RST
ADVOCATEN

Per e-mail: cpettersson@de-alliantie.nl
De Alliantie Woningfonds B.V.
t.a.v. de heer C. Pettersson
Bestevaer 48
1271 ZA HUIZEN

Breda, 2 februari 2016

Inzake : Alliantie Woningfonds / Advies uitleg akte van de hoofdsplitsing De Regentesse te Huizen
Dossiernr. : 5151039
Documentnr. : 15-00060475

Geachte heer Pettersson,

U heeft mij verzocht u een advies te geven ter zake het volgende.

Bij akte van de splitsing van 19 juli 2006 zijn 4 appartementsrechten ontstaan en is opgericht de VvE Hoofdsplitsing De Regentesse te Huizen. Van die appartementsrechten zijn indexnummer 1 en 2 ondergesplitst. Indexnummer 3 is eigendom van de Gemeente Huizen en voor indexnummer 4 is een vereniging opgericht. Bij diverse eigenaren is onduidelijkheid ontstaan over de verdeling van schulden en kosten met betrekking tot de gemeenschap. Hierbij is evenzeer aan de orde geweest of de akte een misslag dan wel misslagen zou bevatten en zo ja of die misslagen dan ook voor rectificatie vatbaar zouden zijn en zo ja op welke wijze die rectificatie dan tot stand zou moeten komen.

Allereerst ga ik daartoe in op de uitleg van de akte van splitsing, zoals deze op basis van recent door de Hoge Raad ontwikkelde regels, dient te worden uitgelegd; vervolgens zal ik die uitleg nader toelichten en zal ik tot slot ingaan op het feit of ik wel of niet meen dat de akte misslagen zou bevatten.

Uitleg van de akte van splitsing

De regels met betrekking tot de uitleg van de akte van splitsing zijn de volgende.

Wijze waarop de akte van splitsing wordt uitgelegd
Een eigenaar dan wel gezamenlijke eigenaren zijn in beginsel betrokken bij de splitsing in appartementsrechten. Na verkoop van hun appartementsrechten zijn zij geen leden meer van de

Breda Fatimastraat 5 4834 XT Postbus 1019 4801 BA T + 31 (0)76 522 05 11
Steenbergen Wouwsestraat 57-A 4651 DW T + 31 (0)167 74 71 00
www.rst.nl rst@rst.nl F +31 (0)76 522 09 55 Stichting Beheer Derdengelden RST advocaten IBAN-nummer NL03 RABO 01789.90.027

Alle diensten en werkzaamheden van RST advocaten B.V. (KvK 20123209) en de ingeschakelde medewerkers en freelancers worden verricht krachtens overeenkomst van opdracht, waarop de aan de achterzijde vermelde algemene voorwaarden van toepassing zijn waarin o.a. een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen, die tevens is bedongen ten behoeve van alle medewerkers en/of freelancers, ongeacht de juridische samenwerkingsvorm.

Zaak- en documentnummer: Z.071654 / D.815846

VvE. Kopers/ rechtsopvolgers van die eigenaren zijn dan niet betrokken geweest bij de splitsing doch zijn wel gebonden aan het bepaalde bij de splitsingsakte.
Bij koop wordt veelal een hypotheek gevestigd. Het appartementsrecht dient daarbij als zekerheid, om terugbetaling van de geldlening zoveel als mogelijk te garanderen. Hierbij wordt de verkoopbaarheid van dat appartementsrecht ook voor een groot deel bepaald aan de hand van de rechten en plichten die volgen uit de akte van splitsing.

Bij de uitleg van de akte wordt om die reden niet uitgegaan van de subjectieve bedoeling van de bij de splitsing betrokken partijen doch wordt uitgegaan van de zgn. objectievere CAO norm, welke norm voor de uitleg van de akten van splitsing door de Hoge Raad intussen in meerdere uitspraken nader is uitgewerkt[1]. Hieruit blijkt het volgende.

1. Voor de vaststelling van de rechten van leden van een in appartementsrechten gesplitst registergoed is bepalend hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op die splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken (de notariële akte van splitsing en de aan de minuut van die akte gehechte tekening);
2. Bij de uitleg van de akte van splitsing moeten de bewoordingen van de splitsingsakte naar objectieve maatstaven worden uitgelegd in het licht van de verdere inhoud van het reglement;
3. De taalkundige betekenis van de bewoordingen waarin de akte is opgesteld is daarbij, gelezen in de context van dat geschrift als geheel, van groot belang, doch niet alleen bepalend;
4. Bij die betekenis dient ook gelet te worden op de desbetreffende kring van het maatschappelijk verkeer waar binnen deze akte is opgesteld, op de structuur van de tekst als geheel, en op de aannemelijkheid van rechtsgevolgen in de ene dan wel de andere uitleg;
5. Daarbij gaat het niet om de subjectieve bedoelingen van de partijen die de akte hebben opgesteld, voor zover die niet uit de akte zelf blijken;
6. De rechtszekerheid vergt dat voor de vaststelling van hetgeen tot de privégedeelten respectievelijk tot de gemeenschappelijke gedeelten behoort, 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;
7. In geval van tegenstrijdigheid tussen de akte van splitsing en de splitsingstekening kan niet op voorhand ervan worden uitgegaan dat hetzij de akte van splitsing, hetzij de splitsingstekening de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan juist weergeeft;
8. Indien splitsingsstukken die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het splitsingsobject, is het niet in strijd met een uitleg naar objectieve maatstaven om deze stukken mede aan de hand van waarneming van die feitelijke kenmerken uit te leggen; kennisneming van de situatie ter plaatse kan van belang zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg van de splitsingsstukken tot de meest

[1] zie onder meer HR 22 oktober 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM8933, HR 28 januari 2011 NJ 2011/58 ECLI:NL:HR:2011:BO5223; HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 en HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:337

Ontvangstdatum: - Verzenddatum:

aannemelijke rechtsgevolgen leidt. Ook in dit opzicht kan het meewegen van de plaatselijke situatie dus verenigbaar zijn met een objectieve uitleg van de splitsingsstukken.
Hiervoor verwijs ik ook graag naar artikel op www.VvErecht.nl te weten '*Uitleg van leverings- en vestigingsakten en van de splitsingsakte van een appartementsrecht: enkele kanttekeningen* van 18 september 2013 van prof. mr. M.M. van Rossum en prof. mr. R.F.H. Mertens.

Conclusie voor uw appartementsrecht
Nu objectieve maatstaven in het appartementsrecht belangrijk zijn, is dan ook slechts bepalend hetgeen is vastgelegd in de akte van splitsing van 19 juli 2006 en de daaraan gehechte splitsingstekening, waarbij zonodig de uiterlijke kenmerken van het complex worden betrokken.

Voor de uitleg van belang zijnde bepalingen

De gemeenschap van de hoofdsplitsing omvat:

1. Het perceel grond bestemd voor de bouw van een twee laags parkeergarage, een gemeenschappelijke tuin en een appartementengebouw met dertig appartementen;
   Kadastraal bekend gemeente Huizen sectie C nummer 10913, groot drieëndertig centiare (33 ca);
   Kadastraal bekend gemeente Huizen sectie C nummer 10916, groot zevenenvijftig are en zeventien centiare (57.17 a); en
   Kadastraal bekend gemeente Huizen sectie C nummer 10917. Groot dertig centiare (30 ca);
2. Het recht van opstal dat hiervoor is gevestigd op een perceel grond bestemd voor de bouw van bergingen en een tuindek,
   Kadastraal bekend gemeente Huizen sectie C nummer 10912 groot vier are en eenennegentig centiare (04.91 a) en kadastraal bekend gemeente Huizen sectie C nummer 10914 groot vierenvijftig centiare (54 ca)

./. Hiervoor verwijs ik ook naar de bijlage: een afschrift van de kadastrale kaart waarop de omvang van de gemeenschap is gemarkeerd.

De appartementsrechten zijn in de totale gemeenschap als volgt gerechtigd

Indexnummer		**Gemeenschap**
1	30 woonappartementen + bergingen + algemene ruimte kelder (gebouw B)	40/84
2	Parkeerplaatsen – parkeerdek begane grond met uitrit	20/84
3	Parkeerplaatsen – kelderverdieping met uitrit en 3 trappenhuizen	20/84
4	Uitsluitend tuindek	4/84

De schulden en kosten met betrekking tot die gemeenschap worden dan tussen partijen verdeeld op basis van het gestelde in artikel 2 lid 3A, 3B, 3C, 4, 5, 6 en het bepaalde onder artikel 18 lid 3.

Die bepalingen van de akte van splitsing (n.o.t.n. AS) luiden als volgt:

Artikel 2 lid 3A:
Met uitzondering van de in lid 4, 5 en 6 van dit artikel bedoelde schulden en kosten, waarvoor een andere kostenverdeling geldt zijn de eigenaars voor de als hierna vermeld bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. Deze breukdelen zijn voor appartementsrecht 1 vier/achtenveertigste (4/48), appartementsrecht 2 en 3 ieder twintig/achtenveertigste (20/48) en voor appartementsrecht 4 vier/achtenveertigste (4/48).

Artikel 2 lid 3B:
De schulden en kosten van gemeenschappelijke infrastructurele voorzieningen zoals kanalen, leidingen, rioleringen, elektraruimten, installatiekasten, transformatorruimten, inkoopruimten, invoerruimten voor elektra en water en noodstroomaggregaat, komen voor gezamenlijke rekening van alle eigenaars conform de in lid 1 bedoelde breukdelen, tenzij door de eigenaars gezamenlijk is vastgesteld dat de betreffende voorzieningen slechts specifiek dienen ten behoeve van één of meerdere privé gedeelten, in welk geval de schulden en kosten van die betreffende voorzieningen voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat (die) appartementsrecht(en).

Artikel 2 lid 3C
De vergadering kan tot een van de in dit artikel afwijkende draagplicht besluiten. De vergadering kan daartoe slechts besluiten met instemming van alle eigenaars.

Artikel 2 lid 4:
De eigenaar van de appartementsrecht 1 is overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van (het gedeelte van) het gebouw hetwelk hun privé gedeelte omvat, waaronder begrepen de buitenkant van het (gedeelte van) het gebouw en de structuur van het gebouw vanaf de vloer van de laagst gelegen woningappartementen, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan hun privé gedeelte. Dat wil zeggen dat iedere eigenaar ondermeer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak, het ruwe metselwerk, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, puien, balkonconstructies, terrassen, gangen, de (buiten)deuren, (afwerklagen van) vloeren, (vlucht)trappen, leidingen voor afvoer van hemelwater en de goten (dit alles echter eerst vanaf de vloer van de laagst gelegen woningappartementen), de liften, de dakopbouw voor de liften, de riolering en de leidingen voor elektriciteit, gas en water (voor zover niet gemeenschappelijk noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf), en alle overige specifiek ten behoeve van het betreffende privégedeelte te realiseren voorzieningen. Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de vereniging als bedoeld in artikel 4 en 5.

Artikel 2 lid 5:
De eigenaars van het appartementsrecht met indexnummernummers 2 en 3 zijn overigens ieder geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van (het gedeelte van) het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan zijn privé gedeelte. Dat wil zeggen dat deze eigenaar ondermeer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing, de garagedeur en/of toegangspoort, (de afwerklagen van) de vloer, de hellingbanen, het toegangscontrolesysteem, het ventilatiesysteem met bijbehorende installaties/voorzieningen, verlichting, de leidingen voor elektriciteit, gas en water (voor zover niet gemeenschappelijk noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf), alsmede al die zaken die uitsluitend ten behoeve van de bruikbaarheid en/of het onderhoud casu quo behoud van de

parkeergarage zijn aangebracht, dan wel na besluit van de vergadering van eigenaars nog zullen worden aangebracht. Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de vereniging als bedoeld in artikel 4 en 5.

Artikel 2 lid 6:
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummernummer 4 is overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van (het gedeelte van) het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan zijn privé gedeelte. Dat wil zeggen dat deze eigenaar ondermeer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de hekken die toegang geven tot de binnentuin, alsmede al die zaken die uitsluitend ten behoeve van de bruikbaarheid en/of het onderhoud casu quo behoud van de binnentuin zijn aangebracht. Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de vereniging als bedoeld in artikel 4 en 5.

Artikel 18 lid 3:
(...)
Indien door de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummernummers 2 en 3 wordt besloten tot noodzakelijke vervangen of herstel van het dak van de stallingruimte tot en met de waterdichte afwerklaag, waarvan de kosten voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummernummer 2 en 3 komen, komen de kosten van het verwijderen van alle in de binnentuin aanwezige voorzieningen (zoals bestrating, groen- en overige voorzieningen), en de herinrichtingskosten voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummernummers 2 en 3, ieder voor de helft. De eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummernummers 2, 3 en 4 zullen regelmatig met elkaar in overleg treden omtrent vorenbedoeld periodieke onderhoud, en in geval van calamiteiten direct overleggen. In dit overleg dient de wijze van uitvoering bepaald te worden, welk overleg gericht dient te zijn op een beperking van de totale kosten van onderhoud aan het dak en het verwijderen en herinrichten van de binnentuin.

Uitleg van de akte van splitsing

Omvang van de splitsing

De hoofdsplitsing omvat:
- volle eigendom: grond en gebouwen: de percelen met opstallen 10913, 10916 en 10917,;
- uitsluitend opstalrecht bestaande uit het tuindek gelegen bovenop de gebouwen die zich bevinden op 10912 en 10914 en nadrukkelijk niet de daken en de verder daaronder gelegen gebouwen op 10912 en 10914.

De hoofdsplitsing omvat perceel noch gebouw noch tuindek van perceel 10910. Dit betekent dat beheer en onderhoud van gebouw, dak en tuindek 10910 voor rekening en risico van de eigenaar van die grond en opstallen zelf komen.

Verdeling van kosten en schulden in het algemeen
In het kort komt die verdeling van kosten en schulden schematisch op het volgende neer:

Verdeling kosten & schulden

	i.h.a. 2 lid 3a	2 lid 3b	2 lid 4	2 lid 5	2 lid 6
1	4/48	40/84	100 % privégedeelte via eigen exploitatie rekening		
2	20/48	20/84		100% privégedeelte via eigen exploitatie rekening	
3	20/48	20/84		100% privégedeelte via eigen exploitatie rekening	
4	4/48	4/84			100% privé-gedeelte via exploitatie rekening in die zin dat i.g.v. vervangen dak/herstel dak o.g.v. **18 lid 3** 2/3 50/50 kosten binnentuin
	kosten m.u.v. genoemd artikel 2 onder 3B, 4, 5 en 6	Infrastructuur voorzieningen tenzij gezamenlijke eigenaren vaststellen alleen t.b.v. één privégedeelte			
	grondslag staat niet in de akte	grondslag zijn de bouwkosten op grond van artikel 2 lid 1 AS			

Uitleg van de in de akte genoemde breukdelen onder artikel 2 lid 3B AS

De breukdelen bij artikel 2 lid 3A AS wijken af van die bij artikel 2 lid 3B AS. Dit beschouw ik niet als een vergissing. Optellingen kloppen en afwijking onder artikel 2 lid 3B AS lijkt bewust te zijn opgenomen. De afwijking lijkt in verhouding tot een redelijke toedeling van de daaronder vallende kosten en schulden te staan, nu immers onder deze categorie niet vallen de kosten zoals omschreven onder artikel 2 leden 3B, 4, 5 en 6. Naar verwachting zullen de wel hieronder vallende kosten de appartementsrechten ten nutte zijn in de verhouding als hier is bepaald.
Anders dan Moulijn netwerk notarissen stelt bij brief van 24 januari 2014 meen ik dan ook dat hier geen sprake is geweest van een typefout, zodat aan de beoordeling van een rectificatie niet behoeft te worden toegekomen.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Op grond van het gestelde in die artikelen geldt dat een MJOP binnen de hoofdsplitsing alleen noodzakelijk is voor hetgeen is bedoeld onder artikel 2 lid 3A en 2 lid 3B AS.

Verzekering
Voor de verzekering geldt artikel 8 lid 9 AS ofwel dat deze op basis van herbouwwaarde premie moeten worden verdeeld onder indexnummer 1, 2, 3 en 4. In beginsel dient die verzekering binnen de hoofdsplitsing te worden afgesloten.

Hekwerken op tuindek
Op grond van het bepaalde onder artikel 2 lid 6 AS geldt dat de kosten van het hekwerken voor rekening en risico komen van indexnummer 4.
Anders dan Moulijn netwerk notarissen stelt bij brief van 24 januari 2014 is hierover bij mij geen twijfel op grond van het gestelde onder lid 6 luidende: (...)*van de hekken die toegang geven tot de binnentuin, alsmede al die zaken die uitsluitend ten behoeve van de bruikbaarheid en/of het onderhoud casu quo behoud van de binnentuin zijn aangebracht (...)*

Hekwerken van de parkeergarage
Op grond van het bepaalde onder artikel 2 lid 5 AS geldt dat de kosten van de hekwerken van de parkeergarage voor rekening en risico komen van indexnummer 2.
Dit op grond van het gestelde onder lid 5 luidende: (...)*alsmede al die zaken die uitsluitend ten behoeve van de bruikbaarheid en/of het onderhoud casu quo behoud van de parkeergarage zijn aangebracht, dan wel na besluit van de vergadering van eigenaars nog zullen worden aangebracht. Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de vereniging als bedoeld in artikel 4 en 5.*

Vervangen van het dak
In geval van vervanging van het dak door indexnummers 2 en 3 geldt artikel 18 lid 3 AS.

Indien door de eigenaren van 10912 en 10914 wordt besloten tot vervangen of herstel van het dak van de onderliggende ruimten tot en met de waterdichte afwerklaag, dan komen de kosten daarvan voor rekening van de eigenaren van 10912 en 10914. Hiervoor zal dan wel de medewerking noodzakelijk zijn van indexnummer 4 op grond van het voor het tuindek op die gebouwen gevestigde opstalrecht. Op grond van het recht geldt hiervoor dat toestemming van indexnummer 4 hiervoor na behoorlijke kennisgeving moet worden gegeven, mits een schadeloosstelling wordt geboden ter vergoeding van de te lijden schade, tenzij gewichtige redenen dan wel tussen partijen daar andere afspraken over zijn gemaakt. In de voorwaarden van de gevestigde opstal in de akte van de hoofdsplitsing staan daar geen afwijkende afspraken over opgenomen.

Perceel 10910 valt niet binnen de gemeenschap (is ook geen opstalrecht voor het tuindek gevestigd). Ofwel bij vervangen dak geldt dat dit gewoon voor rekening is van de eigenaar van 10910.

Bordes voor de parkeergarage en gebouw b
Het bordes voor de parkeergarage en gebouw b behoort tot de hoofdsplitsing, waarvoor naar de splitsingstekening wordt verwezen. De onderhoudskosten van het bordes voor de hoofdsplitsing vallen onder de hoofdsplitsing volgens de verdeelsleutel 2 lid 3A AS.

Indexnummer 4 / tuindek
Indexnummer 4 is nog steeds eigendom van de gemeente. Indien de gemeente dit anders zou willen dan dient dit nader te worden beoordeeld.

Tot slot
Geconcludeerd kan worden dat naar mijn mening in de akte geen misslagen zijn gemaakt en de akte niet voor rectificatie in aanmerking komt.
Zo gewenst kan een toelichting worden opgenomen in het huishoudelijk reglement om interpretatie problemen in de toekomst te voorkomen.
Indien gewenst kan ik vanzelfsprekend een toelichting op al het vorenstaande geven dan wel een verdere redactie maken van de bepalingen voor het huishoudelijk reglement.

Met vriendelijke groet,
Yvonne H. van Ballegooijen

NB
Bij het samenstellen van deze brief is betrokken:
- Akte en splitsingstekening van de hoofdsplitsing van 19 juli 2006
- Splitsingstekening ondersplitsing A1 Gebouw B
- Brief Moulijn netwerk notarissen van 24 januari 2014
- Kadastralekaart van perceelnummer 12545 sectie C perceel 11105

Bijlage:
- Kadastralekaart van perceelnummer 12545 sectie C perceel 11105, waarin met markeringen de omvang van de gemeenschap is weergegeven.