

VVE eigendom volgens Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Als (toekomstig) eigenaar van een appartement krijgt u ongetwijfeld te maken met gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken in het appartementencomplex. Niet alleen de hal, galerij of tuin kan gemeenschappelijk zijn, maar ook bijvoorbeeld de CV-radiatoren, de voordeur en de raamkozijnen in uw eigen appartement. Vaak is voor eigenaars onduidelijk wat nu precies gemeenschappelijk is en wat daarvan de juridische en praktische gevolgen zijn. Hierna zal uiteen worden gezet wat nu exact gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zijn en wat de gevolgen voor een eigenaar kunnen zijn.

Splitsingstekening

Allereerst dient te worden opgemerkt dat meer gemeenschappelijk is dan vaak wordt aangenomen. Alle appartementseigenaars gezamenlijk zijn eigenaars van het hele appartementengebouw; elke appartementseigenaar heeft bovendien het exclusieve gebruiksrecht van zijn eigen privé-gedeelte. In de akte van splitsing, althans in de daarbij behorende splitsingstekening, is exact aangegeven welke gedeelten van het gebouw bestemd zijn om als privé-gedeelte te worden gebruikt; alle overige delen van het gebouw zijn gemeenschappelijke gedeelten of zaken. Het gebruiksrecht van het appartement strekt zich in het algemeen slechts uit tot de binnenkant daarvan. De buitengevels, inclusief de daarin aanwezige deuren, raamkozijnen met glas, dak, fundering en dragende muren zijn bijvoorbeeld alle gemeenschappelijke gedeelten. Ook installaties als liften, deuropeners en de hydrofoor (waterdrukinstallatie) zijn gemeenschappelijke zaken.

In uw akte van splitsing staat vermeld welk Modelreglement van toepassing is. In de meeste aktes is van toepassing Modelreglement 1992, bij de nieuwere complexen Modelreglement 2006. In deze verwijzen wij naar de akte van splitsing. Bij onderstaande wordt uitgegaan van Artikel 9 van het Modelreglement 1992 (het gele boekje), dat bij de meeste complexen in de akte van splitsing is opgenomen, geeft een niet limitatieve opsomming van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

Artikel

9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

- a) de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkingen in de privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidings betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
- b) de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privégedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privégedeelte strekken.

c) het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.

Zonder toestemming geen verandering

Na de koop van een appartement is het eerder regel dan uitzondering dat de nieuwe eigenaar in zijn enthousiasme wijzigingen gaat aanbrengen in en aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. De buitenkant van de voordeur krijgt een nieuwe kleur, er wordt dubbel glas geplaatst, het hekwerk van het balkon en het hang- en sluitwerk aan de buitenkant worden vervangen en er wordt vloerverwarming aangelegd. Een eigenaar dient echter voorafgaande toestemming van de Vergadering van Eigenaars te hebben voor het wijzigen van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijk zaak. Let wel: ook voor wijzigingen van gemeenschappelijke gedeelten en zaken die zich in de privé-gedeelten bevinden dient voorafgaande toestemming te worden verzocht.

Indien het gebouw een centrale cv-installatie heeft, zal voor verplaatsing van één van de radiatoren dus toestemming moeten worden gevraagd. Hetzelfde geldt voor het schilderen van de buitenmuren op het balkon. Als de Vergadering van Eigenaars (alsnog) haar goedkeuring aan zo'n wijziging onthoudt, moet de muur door bijvoorbeeld zandstralen weer in de oude staat worden teruggebracht. De kosten daarvan kunnen behoorlijk oplopen en moeten door de eigenaar zelf worden betaald. Overigens kan zo'n besluit tot weigering van goedkeuring wel ter vernietiging aan de Kantonrechter worden voorgelegd (binnen één maand nadat het is genomen). Mocht u na aankoop van een appartement wijzigingen willen aanbrengen dan doet u er dus goed aan het splitsingsreglement te bestuderen om te bezien of er sprake is van een gemeenschappelijk gedeelte of zaak en zo ja, voorafgaande toestemming te verkrijgen. Overigens kan de Vergadering van Eigenaars ook achteraf toestemming geven. U loopt dan natuurlijk wel risico.

Exclusief gebruik soms niet toegestaan

Het Gerechtshof te Amsterdam heeft – kort gezegd – reeds meerdere jaren geleden bepaald dat het een VvE niet is toegestaan om een gemeenschappelijk gedeelte, in casu een parkeerplaats in exclusief gebruik te geven aan één of een bepaalde groep van eigenaars, of aan een derde. Daarmee zou immers de bepaling in de splitsingsakte, dat iets ten gemeenschappelijke nutte is, worden omzeild. De gemeenschappelijke gedeelten zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en het is niet de bedoeling dat één of een bepaalde groep van eigenaars het exclusief gebruik kan krijgen. Daarnaast is er een meer recente uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam, waarbij is vastgelegd, dat het de VvE vrij staat om een deel van het gemeenschappelijke dak aan een derde (= provider) te verhuren. Volgens het Hof wordt daardoor de bestemming "dak" niet anders, terwijl niet vast staat, dat alle eigenaren op gelijke wijze van het dak gebruik moeten kunnen maken.

Van belang bij ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten is dus vooral de vraag, of de (andere) eigenaren in hun gebruik van die gedeelten worden beknot. Indien niet, is die ingebruikgeving al gauw mogelijk.

Voordeel

Uitgangspunt is dat de leden van de VvE op basis van de in de akte van splitsing (splitsingsreglement) opgenomen breukdelen moeten bijdragen in de kosten van onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. In de praktijk komt het nog al eens voor dat de vergadering besluit tot uitgaven voor verbouwing, het aanbrengen

van nieuwe installaties (of wegbreken van bestaande), terwijl een deel van de leden van de VvE hier in het geheel geen voordeel van heeft. Als voorbeeld kan worden genoemd het aanbrengen van een liftinstallatie in een bestaand appartementencomplex. De eigenaars van de appartementen op de begane grond zullen geen gebruik maken van de lift maar moeten in principe wel voor hun breukdeel meebetalen.

Artikel 38 lid 8 Modelreglement 1992 bepaalt echter dat de eigenaars die van een bepaalde "gemeenschappelijke" nieuwe maatregel (in dit geval het aanbrengen van de lift) géén voordeel trekken, niet verplicht zijn in de kosten hiervan bij te dragen. De eigenaars van de appartementen op de begane grond kunnen dan ook met een beroep op dit artikel voorkomen dat zij moeten bijdragen aan het aanbrengen van de lift. Wel wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat deze mogelijkheid enkel aanwezig is voor zover er géén sprake is van normaal onderhoud! In oudere splitsingsaktes is overigens een dergelijke bepaling vaak niet opgenomen, zodat alle eigenaars naar rato van hun breukdeel zullen moeten bijdragen aan (onderhouds)kosten van gemeenschappelijke zaken, ook al zullen zij daarvan geen voordeel hebben. Als bijvoorbeeld de daken van de schuurtjes, die in de tuin van de benedenwoningen staan, moeten worden vervangen, zullen in dat geval alle eigenaars, ook die van twee-, drie- en vierhoog, daaraan moeten meebetalen. Tenzij de splitsingsakte anders bepaalt uiteraard.

Vervangende machtiging

Andersom kan het ook zo zijn dat bepaalde eigenaars – die qua stemverhouding een minderheid binnen de vergadering vormen – een bepaalde uitgave tot onderhoud/vervanging van een gemeenschappelijk gedeelte danwel zaak wensen doch dat de overige eigenaars – die dus qua stemverhouding een meerderheid vormen – zonder enige grond of onvoldoende grond geen medewerking willen verlenen. Soms komt dat bijvoorbeeld voor, indien een appartementengebouw wordt uitgepond, dus in het geval de meerderheid van de appartementen nog bij de (groot-)eigenaar in huur zijn en dus nog aan één (groot-)eigenaar in eigendom toebehoren.

In zo'n geval kunnen de eigenaars die tot uitgave voor onderhoud/vervanging willen overgaan, de Kantonrechter om vervangende machtiging verzoeken. Dit betekent dat de Kantonrechter, indien hij constateert dat de overige eigenaars zonder redelijke grond weigeren hun medewerking te verlenen, alsnog machtiging geeft om de uitgave tot onderhoud/vervanging te plegen. Op deze manier kan worden voorkomen dat noodzakelijk onderhoud/vervanging achterwege blijft door toedoen van een aantal onredelijke "dwarsliggers". Geen enkele eigenaar hoeft dus uiteindelijk genoeg te nemen met (te) groot achterstallig onderhoud.

Conclusie

De wettelijke bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, en ook hetgeen in het splitsingsreglement daarover is bepaald, kunnen van grote invloed zijn op de dagelijkse praktijk. Mocht u als appartementsrechteigenaar of als VvE in aanraking komen met kwesties rond gemeenschappelijke gedeelten en zaken raadpleeg dan ook eerst goed de wettelijke bepalingen en het reglement.

Twist binnen de vereniging en onnodig gemaakte kosten kunnen daarmee worden voorkomen.