

Per e-mail: ^{5.1.2.e} @van-maarschalkerwaard.com

Three Ace B.V.

^{5.1.2.e}

^{5.1.2.e}

Stichting Beheer Derdengelden RST advocaten
NL03 RABO 0178.9900.27

Breda, 19 april 2022

Inzake : Three Ace B.V. / ^{5.1.2.e} - ^{5.1.2.e}
Dossiernr. : 5220012 YB/hs
Documentnr. : 22-00006317
Uw kenmerk :

Geachte ^{5.1.2.e} beste ^{5.1.2.e}

Wij hebben de akte van splitsing van 20 juni 1969 ontvangen, waarbij de vennootschap onder firma, Firma ^{5.1.2.e} en Zonen, het woonhuis met ondergrond, tuin en verder aanbehoren te Amsterdam, plaatselijk bekend ^{5.1.2.e} in appartementsrechten heeft gesplitst.

Bij de splitsing zijn de appartementsrechten A-1 en A2 ontstaan. Het appartementsrecht A-1 geeft - voor wat betreft het privé gedeelte- recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste verdieping, van de kelder en van de tuin. Het appartementsrecht A-2 geeft -voor wat betreft het privé gedeelte- het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede- en de derde verdieping en van de zolder.

De akte van splitsing bevat tevens het splitsingsreglement. Er is op de splitsing geen Modelreglement van toepassing verklaard.

In het dossier bevindt zich tevens een afschrift van de nummerbeschikking van de gemeente Amsterdam van 6 januari 2022, waarbij de nummeraanduidingen ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} en ^{5.1.2.e} zijn toegekend. De gemeente heeft voorts kennelijk bevestigd dat de aanvraag splitsingsvergunning zal worden gehonoreerd.

Vraagstelling

De ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} verzet zich tegen het voornemen tot het veranderen van het drie laags bovenhuis in drie zelfstandige woningen. ^{5.1.2.e} stelt zich op het standpunt dat de voorgenomen wijziging in strijd is met de enkelvoudige definitie "een woning" in de akte van splitsing. ^{5.1.2.e} stelt

verder dat de voorgenomen verandering te ver afstaat van de oorspronkelijke bedoeling van de splitsing in twee appartementsrechten.

Gelet op de bezwaren van ^{5.1.2.e} tegen de plannen heeft u behoefte aan beantwoording van de vraag of ondersplitsing met splitsingsvergunning in strijd is met de enkelvoudige definitie “**woning**” zoals vermeld in artikel 7 lid 1 van de akte van splitsing.

Artikel 7 lid 1 van de akte van splitsing

Artikel 7 lid 1 van de akte van splitsing bepaalt voor eigenaren en gebruikers voor zover in dit verband van belang:

*“Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun gebruikseenheden niet mogen wijzigen zonder toestemming van de vergadering. De bestemming van elk der gebruikseenheid is **een “woning”**”.*

Uitleg van de akte van splitsing

Teneinde te beoordelen of ondersplitsing in drie zelfstandige woningen op basis van de akte van splitsing en het splitsingsreglement is toegestaan, is het nodig de bestemming in de splitsingsstukken uit te leggen. Daarvoor geldt de zogenaamde CAO-norm.¹ De Hoge Raad geeft in jurisprudentie daarbij de volgende drie uitlegcriteria:

- bij de uitleg komt het aan op de in die stukken tot uitdrukking gebrachte bedoeling van degene(n) die tot vaststelling van die stukken is (zijn) overgegaan, welke bedoeling moet worden afgeleid uit de daarin gebruikte bewoordingen, uit te leggen naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud daarvan;
- de rechtszekerheid vergt dat bij de uitleg slechts acht mag worden geslagen op gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn;
- indien de ingeschreven splitsingsstukken voor verschillende uitleg vatbaar zijn, dient de rechter vast te stellen welke uitleg van deze stukken naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is.

Jurisprudentie

De rechtbank Amsterdam heeft in een vonnis van 28 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:3757) bij de vraag of kamerverhuur mogelijk was vooropgesteld dat het - in de splitsingsakte gewijzigde artikel 17 lid 4 van het modelreglement - voorgeschreven gebruik van het appartement als ‘**woning met berging voor privédoeleinden**’ er niet aan de weg staat dat het appartement aan meerdere volwassen (al dan niet gezamenlijk) wordt verhuurd.

¹ HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 en HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337

In een andere kwestie heeft de rechtbank Amsterdam bij vonnis van 12 januari 2022 (ECLI:NL:RBAMS:2022:326) in het feit dat de splitsingsakte voorschreef dat een appartement **“bestemd is voor bewoning”** geen belemmering gezien voor het splitsen van de woning en die te verhuren als twee afzonderlijke studio’s. Volgens de rechtbank leidt de objectieve uitleg in dit geval slechts dat het pand als woning moet worden gebruikt.

Objectieve uitleg in de onderhavige kwestie

De appartementsrechten A1 en A2 geven, zo blijkt uit de omschrijving van de appartementsrechten in de akte van splitsing, het recht tot gebruik van “de woning”

In de hiervoor vermelde uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 12 januari 2022 (ECLI:NL:RBAMS:2022:326) overweegt de rechtbank in rechtsoverweging 4.6 van dat vonnis:

“Het bouwkundig splitsen van (adres) -I in twee studio’s is niet in strijd met deze bestemming, zolang de studio’s worden gebruikt als woning”.

Verder overweegt de rechtbank in rechtsoverweging 4.10 van het vonnis dat ook de definitie van “gebruiker” in dat splitsingsreglement niet uitsluit dat er meerdere gebruikers zijn die (gezamenlijk) het recht van uitsluitend gebruik van een privé gedeelte hebben. De definitie van “gebruiker” in de zaak waarover de rechtbank oordeelde komt in essentie overeen met de definitie van gebruiker in de onderhavige akte van splitsing ^{5.1.2.e} Met andere woorden: ook de definitie “gebruiker” sluit objectief niet uit dat er meerdere gebruikers kunnen zijn die het recht van uitsluitend gebruik van een privé gedeelte hebben.²

Artikel 2 lid 5 van de akte van splitsing bepaalt dat ieder der eigenaren in zijn gebruikseenheid³ veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere gebruikseenheden zulks in afwijking van het bepaalde in laatste volzin van artikel 638 j van het Burgerlijk Wetboek.⁴

² In het vonnis van de rechtbank Amsterdam “gebruiker”: degene die anders dan als eigenaar of als rechthebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van de gemeenschappelijke gedeelten e/of gemeenschappelijke zaken.

In de onderhavige splitsingsakte “gebruiker”: hij die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw en/of de grond als bedoeld in artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek.

³ “gebruikseenheid” gedefinieerd als elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

⁴ Voor de volledigheid wordt hierbij wel opgemerkt dat veranderingen waardoor de hechtheid van het gebouw in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan zou worden gewijzigd op grond van artikel 7 lid 2 van de akte van splitsing niet is toegestaan.

Conclusie

Gelet op de in de splitsingsakte tot uitdrukking gebrachte bedoeling van de partijen bij de splitsing afgeleid uit de in de splitsingsstukken gebruikte bewoordingen, uitgelegd naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van die stukken, is het goed verdedigbaar dat de enkelvoudige definitie “woning” zoals vermeld in artikel 7 lid 1 van de akte van splitsing niet in de weg staat aan het ondersplitsen in drie zelfstandige woningen. Steun voor deze conclusie biedt het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 12 januari 2022 (ECLI:NL:RBAMS:2022:326), waarin eveneens sprake was van een enkelvoudige definitie.

Tot zover de bevindingen.

Tot nadere toelichting uiteraard steeds bereid.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

(5.1.2.e

Advocaat

NB Na opstellen van dit advies begreep ik van 5.1.2.e dat op 31 maart 2022 een uitspraak in kort geding is gedaan in lijn van vorenstaande.