelijk te maken dat het antwoord op de vraag wat partijen in redelijkheid van elkaar mogen verwachten in het geval een benadeelde genoodzaakt is te verhuizen, afhangt van de omstandigheden van het geval en van de redelijkheid. Dit vraagstuk leent zich niet voor algemene beantwoording. Met de aangereikte handvatten is de materie niet minder complex geworden. Maar wellicht kan het debat tussen partijen op basis van de door ons geformuleerde drie vragen doelmatiger plaatsvinden, wat mogelijk eerder zal leiden tot een pragmatische oplossing. Zo een snelle pragmatische oplossing verdient in een oververhitte woningmarkt, waarbij er snel moet worden geschaakt, mogelijk meer de voorkeur boven een langdurige gerechtelijke procedure.

20 De Rechtbank Midden-Nederland oordeelde hierover in twee specifieke situaties anders door te overwegen dat wonen in een groter, duurder huis op zichzelf geen voordeel voor de benadeelde opleverde (zie Rb Midden-Nederland 27 september 2019 ECLI:NL:RBMNE:2019:6436 en 27 oktober 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:5215). Nu deze overweging in beide zaken niet van een nadere motivering is voorzien, overtuigt deze overweging in onze optiek vooralsnog niet.

21 Rb. Midden-Nederland 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4801.