

VVE-MANAGERSCONGRES 2024

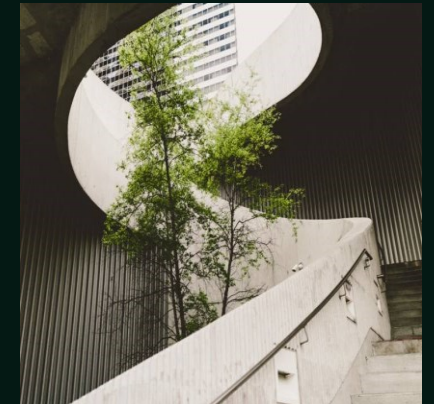
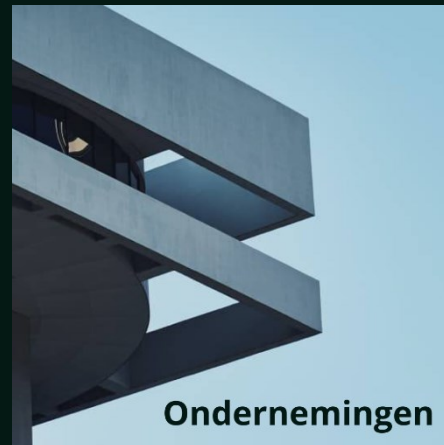
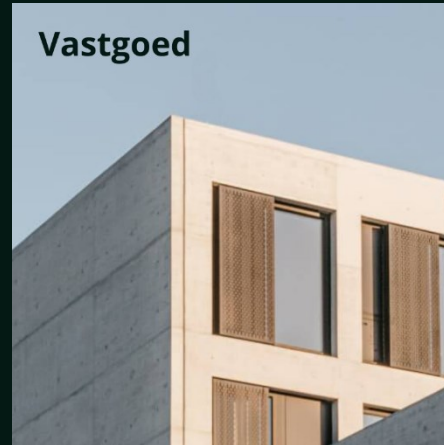
Actualiteiten VvE jurisprudentie

6 November 2024

Dennis Reijnders



De Advocaten van Van Riet



Verdragen

Wetten

Akte van splitsing

Beschrijving appartementsrechten

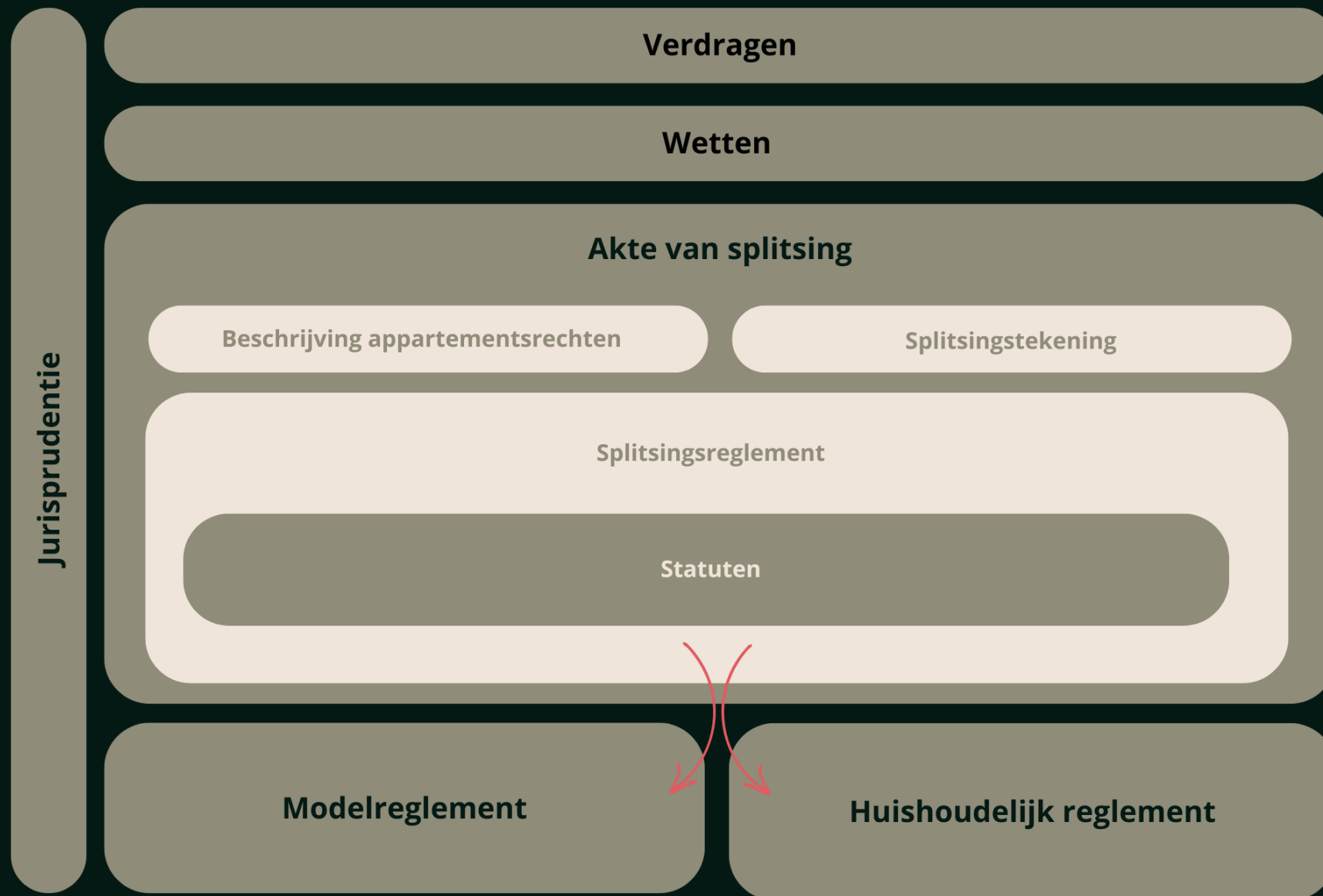
Splitsingstekening

Splitsingsreglement

Statuten

Modelreglement

Huishoudelijk reglement





15 OKTOBER 2024 | ECLI:NL:GHAMS:2024:2889

Gerechtshof Amsterdam

Gerechtshof Amsterdam

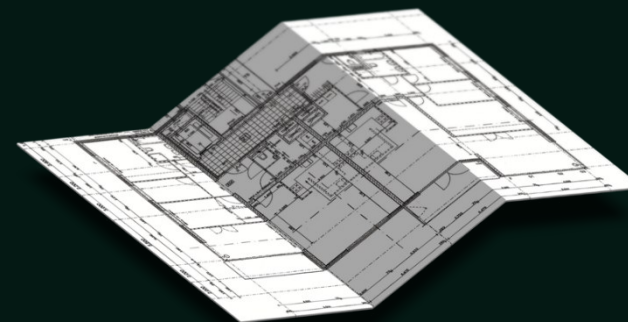
Akte van splitsing

- 35 woonappartementen met bestemming '*particulier woongebruik*'

- Modelreglement 1973

"Artikel 6 : 1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. (...)"

1978





2022

Plannen voor uitbouw

- Eigenaar van appartement op de begane grond maakt plannen voor een uitbouw in de tuin binnen de grenzen van zijn privé-gedeelte. (wijziging splitsingsakte niet verplicht, zie ECLI:NL:GHAMS:2007:BC2947).
- Eigenaar dient verzoek om toestemming bij vergadering van eigenaars in.

Vergadering van eigenaars

Verzoek wordt afgewezen met o.a. de volgende motivering:

1. In plaats van tuin zien mede-gebruikers nu een (sedum)dak
2. Aantasting architectonisch uiterlijk
3. Ingesloten gevoel

MEI
2022





**JUNI
2022**

Verzoekschrift

- Appartementseigenaar dient verzoekschrift tot een vervangende machtiging ex artikel 5:121 BW
- Stelt dat de door hem verzochte toestemming voor de uitbouw zonder redelijke grond is geweigerd.

Uitspraak kantonrechter

Verzoek om een vervangende machtiging wordt afgewezen.

DEC
2022





**JAN
2023**

Hoger Beroep

Appartementseigenaar gaat in hoger beroep en voert de volgende argumenten aan:

- Geen verlies van groen, want sedumdak
- Architectonisch uiterlijk niet gewijzigd, want zelfde stijl
- Ingebouwd gevoel is niet terecht

Uitspraak Gerechtshof



**OKT
2024**

Wat denkt u? *

Gerechtshof Amsterdam

Het Gerechtshof wijst het verzoek om een vervangende machtiging opnieuw af:

“Juist is dat niet alle eigenaren in dezelfde mate vermindering van uitzicht en een ingesloten gevoel zullen ervaren. Ook juist is dat het ingesloten gevoel enigszins wordt beperkt door de afstand tussen de uitbouw en het naastgelegen appartement. Ook indien daarmee rekening wordt gehouden zijn de bezwaren van de andere eigenaren echter begrijpelijk en gerechtvaardigd. Dat [appellant 1] zijn uitbouw architectonisch passend vindt neemt niet weg dat het strakke ontwerp van de achtergevel door de uitbouw verandert en wordt onderbroken. Dat hij het dak daarvan groen maakt, doet er onvoldoende aan af dat hij een deel van het perceel dat tot tuin bestemd is aan die bestemming onttrekt en dat meerdere appartementen uitzicht zullen hebben op een dak in plaats van een tuin.”



Gerechtshof Amsterdam

Welke conclusies kunnen hieruit worden getrokken?

1. Er wordt snel aangenomen dat er redelijke gronden zijn om toestemming voor een uitbouw in een privétuin te weigeren.
2. Een verzoek om een vervangende machtiging ex artikel 5:121 BW voor een aanbouw is hierdoor praktisch kansloos. De door het hof in haar overwegingen meegenomen bezwaren kunnen bij vrijwel bij elke uitbouw worden opgeworpen.





13 AUGUSTUS 2024 | ECLI:NL:RBOVE:2024:43310

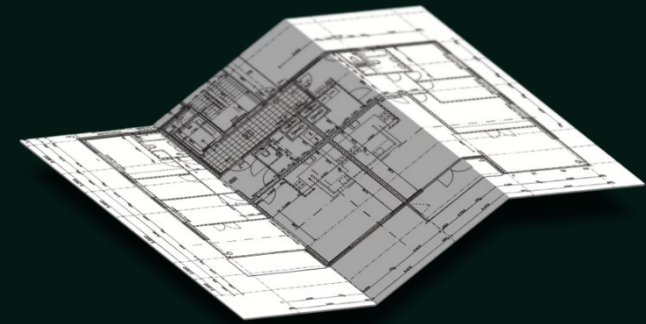
Rechtbank Overijssel

Rechtbank Overijssel

Akte van splitsing

- Modelreglement 1992
 - Art. 9: Daken zijn gemeenschappelijk
- Art. 13: Ieder op-, aan of onderbouw zonder toestemming vergadering is verboden.

2006





**MEDIO
2023**

Plaatsing dakramen

- Appartementseigenaar heeft appartement net in eigendom.
- Vervangt 1 dakraam en plaatst 4 nieuwe dakramen
- Vooraf geen toestemming aan vergadering gevraagd

Vergadering van eigenaars

- Appartementseigenaar vraagt achteraf toestemming voor dakramen
- Vergadering van eigenaars weigert de gevraagde toestemming en besluit dat de dakramen moeten worden verwijderd.

**FEB
2024**





**MEI
2024**

Verzoek vervangende machtiging

- Verzoek ex artikel 5:121 BW
- App. eigenaar stelt dat de gevraagde toestemming door de vergadering zonder redelijke grond is geweigerd.
- VvE voert onder andere als verweer dat zij mogelijk in de toekomst zonnepanelen wenst te plaatsen, maar hier nog geen concrete plannen voor heeft.

Uitspraak Rechtbank



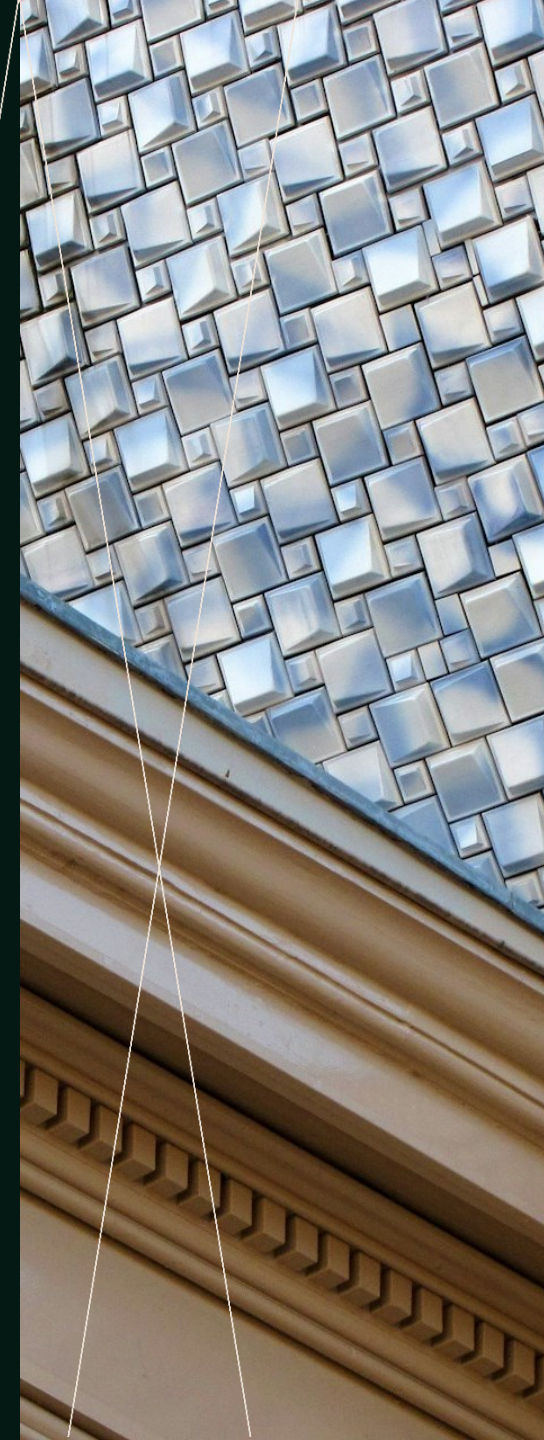
**AUG
2024**

Wat denkt u? *

Rechtbank Overijssel

Het rechtbank wijst het verzoek om een vervangende machtiging af:

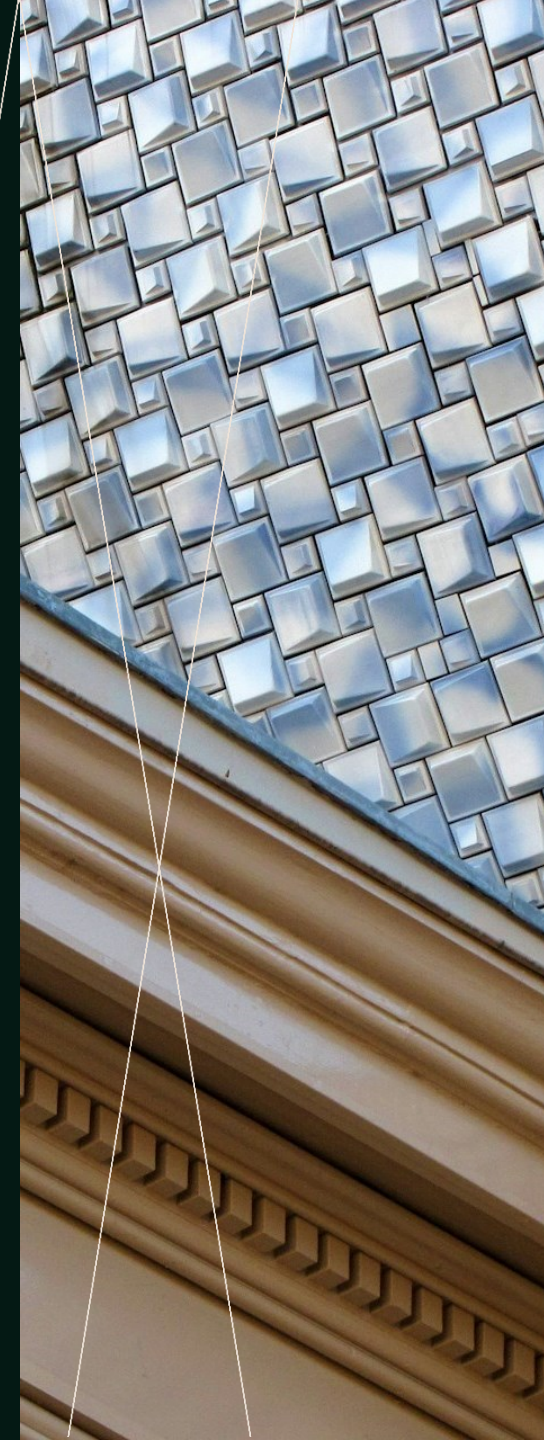
- Overweegt dat onder meer de voorgenomen (ongewenste) kamergewijze verhuur waarvoor de extra ramen nodig waren een redelijke grond tot weigering was.
- Meer interessant is de volgende overweging:
“De mogelijkheid om in de toekomst zonnepanelen aan te brengen, is op zichzelf al voldoende reden om de gevraagde toestemming te weigeren.”



Rechtbank Overijssel

Welke conclusies kunnen hieruit worden getrokken?

- Vrijwel elk verzoek tot wijziging aan een dak kan door de vergadering worden afgewezen met het argument dat het mogelijke plaatsing van zonnepaneel.
- Een verzoek om een vervangende machtiging wordt feitelijk kansloos, aangezien de VvE niet verplicht is dit argument te onderbouwen met een concreet toekomstig plan voor de plaatsing van zonnepanelen.
- Twijfel over houdbaarheid van deze uitspraak.





21 MEI 2024 | ECLI:NL:GHAMS:2024:1386

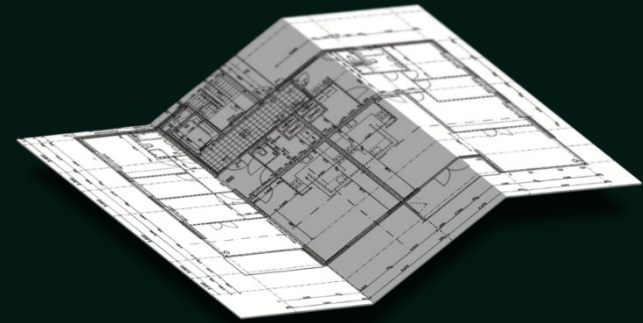
Gerechtshof Amsterdam

GERECHTSHOF AMSTERDAM

Akte van splitsing

- Splitsing in 4 appartementsrechten
 - Modelreglement 1973
- Elk appartement is 'Bestemd voor bewoning'
 - Geen ondersplitsingsverbod

1973





2021

Vergunning, verbouwing & vergadering

- De gemeente verleent aan appartementseigenaar een vergunning voor het maken van twee zelfstandige woonruimten (studio's) op de eerste verdieping.
- Appartementseigenaar verbouwt woonappartement tot twee zelfstandige studio's en maakt voornemen tot ondersplitsing kenbaar
- Vergadering besluit dat dit niet is toegestaan.

Vordering & Vonnis

- Appartementseigenaar vordert bij Rb Amsterdam verklaring voor recht dat ondersplitsing van woonappartement in twee studio's is toegestaan.
 - Rechtbank Amsterdam wijst de vordering toe

JAN
2022





APR
2022

Hoger beroep

- VvE gaat in hoger beroep
- Blijft bij het standpunt dat ondersplitsing en gebruik als twee studio's niet is toegestaan in een appartement "*bestemd voor bewoning*"
- De rechtsvraag is of het bouwkundig splitsen van een appartement in twee zelfstandige woonruimten (studio's) in strijd is met de bepalingen in de splitsingsakte en het splitsingsreglement, en of de VvE bevoegd is om deze beperkingen op te leggen met betrekking tot het gebruik van het appartement.

Uitspraak Gerechtshof



**MEI
2024**

Wat denkt u? *

Gerechtshof Amsterdam

Oordeel Gerechtshof:

1. Hof bepaalt dat het appartement mag worden ondergesplitst zonder toestemming van de vergadering, omdat hiertoe geen verbod in de splitsingsakte is opgenomen.
2. Het besluit van de vergadering tot oplegging van de beperkingen is daarom nietig.



Gerechtshof Amsterdam

Welke conclusies kunnen hieruit worden getrokken?

1. Bij afwezigheid van een verbod tot ondersplitsing in de akte van splitsing, is ondersplitsing in beginsel toegestaan op grond van artikel 5:106 lid 3 BW, mits niet in strijd met de bestemming.
2. Een privégedeelte met de bestemming 'bewoning' laat het toe om hierin twee zelfstandige studio's te realiseren en het ook juridisch onder te splitsen.





21 JUNI 2024 | ECLI:NL:HR:2024:916

Hoge Raad

Hoge Raad

Procesrecht. Vervangende machtiging wijziging splitsingsakte

Artikel 5:140 BW

1. *Indien een of meer der in de leden 1 en 3 van het vorige artikel genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. (...)*
4. *Alle personen wier medewerking of toestemming ingevolge artikel 139 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek als in de vorige leden bedoeld te worden gehoord.*



Hoge Raad

1. Procesrecht
2. Drie eigenaars willen hun appartement uitbreiden en één eigenaar wil zijn appartement ondersplitsen, maar de benodigde 80% wordt niet gehaald.
3. Verzoek tot vervangende machtiging wijziging splitsingakte (art. 5:140 BW)
4. Kantonrechter verleent vervangende machtiging.
5. Hof roept niet alle belanghebbenden voor mondelinge behandeling op.
6. Hof heeft de beschikking van de kantonrechter vernietigd en was bij de uitspraak zich bewust dat zij de overige appartementseigenaar abusievelijk niet had opgeroepen om te worden gehoord.
7. Toch meent het hof uitspraak te kunnen doen, omdat het belang van tegenstemmers volgens haar hoe dan ook zwaarder weegt.
8. In cassatie wordt aangevoerd dat het gerechtshof geen uitspraak had mogen zonder oproeping



21 JUNI 2024 | ECLI:NL:HR:2024:916

Hoge Raad

Wat denkt u? *



Hoge Raad

Hoge Raad :

1. Het hof had niet op de verzoeken mogen beslissen zonder eerst de overige appartementseigenaars op te roepen om op die verzoeken te worden gehoord.
2. De Hoge Raad vernietigt daarom de uitspraak van het gerechtshof.

Welke conclusies kunnen hieruit worden getrokken?

- Belanghebbenden moeten altijd door rechtbank of gerechtshof worden opgeroepen voor de mondelinge behandeling, alvorens een uitspraak te doen. Sanctie: vernietigbare uitspraak.
- Oproepingsplicht ligt niet bij beheerder / bestuur VvE.



Slot



Dennis Reijnders

06 53 19 63 08

reijnders@avvr.nl

Contact

030 263 50 50
<https://avvr.nl/>

Bezoek

Euclideslaan 201
3584 BS Utrecht

