

Vereniging van eigenaars Residentie Pieter de Hooch te
Amsterdam
P/a Munnik VvE Beheer BV
T.a.v. de heer F. Jansen

Uitsluitend per e-mail:
f.jansen@munnik-vve.nl

Datum	19 september 2024
Inzake	VvE Pieter de Hooch / Giraud (vloerverwarming) (D20241183)
E-mail	m.litjens@rijssenbeek.nl

Geachte heer Jansen,

Naar aanleiding van uw e-mail van 12 september 2024, bericht ik u als volgt.

Namens de Vereniging van eigenaars Residentie Pieter de Hooch Amsterdam (hierna: de VvE) heeft u de volgende vraag gesteld. De eigenaar van het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 13-k (de heer Giraud) heeft bezwaar gemaakt tegen het recent door de vergadering vastgestelde Protocol Verbouwingen. Het Protocol Verbouwingen maakt deel uit van het Huishoudelijk reglement. Daarin is vermeld dat het niet is toegestaan om (ten behoeve van de aanleg van vloerverwarming) in de (dek)vloer (de laag boven de constructievloer) te frezen. Volgens de heer Giraud is deze nieuwe regel "*feitelijk illegaal*" omdat volgens hem de deklaag geen onderdeel is van de gemeenschappelijke gedeelten en daarmee ook niet van de "*structurele integriteit van het gebouw*". Op grond daarvan zou het aan de heer Giraud zijn om hierover zelf te beslissen. Naar aanleiding van dit bezwaar ontvangt de VvE graag een advies.

Ten behoeve van de beantwoording van uw vraag, heb ik de volgende documenten bestudeerd:

- Akte van splitsing d.d. 6 januari 1998 met het daarop van toepassing verklaarde modelreglement 1992 inclusief wijzigingen en aanvullingen;
- Huishoudelijk reglement d.d. 11 juni 2024;
- E-mail d.d. 11 september 2024 van de heer Giraud aan het bestuur van de VvE.

Juridisch kader

Op grond van artikel 9 lid 1 sub b van het splitsingsreglement behoren de (constructieve) vloeren tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Op grond van artikel 9 lid 3 is het 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 een privé gedeelte bevinden.



Op grond van artikel 18 lid 1 van het splitsingsreglement is iedere eigenaar en gebruiker verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort (onder andere) het onderhoud van de afwerkklagen van vloeren.

In het Huishoudelijk reglement is de volgende bepaling vastgesteld (zie Bijlage 3, Protocol Verbouwingen):

"Vanwege de extreme en langdurige hinder die het veroorzaakt, zal niet ingestemd worden met het aanleggen van een vloerverwarming waarbij voor het aanleggen van de verwarmingsleidingen gefreesd moet worden in de dekvloer. Systemen waarbij dit niet noodzakelijk is zijn wel toegestaan."

1. Dekvloer

Zoals hiervoor vermeld behoren de (constructieve) vloeren tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Aangenomen wordt dat met constructieve vloeren worden bedoeld de verdiepingsvloeren zoals die ten tijde van de oplevering van het gebouw door de aannemer zijn opgeleverd.

Een dekvloer wordt (in bouwkundig opzicht) ook wel aangeduid als ondervloer, overgangslaag, smeervloer, strijkvloer of tussenvloer. Een dekvloer wordt op de constructieve vloer aangebracht en kan dienen als egalisatievloer en/of als drager voor vloerverwarming. Daarnaast kan de dekvloer een functie vervullen in het kader van geluidsisolatie. Op een dekvloer kunnen vervolgens vloerbedekkingen (toplagen) worden aangebracht; de dekvloer geldt in zoverre dus als tussenvloer (een tussenlaag tussen de constructieve ondervloer en de toplaag).

De toplaag kan worden aangemerkt als afwerklaag in de zin van artikel 18 lid 1 van het splitsingsreglement. Hoewel in de modelreglementen geen toelichting of verklaring wordt gegeven over wat precies wordt bedoeld met "afwerklaag", wordt in het algemeen aangenomen dat de afwerklaag een laag betreft die tot doel heeft iets af te werken, iets te voltooiën. Daaronder zou dus kunnen worden verstaan alle materialen die nodig zijn om de vloer beloopbaar te maken, zoals tegels, vloerbedekking, hout of laminaat. In ieder geval al datgene wat een individuele eigenaar als bekleding van zijn/haar vloer wenst.

Gelet op het voorgaande kan het standpunt worden ingenomen dat de dekvloer onderdeel is van de (constructieve) vloer en op grond daarvan behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten. Dit standpunt wordt ook ondersteund in de rechtspraak. In een zaak over terrasvlonders werd door het gerechtshof Den Haag geoordeeld dat naar normaal taalgebruik onder "terras" dient te worden verstaan een begaanbaar oppervlak waarop men kan plaatsnemen. Als de terrasvlonders zouden worden weggedacht, zou enkel sprake zijn van een plat dak met kunststof dakbedekking waarover niet mag worden gelopen. Van een recht op gebruik van een terras kan dan niet meer worden gesproken. Hieruit volgt dat de terrasvlonders noodzakelijk zijn om het terras als zodanig te kunnen gebruiken zodat ze onderdeel uitmaken van het terras en niet slechts als afwerklaag daarvan kunnen worden beschouwd. Met afwerklaag worden dan niet de terrasvlonders zelf bedoeld (noch de onderliggende balken of kunststof dakbedekking) maar alleen een eventueel daarop aangebrachte verflaag of een laag van een ander materiaal.

Anderzijds geldt dat over de vraag wat wel en wat niet tot een afwerklaag behoort, in de praktijk veel onduidelijkheid bestaat. Ook het standpunt dat voor wat betreft een dekvloer wel (ook) sprake is van een afwerklaag (in de zin van artikel 18 lid 1 van het splitsingsreglement) zou kunnen worden ingenomen. Zo wordt in de artikelen 28 lid 1 van het modelreglement 2006 en artikel 12 sub II onder b van het modelreglement 2017 niet alleen gesproken over de vloeren van de balkons (en terrassen) maar over alle vloeren, dus ook over de binnenvloeren. Als voorbeelden van afwerkklagen noemt het



modelreglement 2017 met zoveel woorden dekvloeren, tegelwerk en de bekleding van de vloeren. Dit zijn afwerklagen die door de individuele eigenaar zelf moeten worden onderhouden.

Een duidelijk en absoluut antwoord op de vraag betreffende de dekvloer, is dus niet te geven. In veel gevallen zal echter gelden dat de vraag in hoeverre een dekvloer onderdeel uitmaakt van de (constructieve) vloer, eerder een praktische (feitelijke) vraag is dan een juridische vraag. Als de aannemer het gebouw destijds heeft opgeleverd inclusief de dekvloer, dan zou dat aanleiding kunnen zijn om te concluderen dat de dekvloer onderdeel is van de (constructieve) vloer en daarmee behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Voor een oordeel hierover heeft het dan ook de voorkeur een (technische) deskundige te raadplegen.

2. Freesverbod in het Huishoudelijk reglement

In Bijlage 3 van het Huishoudelijk reglement is vermeld dat het niet is toegestaan om te frezen in de dekvloer, ten behoeve van het plaatsen van verwarmingsleidingen voor de aanleg van vloerverwarming. Dit vanwege de "*extreme en langdurige hinder*" die deze werkzaamheden veroorzaken. Voormelde regeling zou kunnen worden gezien als een (algeheel) verbod op frezen in de dekvloer.

Uit de rechtspraak blijkt dat ervan moet worden uitgegaan dat (enkel) het splitsingsreglement een regeling kan inhouden omtrent gebruik, beheer en onderhoud. In een zaak betreffende een algeheel verbod op het houden van honden en katten werd door het gerechtshof 's-Hertogenbosch geoordeeld dat een algeheel verbod geen regel van orde vormt, maar een principiële beperking van de gebruiksmogelijkheid van het appartementsrecht. Aldus wordt de appartementseigenaar in algemene zin en onvoorwaardelijk beperkt in een deel van zijn of haar gebruik, ongeacht de wijze waarop hij of zij dit gebruik vorm wenst te geven.

In het huishoudelijk reglement kunnen weliswaar eveneens regels van orde over de wijze van feitelijk gebruik worden vermeld, maar het splitsingsreglement moet daarvoor wel de mogelijkheid bieden. Het algeheel verbod op frezen in de dekvloer kan echter niet worden gekwalificeerd als orderegel. Een dergelijk verbod past daarmee niet in het huishoudelijk reglement. Het algeheel verbod op frezen in de dekvloer houdt een principiële beperking in van de gebruiksmogelijkheid van het appartementsrecht. Gelet daarop zal een dergelijk verbod dus moeten worden vermeld in het splitsingsreglement. Om die reden ligt het voor de hand dat ten aanzien van deze bepaling in het huishoudelijk reglement, sprake is van nietigheid.

Overigens is het freesverbod verbonden aan "*de extreme en langdurige hinder*" die deze werkzaamheden veroorzaken. Wat precies onder extreme en langdurige hinder wordt verstaan, is daarentegen niet nader omschreven in het Huishoudelijk reglement. Welke mate van hinder kwalificeert als onrechtmatige hinder, is echter per geval verschillend. Daarbij moet per geval worden gekeken naar (onder andere) de aard van de hinder, de duur van de hinder en overige omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de omvang van het appartement). Niet alle hinder en overlast kan dus bij voorbaat als onrechtmatig worden bestempeld. Bovendien hebben bewoners van een appartementencomplex enige mate van hinder en overlast van elkaar te dulden. Door de heer Giraud wordt gemeld dat de werkzaamheden maximaal anderhalve dag zullen duren. Gelet daarop ligt het voor de hand dat (in ieder geval) geen sprake zal zijn van langdurige hinder.



Als ik het wel heb, is met het voorgaande de vraag van de VvE beantwoord. Als er nog behoefte is aan een nadere toelichting, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



Mitzi Litjens,
advocaat

