

# WMANL Congres *‘(het bespreken waard)’*

# Welkom



# Het appartementsrecht in de spotlight

**Veel aandacht in de rechtspraak, literatuur én politiek voor het appartementsrecht!**

**Veel nieuwe, interessante rechtsvragen vanuit de praktijk!**

**Veel belangstelling bij studenten voor het appartementsrecht!**



# Wat is het bespreken waard?

Heel veel, maar in deze sessie:

1. **Poort van Zuid (Hof Den Haag 19 december 2023, ECLI:NL:GHDHA:2023:2742)**
2. **Vervolg Martinuskerk (Hof Amsterdam 29 oktober 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:2996)**
3. **Vervangende machtiging en gewijzigde bouw (Hof Den Haag 12 november 2024, ECLIN:L:GHDHA:2024:2205)**



# Poort van Zuid



9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024



# (Ont)sPoort van Zuid



The screenshot shows the top section of the de Volkskrant website. At the top center is the logo 'de Volkskrant'. To the right are buttons for 'Log in' and 'Abonneren vanaf €2,30 per week'. Below the logo is a navigation bar with links for 'Columns', 'Opinie', 'Cartoons', 'Cultuur & Media', 'Podcasts', and 'Foto'. The main content area features a 'V+' icon followed by the word 'REPORTAGE'. The headline of the article reads: 'In deze Rotterdamse woonflat liep een burenruzie over stadsverwarming totaal uit de hand'.

# (Ont)s)Poort van Zuid

Maandag 22 april 2024, 11:18

## **Hondenpoep in brievenbussen, auto's bekrast; in deze woontoren is het 'oorlog' om stadswarmte**

Zakjes hondenpoep in de brievenbus, hakenkruizen op bergingen, ruzies en bedreigingen. In flat Poort van Zuid bij Rotterdam-Zuidplein is onenigheid over stadsverwarming helemaal uit de hand gelopen. Een ruime meerderheid van de eigenaren stemde vóór aansluiting op stadswarmte. Maar de tegenstanders lieten het er niet bij zitten. Werklui hebben de aanleg gestaakt vanwege een 'onveilige situatie'.

# Waar gaat het geschil juridisch over?

1. Kan de VvE besluiten over te stappen op stadsverwarming?
2. Mag de VvE een niet-gemeenschappelijk deel indirect aantasten door een gemeenschappelijk deel te veranderen?
3. Moeten de eigenaars dulden dat de VvE werkzaamheden in hun appartementen uitvoert om de gemeenschappelijke stadsverwarmingsleidingen aan te leggen?
4. Moet de akte van splitsing gewijzigd worden wanneer overgestapt wordt op een warmtenet?



# Kan de VvE besluiten over te stappen op stadsverwarming?

**Tegenstemmende eigenaars: De VvE moet gemeenschappelijke zaken in stand houden maar mag deze niet zo maar permanent veranderen**

**Rechtbank: De VvE mag wel besluiten om gemeenschappelijke zaken blijvend te veranderen, bijvoorbeeld door over te stappen op een warmtenet, zolang hier een rechtsgeldig besluit aan ten grondslag ligt**



# Kan de VvE besluiten over te stappen op stadsverwarming?

**Hof: Anders dan [appellant 1] cs stellen, valt (a en b) de vervanging van het gemeenschappelijke verwarmingssysteem door een ander (meer aan de tijd aangepast) systeem wel degelijk onder de beheers- en onderhoudstaken van de VvE (ex artikel 5:126 BW, in samenhang met artikel 15 Splitsingsreglement).**

**Dit besluit moet naar het oordeel van het hof op een lijn worden gesteld met besluiten die als uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.**

**Maar zelfs als dat niet zo zou zijn, dan nog is de VvE bevoegd dergelijke besluiten (tot het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken van bestaande installaties) te nemen als daarvoor, zoals hier, een gekwalificeerde meerderheid bestaat en voldaan wordt aan de quorum-eis. Dat volgt uit artikel 38 lid 8 Splitsingsreglement.**

# Kan de VvE besluiten over te stappen op stadsverwarming?

Hoe moet dit gelezen worden?

Een uitbreiding van het beheersbegrip van art. 5:126 lid 1 BW?

“Maar zelfs als dat niet zo zou zijn...”

Hoe verhoudt dit zich tot ‚beheer‘ in de context van art. 3:170 BW?

# Mag de VvE een niet-gemeenschappelijk deel indirect aantasten door een gemeenschappelijk deel te veranderen?

**Tegenstemmende eigenaars: De VvE dwingt ons om onze huidige privéketels te verwijderen, maar de VvE mag alleen de gemeenschappelijke zaken beheren!**

**Rechtbank: Nee hoor, de besluitvorming ging alleen over het aanleggen van een gemeenschappelijk systeem voor stadsverwarming, je mag je (onbruikbare) ketels laten hangen**

# Mag de VvE een niet-gemeenschappelijk deel indirect aantasten door een gemeenschappelijk deel te veranderen?

**Hof:**

**Anders dan [appellant 1] cs suggereren is hiermee geen verplichting opgelegd aan alle individuele eigenaren – het overgrote deel wil dat overigens wél – om toe te laten dat hun privé cv-ketel wordt weggehaald en/of dat de nieuwe installatie (de warmteverdelers) wordt aangesloten door de aannemer Mampaey.**

**In de notulen is expliciet verwoord dat men ook (kosteloos) Stedin kan inschakelen voor de verwijdering. Daarnaast heeft de VvE erkend dat zij zonder toestemming van [appellant 1] cs de individuele ketels niet mag weghalen, dat zij dit ook niet zal doen en dat [appellant 1] cs nog altijd mogen en kunnen kiezen om elektrisch te verwarmen.**

# Moeten de eigenaars dulden dat de VvE werkzaamheden in hun appartementen uitvoert om de gemeenschappelijke stadsverwarmingsleidingen aan te leggen?

Hof benadert deze vraag erg formeel

Is dit redelijk?

**Belangrijk: deze procedure wordt gevoerd via art. 2:14 BW, niet 5:130 BW!**



# Moeten de eigenaars dulden dat de VvE werkzaamheden in hun appartementen uitvoert om de gemeenschappelijke stadsverwarmingsleidingen aan te leggen?

**Tegenstemmende eigenaars: Weigeren toegang te verlenen tot appartementen om leidingen aan te laten leggen**

**Rechtbank: Eigenaars moeten toegang verlenen voor zover dat noodzakelijk is voor het uitvoeren van werkzaamheden in het belang van de VvE**

# Moeten de eigenaars dulden dat de VvE werkzaamheden in hun appartementen uitvoert om de gemeenschappelijke stadsverwarmingsleidingen aan te leggen?

**Hof:**

Op grond van artikel 18 lid 3 Splitsingsreglement moet de eigenaar toegang geven tot zijn privé-appartement voor noodzakelijke handelingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken. Duidelijk is dat de leidingen die van het ene naar het andere appartement lopen een gemeenschappelijke functie hebben doordat zij, zoals bij de mondelinge behandeling aan de orde is geweest, het warme water door het hele gebouw laten circuleren.

Daarnaast legt artikel 19, leden 1 en 2, Splitsingsreglement, in samenhang gelezen, een gedoogplicht op – ook voor nieuwe gemeenschappelijke zaken – aan de privé-eigenaren ten aanzien van gemeenschappelijke installaties en leidingen. De omstandigheid dat in lid 3 (in afwijking van de leden 1 en 2) het woordje ‘thans’ wordt gebruikt maakt dit niet anders, reeds omdat dat artikellid gaat over het gedogen van de voorzieningen welke thans in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte; dus van voorzieningen die al aanwezig zijn ten gunste van (kort gezegd) de burens. Thans gaat het om een ander geval.

# Moet de akte van splitsing gewijzigd worden wanneer overgestapt wordt op een warmtenet?

**Eigenaars:** Het overstappen op stadsverwarming vereist een wijziging van de akte van splitsing omdat het de begrenzing van de gemeenschappelijke en de privé delen aanpast

**Rechtbank:** Nee dat hoeft niet, want de inhoud van de akte van splitsing wordt niet geraakt



# Moet de akte van splitsing gewijzigd worden wanneer overgestapt wordt op een warmtenet?

Hof:

Er is geen aanwijzing dat hiervoor wijziging van de splitsingsakte nodig is, zoals [appellant 1] cs stellen. Het verwijderen en aanbrengen van gemeenschappelijke leidingen in de privé-gedeelten leidt niet tot een wijziging in de goederenrechtelijke toestand, omdat de omvang van de privé-gedeelten hierdoor niet wezenlijk worden verkleind, laat staan dat de buitengrenzen hierdoor veranderen. Verder is het gebruikelijk, noch wettelijk vereist dat gemeenschappelijke leidingen op splitsingstekeningen worden ingetekend. Het verwijderen en/of aanbrengen van de gemeenschappelijke leidingen in de privé-gedeelten brengt dus ook niet mee dat de splitsingstekening moet worden aangepast. Ook hierom faalt het beroep op nietigheid.

# Slotsom

**De VvE is bevoegd tot het nemen van een besluit om over te stappen op stadsverwarming;**

**De VvE is bevoegd een gemeenschappelijke zaak te veranderen, ook indien daar gevolgen voor de privédelen uit voortvloeien;**

**Appartementseigenaars moeten werkzaamheden in het belang van de VvE in hun privédelen dulden;**

**Het overstappen op stadsverwarming vereist geen wijziging van de akte van splitsing.**

# En nu?

Hopelijk cassatie in belang der wet!



9 december 2024 Jaarbeurs Utrecht

WMANL congres 2024



# Het bespreken waard

ECLI:NL:GHAMS:2024:2996, 29 oktober 2024

Casus:

- Wijziging splitsing, de Akte Zolderkamers en de Akte Vlieringen
- Appartementen worden **vergroot door toevoeging van een afzonderlijk te formeren ruimte van de gemeenschappelijke ruimte**, gelegen op de 5e verdieping.
- Verder is hierin de **wijziging van de privégrenzen van een aantal bergingen op de 4e verdieping** opgenomen. In verband met deze wijzigingen wijzigen ook de breukdelen in de akte en de daarbij behorende splitsingstekening. Daarnaast is de omschrijving van de appartementsrechten in de Akte Vlieringen gewijzigd.
- In de Akte Zolderkamers is opgenomen dat een aantal bergingen wordt **overgedragen** van het ene naar het andere appartementsrecht, in verband waarmee de privégrenzen en de omschrijving van de desbetreffende appartementsrechten wijzigen.

# Het bespreken waard

ECLI:NL:GHAMS:2024:2996, 29 oktober 2024

a. Bevestigt Hoge Raad in het Martinushof-arrest (ECLI:NL:HR:2023:286):

*"Voor zover de Besluiten de eigendomsverhoudingen tussen de appartementseigenaars raken, is dat een daad van beschikking waartoe niet de VvE, maar de eigenaars zelf bevoegd zijn. Op grond van artikel 5:139 lid 1 BW kan de Splitsingsakte dus enkel worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.*

b. Gaat nog een stapje verder:

*Omdat de Besluiten met een 80%-meerderheid zijn genomen, **zijn zij nietig** (artikel 2:14 lid 1 BW)."*

c. En gaat nóg een stapje verder:

*"Hoewel in het arrest een gedeelte van het appartementencomplex met een gemeenschappelijke bestemming aan de orde was (zoals in de onderhavige zaak de vlieringen), **ziet het hof niet in waarom het voorgaande niet ook geldt voor toedeling / een herverdeling van privé-gedeelten** (zoals in dit geval ten aanzien van de zolderkamers). Ook dit is immers een daad van beschikking waarvoor levering vereist is. Althans, het betreft niet het beheer van de gemeenschap."*

# Het bespreken waard

ECLI:NL:GHHDA:2024:2205, 12 november 2024

## Bijzondere kenmerken

Hoger beroep

## Inhoudsindicatie

VvE-perikelen. Vergadering van eigenaars geeft een eigenaar van een appartementsrecht geen toestemming voor het realiseren van een dakopbouw op zijn woning. De kantonrechter verstrekt een vervangende machtiging op grond van artikel 5:121 BW. Het hof vernietigt die machtiging, omdat realisatie van de dakopbouw tot strijd met de splitsingsakte leidt.

# Het bespreken waard



# Het bespreken waard





# Het bespreken waard

**Met de realisatie van het bouwplan zal immers een andere indeling van het gebouw ontstaan dan de indeling die in de splitsingsakte en op de splitsingstekeningen staat.** Het huidige dak wordt grotendeels veranderd in een vloer (voor de opbouw) en er komt een nieuwe (vierde) verdieping op het pand, met nieuwe muren, ramen en deuren en met een nieuw dak. Hierover staat niets in de huidige splitsingsakte en de verdieping is ook niet weergegeven op de huidige splitsingstekening. **Bovendien zal de nieuwe verdieping (inclusief het op die verdieping geplande terras) door [verweerder] privé worden gebruikt, terwijl volgens de huidige splitsingsakte de muren, ramen, (buiten)deuren en dak gemeenschappelijk zijn.** Dit betekent dat realisering van de door [verweerder] gewenste opbouw zonder de daarbij behorende wijziging van de splitsingsakte en -tekening, **tot strijd met de akte van splitsing leidt.**

# Het bespreken waard

Maar...

- Geen beschikkingshandeling?



**WMANL Congres**  
***‘(het bespreken waard)’***

**Dank voor uw  
aandacht!**

