



Artikel 14 lid 3 bevat een regeling voor de schulden, lasten en kosten die voor gemeenschappelijke regeling zijn. Dit artikellid luidt:

“De schulden, kosten en lasten welke zijn gemaakt terzake van onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden, nodig geworden tengevolge van ouderdom, slijtage, enzovoort aan de fundering, gevels, dragende kolommen, bouwmuren, daken, goten afvoeren van hemelwater en in het algemeen die gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die van belang zijn voor de instandhouding ervan zullen worden gedragen en betaald door de eigenaren van alle appartementen, elk voor een gelijk deel.”

De regeling van artikel 2 lid 5 van het reglement is tot stand gekomen op basis van art. 638j BW (oud) dat luidde:

“Iedere eigenaar, die in het gedeelte van de gemeenschap, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, verbeteringen aanbrengt, is verplicht de andere eigenaren of de administrateur daarvan in kennis te stellen. Bij de ontruiming van zijn appartement mag hij al hetgeen hij daaraan op zijn kosten heeft doen maken, afbreken en medenemen, mits de oorspronkelijke toestand worde hersteld.”

Thans bepaalt artikel 5:119 BW:

“1. Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de overige appartementseigenaars in een gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Van hetgeen hij bij een geoorloofde verandering wegneemt wordt hij enig eigenaar.  
2. Hij is verplicht de vereniging van eigenaars onverwijld van een verandering kennis te geven. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van hem en zijn rechtsopvolgers.  
3. Blijkt ten gevolge van een verandering de waarde van de in de splitsing betrokken goederen bij de opheffing van de splitsing te zijn verminderd, dan wordt hiermede, ook al was de verandering geoorloofd, bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van hem die de verandering heeft aangebracht of zijn rechtsopvolger.  
4. Bij het reglement kan van dit artikel worden afgeweken en kunnen voor de toepassing van lid 2 wijzigingen in de wijze van gebruik met veranderingen worden gelijkgesteld.”

Of in het geval van het gebouw <sup>5.1.2.e</sup> te Amsterdam bij veranderingen door een eigenaar in de privé-gedeelten, toestemming van de vergadering van eigenaars vereist is, moet worden bepaald door toepassing van de bepalingen van het reglement van splitsing en de geldende wettelijke bepalingen. Indien niet aanstonds duidelijk is (of een geschil bestaat over) hetgeen volgens het reglement geldt, dient het reglement te worden uitgelegd.

Uitleg van de splitsingsakte en het daarin opgenomen reglement van splitsing moet op objectieve wijze plaatsvinden<sup>3</sup>). Samengevat komt deze op het volgende neer:

- Ingeval van twijfel over de uitleg van een of meer bepalingen uit de akte en/of het reglement, dient te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij rekening mag worden rekening gehouden met:
- aan de hand van de aan de splitsingsstukken te ontleen aanwijzingen, en hetgeen overigens uit de splitsingsstukken valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan;
- de aannemelijkheid van de rechtsgevolgen waartoe de onderscheiden interpretaties zouden leiden;
- waarneming van feitelijke kenmerken van het splitsingsobject, waarnaar akte en/of reglement verwijzen (daarbij kan kennisneming van de situatie ter plaatse van belang zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg van de splitsingsstukken tot de meest aannemelijke rechtsgevolgen leidt).

<sup>2</sup> Dit is de tekst van artikel 638j BW (oud) die van toepassing was in juni 1969.

<sup>3</sup> HR 14 februari 2014, NJ 2014/119; ECLI:NL:HR:2014:337.

Zoals uit de tekst van het reglement van splitsing blijkt, is er in dit reglement gekozen voor het toekennen van een ruime bevoegdheid voor een eigenaar om veranderingen aan te brengen in zijn appartement. Artikel 2 lid 5 bepaalt immers uitdrukkelijk – in afwijking van het bepaalde in art. 638j BW (oud) - dat een appartementseigenaar bevoegd is in zijn privé-gedeelten veranderingen aan te brengen.

Uit geen bepaling blijkt dat hiervoor toestemming van de vergadering van eigenaars nodig is. De enige beperking die is aangebracht houdt in dat geen schade mag worden toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere gebruikseenheden (art. 2 lid 5) en dat er geen veranderingen in het gebouw mogen worden aangebracht waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.

Deze ruime bevoegdheid tot het aanbrengen van veranderingen in privé-gedeelten komt overeen met hetgeen thans ook in artikel 5:119 BW is geregeld. Ook dat artikel bepaalt immers dat een eigenaar in zijn privé-gedeelten veranderingen mag aanbrengen, mits deze veranderingen geen nadeel aanbrengen aan andere gedeelten<sup>4</sup>. In het reglement van splitsing kan volgens artikel 5:119 lid 4 BW een afwijkende regeling worden opgenomen, maar daarvan is in het geval van het gebouw <sup>5.1.2.e</sup> geen sprake.

Uit de tekst van de aangehaalde reglementsbevestigingen blijkt daarom naar mijn mening dat de eigenaars van de appartementen in het gebouw <sup>5.1.2.e</sup> te Amsterdam bevoegd zijn om zonder toestemming veranderingen in hun privé-gedeelten aan te brengen, ook als deze onderdelen van het gebouw betreffen die als gemeenschappelijk moeten worden beschouwd.

Deze uitleg vindt steun in de memorie van toelichting bij artikel 875l BW (oud)<sup>5</sup>, waarin het volgende wordt vermeld:

“Artikel 875l. (verg. art. 5.10.1.12). Artikel 638j B.W. zegt wel dat en appartementseigenaar bevoegd is in zijn privéruimte verbeteringen aan te brengen en hetgeen hij op eigen kosten heeft aangebracht weer weg te nemen, doch de wet laat zich niet uit over de vraag of hij ook andere veranderingen mag aanbrengen. Veelal wordt zulks in het reglement uitdrukkelijk bepaald. Het is wenselijk dit in de wet vast te leggen, met de in de reglementen gebruikelijk restrictie dat hij geen nadeel mag toebrengen aan de overige gedeelten, d.w.z. aan andere privéruimten en aan het voor gemeenschappelijk gebruik bestemde. Onder de aldus verboden veranderingen valt ook een verstoring van het architectonisch uiterlijk. Een nadere specificatie en verder gaande beperkingen, eventueel in de vorm van voorwaarden, kunnen in het reglement worden opgenomen, zoals uit het laatste lid van dit artikel volgt.”<sup>6</sup>

Deze uitleg vindt mijns inziens bovendien steun in het hierboven aangehaalde 14 lid 3, waaruit blijkt dat het reglement een zeer minimale regeling bevat met betrekking tot hetgeen voor gemeenschappelijke rekening komt. Het betreft immers alleen kosten van onderhouds- herstel en vernieuwingswerkzaamheden die nodig zijn geworden als gevolg van ouderdom e.d. aan gebouwdelen die – kort gezegd - van belang zijn voor de instandhouding van het gebouw. Alleen de hier bedoelde kosten zijn voor gemeenschappelijk rekening, hetgeen impliceert dat de overige kosten, ook als deze de gemeenschappelijke gedeelten betreft, voor rekening van de eigenaar komen die het aangaat (bijvoorbeeld waterleidingen die slechts dienstig zijn aan één appartement).

<sup>4</sup> Zie ook Asser/Bartels & Van Velten 5/2017/461; GS Zakelijke rechten (Mertens) art. 5:119 BW, aant. 1.

<sup>5</sup> Artikel 875l BW (oud) komt inhoudelijk overeen met het huidige artikel 5:119 BW.

<sup>6</sup> Bijl. Hand II 1971-1972, 10 987, nr. 3, blz. 16, 17.

Uit het voorgaande blijkt dat naar mijn opvatting in beginsel geen toestemming vereist van een andere eigenaar indien een eigenaar van een appartement in het gebouw <sup>5.1.2,e</sup> te Amsterdam veranderingen wil aanbrengen binnen zijn privéruimten, behoudens de beschreven uitzonderingen op deze bevoegdheid.

Inmiddels verblijft,  
met vriendelijke groet,

<sup>5.1.2,e</sup>

<sup>5.1.2,e</sup>