

## **Verhuurverbod appartementsrecht mag in splitsingsakte**

17-08-2010 14:52

Onlangs heeft de Rechtbank Groningen (9 juni 2010) beslist dat het is toegestaan een eigenaar van een appartementsrecht te verbieden zijn privégedeelte te verhuren. Het ging in deze aangelegenheid om een situatie waarin de appartementseigenaren in 2008 hadden besloten in de splitsingsakte op te nemen dat zowel het verhuren van de woning als wel het verhuren van één of meerdere kamers te allen tijde verboden is. In 2009 kocht vervolgens een eigenaar een appartement(srecht) in het betreffende gebouw met de bedoeling het appartement door te verkopen aan een eigenaar die kamergewijs wenste te gaan verhuren. Deze eigenaar had ten tijde van de koop kennis genomen van het verhuurverbod in de akte, maar kocht desondanks het appartement met de bedoeling het appartement geschikt te maken voor kamergewijze verhuur en vervolgens verkoop aan een (verhurende) eigenaar. De overige eigenaren maakten bezwaar tegen de bedoelingen van de eigenaar, zodra zij van het voornemen tot verhuur kennis namen. Zij wezen niet alleen de eigenaar op het verhuurverbod, maar ook de verkopend makelaar. Verder hadden zij door middel van posters op het raam belangstellenden gewezen op het in de splitsingsakte opgenomen verhuurverbod. De betreffende eigenaar maakte vervolgens een procedure bij de Rechtbank aanhangig, met als doel het verhuurverbod zoals in de splitsingsakte opgenomen nietig te laten verklaren.

### **Wat oordeelde de Rechtbank?**

De Rechtbank oordeelde dat uit de wet volgt dat een verhuurverbod zoals opgenomen in de splitsingsakte geoorloofd is. Met dien verstande dat dit verbod alleen geldig kan zijn indien het in de splitsingsakte is opgenomen. Dat laatste is van belang omdat een splitsingsakte in de openbare registers is opgenomen, waardoor het voor derden kenbaar is dat er sprake is van een verhuurverbod in het betreffende appartementencomplex. De bewuste eigenaar voerde aan dat het verhuurverbod een onaanvaardbare inbreuk op het eigendomsrecht betreft. De Rechtbank vond van niet. Dit zou alleen anders zijn als een appartementseigenaar na verkrijging van de eigendom geconfronteerd wordt met een verhuurverbod. In dit geval was het echter zo dat de eigenaar wist dat er beperkingen kleefden aan het eigendomsrecht dat hij wilde verkrijgen. Immers, na wijziging van de splitsingsakte in 2008 en de opname van het verhuurverbod in de akte, was dit verbod voor één ieder kenbaar. De Rechtbank achtte het verhuurverbod niet onaanvaardbaar, omdat de appartementseigenaren in 2008 een in rechte te respecteren belang hadden bij wijziging van de akte. Zij wenste namelijk handhaving van de bestaande huisvrede.

### **De consequenties van deze uitspraak**

Uit voorgaande uitspraak blijkt dat het gebruik van een appartementsrecht (privégedeelte) aanzienlijk kan worden beperkt door bepalingen in de splitsingsakte. Van belang is evenwel dat zodanige beperking van het gebruik in de splitsingsakte moet zijn opgenomen. Het kan dus niet zo zijn dat de vergadering van eigenaars door het nemen van een besluit het gebruik (ernstig) beperkt. Zelfs niet indien dit besluit wordt vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement is immers alleen bedoeld om regels van orde kenbaar te maken. Het (in ernstige mate) beperken van het gebruik van een privégedeelte kan niet worden beschouwd als een regel van orde.

Al eerder is door de Hoge Raad bepaald dat het mogelijk moet zijn beperkingen te stellen aan het gebruik van het privégedeelte. In 1995 bepaalde de Hoge Raad dat het mogelijk is om als voorwaarde te stellen dat verhuur van een privégedeelte niet door een appartementseigenaar zelf maar slechts door een derde (verhuurbureau) kan geschieden, mits deze beperking in de splitsingsakte is opgenomen. Opname in de splitsingsakte is volgens de Hoge Raad vereist omdat het hier niet gaat om een regel van orde en omdat er sprake is van derdenwerking. In 1996 oordeelde de Hoge Raad dat het ook mogelijk moet zijn in de splitsingsakte een

beperkingsregeling op te nemen die ziet op de beschikking over privégedeelten. In dit geval ging het om een beperking ten aanzien van de verkoop van bergingen aan 'derden' (niet appartementseigenaren). De Hoge Raad oordeelde dat dusdanig beperkende bepaling zelfs mag worden opgenomen in de splitsingsakte, als dit met zich mee brengt dat de appartementseigenaar door de beperking het gebruik geheel kan worden ontnomen. Omdat het hier om een zeer ingrijpende beperking van het exclusieve gebruiksrecht van het privégedeelte gaat, moet er natuurlijk uiterst terughoudend mee worden omgegaan.

Uit de uitspraken van zowel de Hoge Raad als de Rechtbank Groningen blijkt dus dat het mogelijk is vergaande beperkingen in de splitsingsakte op te nemen ten aanzien van het gebruik van een appartementsrecht (privégedeelte). Volgens de Rechtbank Groningen kan die beperking zelfs zover gaan dat er sprake is van een algeheel verhuurverbod. Deze zeer vergaande beperkingen kunnen alleen in de splitsingsakte worden opgenomen. Dit, omdat de akte in de openbare registers wordt ingeschreven en de bepalingen dus voor één ieder kenbaar zijn. Of de door de Rechtbank Groningen gevolgde lijn navolging zal krijgen in de rechtspraak is overigens nog maar de vraag en zal in de toekomst moeten blijken. Feit is echter wel dat thans met een beroep op deze uitspraak de opname van een verhuurverbod in de akte kan worden verdedigd.

### **Welke conclusie kan nu worden getrokken?**

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavige uitspraak van de Rechtbank aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de mogelijkheid over te gaan tot (commerciële) verhuur van appartementsrechten. In ieder geval betekent deze uitspraak dat eigenaren die voornemens zijn appartementsrechten aan te kopen voor de verhuur er verstandig aan doen de splitsingsakte zorgvuldig te raadplegen in verband met een mogelijk opgenomen algeheel verhuurverbod.

*Esther van Riet is werkzaam als advocaat (partner) bij Rijssenbeek Advocaten, gevestigd in Arnhem. Momenteel zijn er tien advocaten werkzaam. Het kantoor is marktleider op het gebied van appartementsrecht. Rijssenbeek Advocaten onderscheidt zich van overige kantoren vanwege specifieke werkzaamheden op het gebied van appartementsrecht en specifiek bijbehorende clientèle. De cliënten van het kantoor zijn met name en bij uitstek de Verenigingen van Eigenaars en hun (administratief) beheerders, projectontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars etc.*