

Huishoudelijk reglement: beperkingen bevoegdheid appartementseigenaar m.b.t. gebruik, beheer en onderhoud privé-gedeelten / regeling die inhoudt dat ...

HR 10-03-1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1666

Instantie

Hoge Raad

Datum

10 maart 1995

Magistraten

Snijders, Korthals Altes, Neleman, Nieuwenhuis, Swens-Donner, Van Soest

Zaaknummer

8520

LJN

ZC1666

JCDI

JCDI:ADS63652:1

Vakgebied(en)

Onbekend (V)

Vermogensrecht / Algemeen

Goederenrecht / Eigendom, bezit en houderschap

Goederenrecht / Genotsrechten

Huurrecht (V)

Brondocumenten

ECLI:NL:HR:1995:ZC1666, Uitspraak, Hoge Raad, 10-03-1995

Wetgeving

BW art. 5:111; BW art. 5:112 lid 4; BW art. 5:120; BW art. 5:126; BW art. 5:128; BW art. 875e (oud); BW art. 875f (oud); BW art. 875m (oud); BW art. 876a (oud); BW art. 876c (oud)

Essentie

Appartementsrecht. Huishoudelijk reglement: beperkingen bevoegdheid appartementseigenaar m.b.t gebruik, beheer en onderhoud van privé-gedeelten. Een regeling die inhoudt dat een huurovereenkomst m.b.t. het privé-gedeelte slechts door een derde tot stand kan worden gebracht, kan slechts in het splitsingsreglement zelf worden neergelegd, niet in het huishoudelijk reglement.

Samenvatting

Met het oog op de voor het rechtsverkeer met betrekking tot registergoederen vereiste publiciteit behoort een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in beginsel uit de openbare registers kenbaar te zijn en een zodanige regeling moet dus in het splitsingsreglement zelf worden opgenomen. Slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik door de appartementseigenaar of degene aan wie deze zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, van de privé-gedeelten kunnen regels van orde ook in het huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent.

Uit het vorenoverwogene volgt dat een regeling die inhoudt dat een huurovereenkomst met betrekking tot het privé-gedeelte niet door de appartementseigenaar zelf maar slechts door een derde tot stand kan worden gebracht, niet in het huishoudelijk reglement, maar slechts in het splitsingsreglement zelf kan worden neergelegd.

Partij(en)

De Vereniging van Eigenaars 'Ameland State', te Nes, gemeente Ameland, verzoekster tot cassatie, adv. mr. P.J.M. von Schmidt auf Altenstadt,

tegen

1. Johannes Jacob Mink, en
2. Josina Mink-van der Wijk, echtelieden, te Nes, gemeente Ameland, verweerders in cassatie, adv. mr. W. Heemskerk.

Voorgaande uitspraak

Rechtbank:

De grieven

3

Tegen de beroepen beschikking heeft Mink als grieven aangevoerd, dat de kantonrechter ten onrechte

- I. er aan voorbij is gegaan dat door vaststelling van artikel 12 van het Huishoudelijk Reglement de Vereniging in strijd heeft gehandeld met artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek en artikel 24 van het modelreglement;

(...)

Beoordeling van de grieven

4.1

De rechtbank stelt vooreerst vast dat ingevolge artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek de akte van splitsing moet inhouden — onder meer — een reglement, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement en dat volgens artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek die akte kan inhouden een regeling omtrent onder andere het beheer van de privé gedeelten. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:170 Burgerlijk Wetboek moet onder beheer van het gemeenschappelijk goed ook worden verstaan alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn. De rechtbank begrijpt daaronder ook exploitatie door verhuur.

2

In het onderhavige geval bevat de akte van splitsing van 11 januari 1993 een modelreglement dat op 2 januari 1992 notarieel is verleden. In dit modelreglement handelt hoofdstuk F. over gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. In dit hoofdstuk bepaalt artikel 15 onder meer:

'De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten ...'

Hoofdstuk G. handelt over gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten en art. 17 lid 2 bepaalt vervolgens:

'Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader worden geregeld.'

Hoofdstuk G. bevat geen bepaling als artikel 15, hiervoor genoemd. Hoofdstuk H. handelt over het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker, waaronder mede zal moeten worden verstaan in gebruik geven door verhuur. In geen van de bepalingen van het reglement komen regelingen voor, welke betrekking hebben op het beheer van de privé gedeelten (de appartementen) door een ander of anderen dan de eigenaar van het appartementsrecht zelf.

3

Gelijk onder de vaststaande feiten reeds is vastgesteld heeft de Vereniging in haar vergadering van 5 juni 1993 besloten en bij Huishoudelijk Reglement bepaald dat de verhuur van de appartementen — overeenkomstig artikel 7 lid 3 van de koop-/aannemingsovereenkomst — door een derde zal geschieden en daarbij aan de individuele eigenaar het verbod opgelegd tot rechtstreekse verhuur van zijn appartement. Dit besluit is naar het oordeel van de rechtbank rechtstreeks in strijd met de akte van splitsing, waarvan het (model)reglement deel uit maakt. Het (model)reglement voorziet immers niet in de mogelijkheid, laat staan de verplichting, dat het beheer van de appartementen aan een derde moet worden overgelaten. Dit besluit van de Vereniging moet dan ook overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 5:124 juncto 2:15 Burgerlijk Wetboek worden vernietigd.

4

Voorgaande overwegingen brengen mee dat grief I is gegrond. De overige grieven behoeven daarom geen bespreking en beoordeling meer. De rechtbank zal de bestreden beschikking van de kantonrechter vernietigen en het oorspronkelijk verzoek alsnog toewijzen op de wijze als hierna zal worden beslist. De Vereniging zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden verwezen.

(enz.)

Cassatiemiddel:

3

Schending van het recht en/of verzuim van vormen, waarvan de niet-inachtneming met nietigheid is bedreigd, in het bijzonder van de artikelen 5:111, 5:112 lid 4, 5:120, 5:129, 2:14 en 2:15 BW, 429q lid 5 jo. 429k lid 2Rv., 20 RO en 121 GW, doordien de Arrondissementsrechtbank te Leeuwarden, bij beschikking onder rekestnummer H 785/93 en 126/94 gegeven en in het openbaar uitgesproken op 27.04.94, heeft overwogen in die beschikking, meer in het bijzonder in de hier als herhaald en ingelast te beschouwen r.o. 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4, en op die gronden heeft rechtgedaan als in het dictum van voormelde beschikking van 27.04.94 is omschreven (welk dictum als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd) ten onrechte om één of meer van de navolgende, waar nodig in onderling verband en samenhang te beschouwen, redenen:

3.1

Door in r.o. 4.1 slot en 4.2 slot onder beheer ook (het in gebruik geven aan een ander door) verhuur te begrijpen, heeft de Rechtbank miskend dat in de negende titel van Boek 5 het begrip 'gebruik' in de context van in elk geval resp. althans de artikelen 5:112 lid 4 en 120 BW ruim moet worden opgevat, in die zin dat daaronder ook valt het in gebruik geven aan een derde tegen betaling, d.w.z. huur en verhuur van privé-gedeelten.

3.2

Door in r.o. 4.3 te overwegen dat het besluit van 05.06.93 van de VVE rechtstreeks in strijd is met de akte van splitsing, waarvan het (model)reglement deel uitmaakt, omdat dit (model)reglement niet voorziet in de mogelijkheid, laat staan de verplichting dat het beheer van de appartementen aan een derde moet worden overgelaten, en dat daarom dit besluit moet worden vernietigd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 5:124 jo. 2:15 BW, en door daartoe vervolgens in r.o. 4.4 (en het dictum) over te gaan tot vernietiging van de beschikking van de Kantonrechter en vernietiging van het besluit van de VVE, met veroordeling van de VVE in de proceskosten in beide instanties, heeft de Rechtbank blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting en/of een onvoldoende (begrijpelijk) gemotiveerde beslissing gegeven.

Aanvulling en toelichting

3.1.1

Blijkens art. 5:120 lid 1 BW moet het 'zelf gebruiken' door de appartementseigenaar en het 'aan een ander in gebruik geven' op een lijn worden gesteld voor wat betreft het begrip 'gebruik van het privé-gedeelte', ook als dit tegen betaling geschiedt. Met het oog op de hanteerbaarheid van het recht verdient het (bovendien) de voorkeur om tussen het in gebruik geven aan een ander om niet van het privé-gedeelte, welke bevoegdheid ontegenzeggelijk niet valt onder 'beheer van het privé-gedeelte', en het in gebruik geven van het privé-gedeelte aan een ander tegen betaling geen rechtens relevant onderscheid te maken, althans niet voorzover het betreft de bevoegdheid van de VVE bij huishoudelijk reglement omtrent het gebruik van privé-gedeelten nadere regelen (vast) te stellen. Deze bevoegdheid is in casu in art. 17 lid 2 van het (model)reglement opgenomen in de akte van splitsing vermeld, terwijl in art. 44 lid 2 van dat (model)reglement een quorum en een gekwalificeerde meerderheid is voorgeschreven voor de vaststelling van regelen met betrekking tot het gebruik van privé-gedeelten in het huishoudelijk reglement.

3.1.2

Van rechtstreekse strijd met de akte van splitsing, waarvan het (model)reglement deel uitmaakt, is geen sprake nu hoofdstuk H, dat handelt over het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker, waaronder mede zal moeten worden verstaan in gebruik geven door verhuur, een regeling beoogt te geven, die aansluit bij art. 5:120 BW en onverlet laat om bij reglement of huishoudelijk reglement omtrent dit gebruik geven aan derden een nadere regeling te geven die erop ziet dat dit in gebruik geven aan derden tegen betaling aan een ander of anderen dan de eigenaar van het appartementsrecht zelf moet worden overgelaten. Art. 5:120 lid 1 BW wil (dan ook) dat de aldaar bedoelde bevoegdheid tot in gebruik geven aan een ander van het appartement geldt *onverminderd* het in art. 5:112 lid 4 BW bepaalde.

3.2.1

De Rechtbank heeft miskend dat een regeling met betrekking tot het beheer van privé-gedeelten, die ertoe strekt de eigenaar van het appartementsrecht ertoe te verplichten het in gebruik geven door verhuur van het 'privé-gedeelte' aan een derde over te laten, óók in het huishoudelijk reglement kan worden opgenomen en niet op straffe van (ver)nietig(baar)heid moet zijn neergelegd in het reglement van splitsing zelf, terwijl art. 5:112 lid 4 BW aan die nadere regelgeving omtrent (ook en onder meer) het beheer van het privé-gedeelte niet in de weg staat.

3.2.2

Met betrekking tot het gebruik van privé-gedeelten besliste de Hoge Raad:
HR 08.10.93 NJ 93–778 (Wagemakers en Leyten/VvE van Blankenburgstraat)

'Reeds uit art. 875f lid 4¹⁾ volgt dat dit 'exclusieve gebruiksrecht' niet eraan in de weg staat dat met betrekking tot het gebruik van privé-gedeelten een regeling wordt gegeven, terwijl noch deze bepaling noch enige andere rechtsregel meebrengt dat een dergelijke regeling slechts in het reglement van splitsing en niet in het huishoudelijk reglement zou kunnen worden neergelegd.

3.2.3

Van rechtstreekse strijd met de akte van splitsing, waarvan het (model)reglement deel uitmaakt, is geen sprake nu hoofdstuk H, dat handelt over het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker, waaronder mede zal moeten worden verstaan in gebruik geven door verhuur, een regeling beoogt te geven, die aansluit bij art. 5:120 BW en onverlet laat om bij reglement of huishoudelijk reglement omtrent dit in gebruik geven aan derden een nadere regeling te geven die erop ziet dat dit in gebruik geven aan derden tegen betaling c.q. beheer van de privé-gedeelten aan een ander of anderen dan de eigenaar van het appartementsrecht zelf moet worden overgelaten. Art. 5:120 lid 1 BW wil (dan ook) dat de aldaar bedoelde bevoegdheid tot in gebruik geven aan een ander van het appartement geldt *onverminderd* het in art. 5:112 lid 4 BW bepaalde.

Hoge Raad:

1. *Het geding in feitelijke instanties*

Met een op 30 juni 1993 gedateerd verzoekschrift hebben verweerders in cassatie — verder te noemen Mink c.s. — zich gewend tot de Kantonrechter te Leeuwarden met het verzoek om alle ter vergadering van verzoekster tot cassatie — verder te noemen: de VvE — van 5 juni 1993 genomen besluiten, subsidiair die besluiten die betrekking hebben op het (concept) huishoudelijk reglement en de beheersovereenkomst met Creatief Vakantieparken, nietig te verklaren c.q. te vernietigen wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid en/of wettelijke of statutaire bepalingen, en voorts de onderhavige besluiten te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

Nadat de VvE tegen het verzoek verweer had gevoerd, heeft de Kantonrechter bij beschikking van 6 oktober 1993 het verzochte afgewezen.

Tegen deze beschikking hebben Mink c.s. hoger beroep ingesteld bij de Rechtbank te Leeuwarden.

Bij beschikking van 27 april 1994 heeft de Rechtbank voormelde beschikking van de Kantonrechter vernietigd, de besluiten van de VvE van 5 juni 1993 vernietigd, voor zover deze besluiten betrekking hebben op de verplichting van eigenaren hun appartementen te doen verhuren door een derde, en het meer of anders verzochte afgewezen.

(...)

3. *Beoordeling van het middel*

3.1.

In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

i.

Mink c.s. zijn eigenaar van twee appartementen in het appartementencomplex Ameland State.

ii.

In de verkoopbrochure is onder het hoofd 'De verhuur en het beheer' onder meer het volgende opgenomen:

'In het Huishoudelijk Reglement is evenwel bepaald dat U, wanneer U rendement uit commerciële overwegingen nastreeft, exclusief gebruik dient te maken van de door de Vereniging gekozen verhuurorganisatie.

(...)

Daartoe is de verhuur van de appartementen Ameland State in eerste aanleg door de initiatiefnemers ondergebracht bij Creatief Vakantieparken (...).'

iii.

In de vergadering van de VvE op 5 juni 1993 is onder meer het huishoudelijk reglement vastgesteld, waarvan art. 12 lid 1 luidt:

'Overeenkomstig het in artikel 7, lid 3 van de koop/aannemingsovereenkomst bepaalde zal verhuur van de appartementen geschieden door tussenkomst van een professionele verhuurorganisatie, waartoe de Vereniging met de organisatie een beheersovereenkomst aangaat. Verhuur rechtstreeks, respectievelijk individueel, van het appartement is verboden.'

Lid 2 van dit artikel stelt op overtreding van deze bepaling een boete van f 100 000.

Artikel 7 lid 3 van de koop/aannemingsovereenkomst luidt als volgt:

'Koper verklaart het verkochte te hebben gekocht ten einde te worden gebruikt als 'recreatie-object' met

toebehoren. De koper verklaart zich ermede bekend dat krachtens te verwachten voorschriften van de gemeente het verkochte niet mag worden gebezigd als permanente bewoning en per jaar tenminste vijf en twintig weken ten verhuur moet worden aangeboden.'

iv.

In de vergadering van 5 juni 1993 is tevens de beheersovereenkomst met Creatief Vakantieparken bekrachtigd.

3.2.

In het onderhavige geding hebben Mink c.s. verzocht, voor zover in cassatie van belang, art. 12 van het huishoudelijk reglement te vernietigen, op de grond dat dit artikel in strijd is met art. 5:112, vierde lid, en 5:120 BW, alsmede met art. 24 en 30, derde lid, van het reglement. Nadat de Kantonrechter het verzoek had afgewezen, heeft de Rechtbank de besluiten van de vergadering van de VvE van 5 juni 1993 vernietigd, voor zover deze besluiten betrekking hebben op de verplichting van de eigenaren hun appartementen te doen verhuren door een derde.

De Rechtbank heeft aan deze beslissing, kort samengevat, het volgende ten grondslag gelegd. Volgens art. 5:112 BW kan het reglement een regeling inhouden omtrent onder andere het beheer van privé-gedeelten. Overeenkomstig art. 3:170 moeten onder beheer van het gemeenschappelijk goed ook worden verstaan alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn, waaronder de Rechtbank begrijpt exploitatie door verhuur. Het reglement regelt in hoofdstuk H het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte, waaronder mede moet worden verstaan in gebruik geven door verhuur, maar het reglement bevat geen bepalingen die betrekking hebben op het beheer van de privé-gedeelten (de appartementen) door een ander of anderen dan de appartementseigenaar zelf. Het besluit waarbij in het huishoudelijk reglement is bepaald dat verhuur van de appartementen door een derde zal geschieden en dat verhuur door de individuele eigenaar verboden is, is derhalve rechtstreeks in strijd met de akte van splitsing, waarvan het reglement deel uitmaakt.

3.3.

Het middel stelt de vraag aan de orde in hoeverre bij huishoudelijk reglement beperkingen kunnen worden gesteld aan de aan een appartementseigenaar toekomende bevoegdheden met betrekking tot het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Dienaangaande moet worden vooropgesteld dat blijkens art. 5:112 lid 4 BW het splitsingsreglement een regeling kan inhouden omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van die gedeelten. Daarbij heeft te gelden dat met het oog op de voor het rechtsverkeer met betrekking tot registergoederen vereiste publiciteit een zodanige regeling in beginsel uit de openbare registers kenbaar behoort te zijn en dus in het splitsingsreglement zelf moet worden opgenomen. Slechts met betrekking tot het gebruik, waaronder te verstaan de wijze van feitelijk gebruik door de appartementseigenaar of degene aan wie deze zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, van de privé-gedeelten kunnen regels van orde ook in het huishoudelijk reglement worden gegeven, mits het splitsingsreglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent.

3.4.

Uit het vorenoverwogene volgt dat een regeling die inhoudt dat een huurovereenkomst met betrekking tot het privé-gedeelte niet door de appartementseigenaar zelf maar slechts door een derde tot stand kan worden gebracht, niet in het huishoudelijk reglement, maar slechts in het splitsingsreglement zelf kan worden neergelegd. De in het middel voorgestelde klachten stuiten hier op af.

4. *Beslissing*

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt de VvE in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van Mink c.s. begroot op f 470 aan verschotten en f 2500 voor salaris.

Conclusie

Conclusie

plv. P-G mr. Van Soest

1. Korte beschrijving van de zaak

1.1

Het beroep in cassatie is gericht tegen de beschikking van de arrondissementsrechtbank te Leeuwarden (hierna te noemen de Rechtbank) van 27 april 1994, rekestnummers H 785/93 en 126/94. Het is ingesteld door de Vereniging van

Eigenaars'Ameland State'.

1.2

Splitsing.

1.2.1

De onroerende zaak 'Ameland State' is in appartementen gesplitst.

1.2.2

De akte van splitsing bevat een reglement (hierna te noemen het splitsingsreglement) volgens het model dat op 2 januari 1992 notarieel is verleden. De tekst van het splitsingsreglement is tijdens de eerste instantie van de thans aanhangige procedure door de echtelieden J.J. Mink en J. Mink-van der Wijk (hierna tezamen te noemen partij Mink) als productie 8 overgelegd.

1.2.3

Het splitsingsreglement houdt in:

'(...) G. *Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten Artikel 17.* 1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. 2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. (...) H. *Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker Artikel 24 (...)*'

1.3

Op 19 januari 1993 is, onder meer, een tweetal appartementsrechten overgedragen aan partij Mink.

1.4

De Vereniging heeft in haar vergadering van 5 juni 1993 besloten en bij Huishoudelijk Reglement bepaald dat de verhuur van appartementen uitsluitend door een derde zal geschieden. Het besluit wees Creatief Vakantieverblijven BV als deze derde aan.

1.5

De thans aanhangige procedure is ingeleid met een verzoekschrift van partij Mink aan de kantonrechter te Leeuwarden (hierna te noemen de Kantonrechter), strekkend, voor zover thans van belang, tot vernietiging van het bedoelde besluit van de Vereniging.

1.6

De Kantonrechter heeft het verzoek afgewezen.

1.7

Op het hoger beroep van partij Mink heeft de Rechtbank te haren gunste beschikt.

1.8

Het bij geschrifte van mr. P.J.M. von Schmidt auf Altenstadt, advocaat bij de Hoge Raad der Nederlanden, tijdig en op wettige wijze ingestelde beroep in cassatie steunt op een in het verzoekschrift tot cassatie onder 3, blz. 4 e.v., geformuleerd middel van cassatie.

1.9

De Vereniging heeft zich bij geschrifte van mr. W. Heemskerk, eveneens advocaat bij de Hoge Raad der Nederlanden, tegen het middel verweerd.

2. De reglementen

2.1

Het met ingang van 1 januari 1992 in werking getreden boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) houdt in (ik vermeld achter de artikelnummers zowel de nummering volgens Stb. 1980, 431, als de nummers van de corresponderende bepalingen zoals die bij de wet van 7 september 1972, Stb. 467, waren geredigeerd; voorts nummer ik, waar daar aanleiding toe is, de volzinnen):

'(...) *Artikel 111 (5.10.1.4; 875e).* De akte van splitsing moet inhouden: (...) *d.* een reglement, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een (...) aangeduid modelreglement (...) *Artikel 112 (5.10.1.5; 875f).* 1. Het reglement moet inhouden: (...) *e.* de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke

belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging. (...) 4. (1e volzin) Het reglement kan inhouden een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. (...) *Artikel 120 (5.10.1.13; 875m)*. 1. Onverminderd het in artikel 112 lid 4 bepaalde is een appartementseigenaar bevoegd het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven (...) *Artikel 126 (5.10.2.1a; 876a)*. 1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. (...) *Artikel 128 (5.10.2.1c; 876c)*. 1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat. (...)'

2.2

Uit de wetsgeschiedenis van 1972 enerzijds en uit de geschiedenis van het met ingang van 1992 geldende boek 5 BW anderzijds blijkt dat de wet van 1972 een 'voortrein' was van het nieuwe BW (zie Memorie van toelichting, Bijlagen Handelingen Tweede Kamer, 1970–1971 — 10.987, blz. 8 v.; 'Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek', boek 5, 1981, blz. 377, *M.v.A. II*).

2.3

Wetsgeschiedenis van 1972.

2.3.1

In de genoemde Memorie van toelichting werd voorts (ik geef nadere vindplaatsen tussen haakjes aan)

'(blz. 15, linkerkolom, 4e al.) Opgemerkt (...) dat uit de vermelding (...) van enige regelingen die het reglement moet respectievelijk kan inhouden, niet mag worden afgeleid, dat andere regelingen in het reglement niet mogen voorkomen. (...) (blz. 19, linkerkolom, laatste al.) (...) Het doel van de vereniging van eigenaars is in de eerste plaats het voeren van beheer over de gemeenschap voor zover deze betrekking heeft op de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Zoals (...) is opgemerkt, kan dit doel echter worden uitgebreid met het behartigen van andere gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars. Aan de andere (rechterkolom, 1e al.) kant zal de vereniging voor zover het reglement (...) niet anders bepaalt, zich moeten onthouden van bemoeienis met het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. (blz. 20, linkerkolom, 2e al.) *Artikel 876c*. (...) (3e al.) De in het onderhavige artikel bedoelde besluiten hebben alleen betrekking op het gebruik van gedeelten die niet bestemd zijn voor privé-gebruik. Het stellen van regels omtrent het gebruik van privé-ruimten kan slechts uitvloeisel zijn van een beding in het reglement als bedoeld in artikel 875f, lid 4.'

2.3.2

De Memorie van antwoord (1971, nr. 5) hield in:

'(blz. 2, rechterkolom, 2e al. v.o.) *Artikel 875m*. Met betrekking tot de aanhef van het eerste lid van dit artikel is in het voorlopig verslag de vraag gesteld of er voldoende aanleiding is in de wet de mogelijkheid open te laten, dat bij het reglement de appartementseigenaars worden beperkt in hun vrijheid om het appartement zelf te gebruiken of aan een andere persoon in gebruik te geven (...) (laatste al.) De ondergetekende meent dat deze mogelijkheid (...) bezwaarlijk kan worden gemist. Zij pleegt in de praktijk te worden toegepast (...) In de gemeenschap van een in appartementen gesplitst wooncomplex moet er (blz. 3, 1e al.) rekening mee worden gehouden dat, anders dan bij eengezinshuizen, de bewoners van de onderscheidene appartementen min of meer met elkander moeten samenwonen, als gevolg van de omstandigheid dat zij aangewezen zijn op gemeenschappelijk gebruik van diverse onderdelen van het gebouw. (...) (2e al.) Bij nadere overweging meent de ondergetekende dat in het ontwerp de aanhef van artikel 875m lid 1 (...) de indruk zou kunnen wekken dat bij of krachtens het reglement aan een appartementseigenaar zijn bevoegdheid om te gebruiken althans door iemand anders, wie dan ook, te doen gebruiken geheel zou kunnen worden ontzegd, hetgeen natuurlijk niet de bedoeling was. Daarom is bij de nota van wijzigingen thans de aanhef vervangen door een enkele verwijzing naar artikel 875f lid 4.'

2.4

Aan 'Parlementaire geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek', als voren, ontleen ik voorts:

'(blz. 385) (...) *M.v.T.* (...) artikel (5.10.1.5) omschrijft onder de benaming 'reglement' het deel van de akte van splitsing, waarvoor desgewenst met een verwijzing naar een (...) model-reglement kan worden volstaan. (...) (blz. 397) (...) *M.v.T.* Dat, zoals het eerste lid (van art. 5.10.1.13) zegt, de bevoegdheid van de appartementseigenaar tot uitsluitend gebruik van de voor hem bestemde privéruimte eigen gebruik en ingebruikgeving aan een ander, b.v. in huur (...), omvat, zou geen uitdrukkelijke vermelding behoeven, maar dit eerste lid stelt (...) buiten twiifel, dat in het reglement zowel de bevoegdheid om de flat zelf te gebruiken als die tot ingebruikgeving aan een derde kan worden beperkt, bijvoorbeeld door haar aan toestemming van de vergadering van eigenaren te binden. (...)'

2.5

Naar G. Verdoes Kleijn in 'Met recht verenigd' (Dijk-bundel), 1986, betoogt,

'(blz. 152) (...) 7. (...) is de verhuurder in principe gebonden aan besluiten van de vergadering, welke van invloed kunnen zijn op zijn gebruiksmogelijkheden. (...) (blz. 153) (...) 8. (...) In ons systeem zou een eigenaar, aan wie het gebruik is ontzegd, altijd nog bevoegd blijven het privé gedeelte aan een ander te verhuren. (...) (blz. 155) 10. (...) In principe heeft de vergadering van eigenaren (...) geen beslissingsbevoegdheid met betrekking tot de privé gedeelten van het gebouw. (...) Alhoewel derhalve (...) de vereniging geen beheer voert over de privé gedeelten, kan in de bepalingen van het splitsingsreglement wel degelijk een bevoegdheid dienaangaande aan de vergadering van eigenaren worden toegekend. (...)'

2.6

A.A. Creutzberg, Weekblad voor privaatrecht, notariaat en registratie (WPNR) 1988/5871, blz. 249, onder 17, betoogt:

'(...) De term 'beheer' wordt noch in de appartementswet noch in de modelreglementen van splitsing (...) nader gedefinieerd. Er lijkt veel voor te zeggen aansluiting te zoeken bij artikel 3.7.1.3a lid 2 nieuw BW: onder beheer zijn begrepen alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn. (...)'

2.7

Asser-Beekhuis II, Zakenrecht, 12e druk, 1990, betoogt³¹:

'(blz. 419) (...) 527. In art. 112 Boek 5 BW (verg. art. 875f) geeft de wet een regeling over de inhoud van het reglement. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen bepalingen die het reglement *moet* bevatten (...) en bepalingen die het reglement *kan* bevatten. (...) (blz. 427) (...) 540. (...) (blz. 428) Het behoeft nauwelijks betoogd te worden, dat in het bijzonder het samenbrengen van woningen in één gebouw het grote nadeel heeft, dat de bewoners in veel sterkere mate van elkaars gedrag afhankelijk zijn dan met bewoners van ééngezinswoningen het geval is. (...) Dit heeft ertoe geleid, dat men naast gedetailleerde regelingen inzake het gebruik (...) gezocht heeft naar de mogelijkheid voor de bewoners om een zeker toezicht (...) uit te oefenen ten einde te voorkomen dat ongewenste personen, die de reputatie van het flatgebouw zouden kunnen schaden, daarin zouden worden toegelaten. (...) (blz. 429) 541. (...) In de wet van 1972 is (...) men ervan uitgegaan, dat het recht van gebruik van het privé-gedeelte in wezen de kern van het appartementsrecht vormt. (...) (blz. 435) (...) 548. Veelal zal in het reglement een verwijzing voorkomen naar een huishoudelijk reglement (...) Noch de Appartementswetgeving, noch Boek 2 bevat (...) bepalingen, waaruit valt af te leiden, hoe de regeling van de VvE over de statuten en het huishoudelijk reglement verdeeld kan worden (...) Dit heeft ertoe geleid dat in de laatste jaren steeds meer bepalingen, die men in de statuten zou verwachten, naar het huishoudelijk reglement zijn overgebracht. De onderwerpen welke zijn geregeld in art. 112 Boek 5 BW/art. 875f (de verplichte bepalingen (...)) zullen echter steeds in het reglement moeten worden opgenomen. Verder zullen de bepalingen in het huishoudelijk reglement de rechtskracht van het reglement niet terzijde kunnen stellen (...) (blz. 436) (...) Uiteraard is het niet verboden nog andere regels dan die betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten in het huishoudelijk reglement op te nemen (bijv. in verband met de privé-gedeelten). Men dient dan echter in de akte van splitsing en de redactie van (...) het standaardreglement (...) af te wijken, in die zin dat men die mogelijkheid open laat. (...) (blz. 442) (...) 559. Een appartementseigenaar is (...) bevoegd het gedeelte dat bestemd is om (...) door hem te worden gebruikt, zelf te gebruiken of aan een ander in gebruik te geven (...) (verg. art. 120 lid 1 Boek 5 BW/art. 875m lid 1). Het hier bedoelde gebruik kan nader geregeld worden in het reglement (art. 112 lid 4 Boek 5 BW/art. 875f lid 4). (...) (blz. 443) (...) 560. (...) Het reglement kan (...) inhouden dat de vergadering van eigenaars bevoegd is met betrekking tot het gebruik van privé-gedeelten regels te stellen, en wel als uitvloeisel van art. 112 lid 4 Boek 5 BW/art. 875f lid 4 (...) 561. Met recht op uitsluitend gebruik gaat gepaard het recht van beheer (...) In beginsel is iedere appartementseigenaar dus geheel heer en meester in de hem toekomende privé-gedeelten (zie art. 126 lid 1 Boek 5 BW/art. 876a lid 1: 'met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt'). Ook in dit opzicht kan het reglement echter beperkingen inhouden (art. 112 lid 4 Boek 5 BW/art. 875f lid 4). (...) (blz. 446) (...) 566. De VvE voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (verg. art. 126 Boek 5 BW/art. 876a lid 1). (...) Zie over de betekenis van 'beheer' art. 170 lid 1 Boek 3 BW (...) (blz. 466) (...) 598. Een appartementseigenaar is (...) bevoegd het hem toekomende privé-gedeelte aan een ander in gebruik te geven (...) De hier bedoelde bevoegdheid kan blijkens de beginwoorden van art. 120 Boek 5 BW/art. 875m slechts beperkt worden door een beding als vermeld in art. 112 lid 4 Boek 5 BW/art. 875f lid 4. (...) (blz. 467) (...) Het bovenstaande brengt mee dat de geoorloofde beperkingen in het reglement (...) hetzij kunnen bestaan in het stellen van criteria en voorschriften voor het verhuren/ingebreeuikgeven, hetzij door een toestemmingsvereiste in het leven te roepen. (...) Onder 'ingebreeuikgeving' dient men (...) o.i. te verstaan het krachtens overeenkomst afstand doen van eigen gebruik ten behoeve van een ander. Hieronder valt dus verhuur (...) In het standaardreglement is van de bevoegdheid tot beperking van de mogelijkheid van verhuur c.q. ingebreeuikgeving van de privé-gedeelten gebruik gemaakt (...)'

2.8

J.H. Beekhuis, *Appartementsrecht* (Suppl. 31 (april 1990)), betoogt:

'(Hfdst. VI, 6, nr. 1, blz. 143) (...) Bij de totstandkoming van de Appartementswet van 1951 heeft de wetgever niet de bedoeling gehad een geheel uitgewerkte regeling te geven van de rechten en verplichtingen die als gevolg van de splitsing ontstaan, zodra de appartementen in verschillende handen komen. Hij achtte het beter partijen te noodzaken zelf een regeling in het leven te roepen, opdat het nieuwe recht (...) zich in volle vrijheid zou kunnen ontwikkelen. (...) In de praktijk (...) pleegt men (...) modellen — zij het soms met geringe afwijkingen — te volgen. Dit is ook zeer wenselijk, omdat de waarde van het appartementsrecht mede bepaald wordt door de wijze, waarop de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars in het reglement zijn uitgewerkt. (...) (nr. 5, blz. 150) (...) Uiteraard is het (...) denkbaar, dat een reglement geen welstandsbepalingen bevat en dat de eigenaars naderhand opnemings daarvan alsnog wenselijk achten. In dat geval zal wijziging van de akte van splitsing noodzakelijk zijn. (...) (§ 17, nr. 1, blz. 261) (...) op den duur is gebleken, dat wijzigingen en aanvullingen van het standaardreglement, ook al is dit met grote zorgvuldigheid opgesteld, niet te vermijden zijn. Het is daarom te betreuren dat men de regeling van wijziging van de akte zonder meer van toepassing heeft verklaard op het reglement. Hierdoor is een zekere starheid in het appartementsrecht ontstaan (...) Thans tracht men de vereisten voor wijziging van het reglement te ontwijken door zoveel mogelijk bepalingen op te nemen in het huishoudelijk reglement, maar het is onzeker ten aanzien van welke bepalingen dit geoorloofd is (...)'

2.9

R.F.H. Mertens, *Appartementen*, Monografieën Nieuw BW, B29, 1993, betoogt:

'(blz. 18) (...) 14 (...) In het huishoudelijk reglement kunnen regels van orde voor het bewonen van het gebouw worden opgenomen. (...) Uiteraard mag in het huishoudelijk reglement niet worden afgeweken van de bepalingen van het reglement van splitsing. (...) (blz. 51) (...) 28 (...) Iedere appartementseigenaar is (...) gerechtigd zijn privé-gedeelten zelf te gebruiken of aan iemand anders in gebruik te geven. Dit gebruiksrecht is exclusief. Alleen op grond van artikel 5:112 lid 4 BW kan het gebruik in het reglement van splitsing aan beperkingen worden onderworpen. Het gebruik omvat niet alleen het feitelijk gebruik, maar ook de manier waarop de privé-gedeelten zijn ingericht. (...) (blz. 54) (...) 32 (...) Een appartementseigenaar mag zijn gebruiksrecht met betrekking tot privé-gedeelten (...) ook op obligatoire basis aan derden toekennen. (...) Het is echter mogelijk dat de bevoegdheden van een appartementseigenaar om zijn privé-gedeelten (...) aan een ander te verhuren, in het reglement van splitsing worden beperkt. (...)'

2.10

HR 8 oktober 1993, nr. 8257, met conclusie van de advocaat-generaal Van den Berge, *NJ* 1993, 778⁴¹.

2.10.1

Uw Raad overwoog voor de toepassing van het oude recht (onder 3.2, blz. 3229):

'(linkerkolom) (...) Voor zover het middel (...) aanvoert dat het in (...) het huishoudelijk reglement vervatte verbod honden te houden in strijd is met een dwingende wetsbepaling, omdat Wagemakers als appartementseigenaar een 'exclusief gebruiksrecht' van zijn privé gedeelte heeft, faalt het (...) Reeds uit art. 875f lid 4 volgt dat dit 'exclusieve gebruiksrecht' niet eraan in de weg staat dat met betrekking tot het gebruik van privé gedeelten een regeling wordt gegeven, terwijl noch deze bepaling noch enige andere (rechterkolom) rechtsregel meebrengt dat een dergelijke regeling slechts in het reglement van splitsing en niet in het huishoudelijk reglement zou kunnen worden neergelegd.'

2.10.2

Mertens betoogt (*Zakelijke rechten*⁴²):

'(blz. 22) Uit (de) beslissing (...) blijkt dat in het huishoudelijk reglement ook regels omtrent gebruik van privé-gedeelten kunnen worden opgenomen. (...) (blz. 23) De betekenis van deze beslissing is voor de praktijk van groot belang. Het staat nu vast dat het mogelijk is om in het reglement van splitsing te bepalen (...), dat in het huishoudelijk reglement regels omtrent gebruik van *privé-gedeelten* kunnen worden gesteld. Het voordeel hiervan is, dat de vergadering van eigenaars met een eenvoudige meerderheid het gebruik van de privé-gedeelten kan regelen. (...) Dit voordeel is echter tegelijkertijd in zeker opzicht een nadeel. Het betekent immers een inbreuk op het principe, dat iedere appartementseigenaar in beginsel een vetorecht heeft, als zijn gebruiksrecht wordt aangetast. (...) Opgemerkt dient te worden, dat regeling van gebruik van privé-gedeelten in het huishoudelijk reglement naar huidig recht alleen mogelijk is, indien in het reglement van splitsing wordt bepaald, dat in het huishoudelijk reglement bepalingen omtrent het gebruik van privé-gedeelten kunnen worden opgenomen. In veel reglementen van splitsing wordt echter slechts de mogelijkheid geopend om het gebruik van de *gemeenschappelijke gedeelten* te regelen in het huishoudelijk reglement. Dit zou tot gevolg kunnen hebben, dat iedere bepaling in het huishoudelijk reglement die betrekking heeft op privé-gedeelten, in zo'n geval naar huidig recht nietig is. (...) Het is echter ook mogelijk om een bepaling in het reglement van splitsing, dat in het huishoudelijk reglement regels voor gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen worden opgenomen, op dezelfde wijze uit te leggen als de Hoge Raad art. 875f, lid 4, BW (oud) (...) interpreteerde. Zo'n uitleg houdt in dat een bepaling in het reglement van splitsing, dat in

het huishoudelijk reglement regels omtrent gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten kunnen worden opgenomen, niet uitsluit dat in het huishoudelijk reglement ook gebruiksregels voor privé-gedeelten kunnen worden gesteld. Derhalve is een besluit tot vaststelling van zo'n gebruiksregels⁹¹ waarschijnlijk niet ongeldig wegens strijd met de akte van splitsing. Zo'n besluit is echter waarschijnlijk wel nietig wegens strijd met de wet, indien het reglement niet uitdrukkelijk de mogelijkheid tot het nemen ervan opent. Ingevolge art. 128 is de vergadering van eigenaars namelijk in beginsel niet bevoegd regels met betrekking tot gebruik van privé-gedeelten te stellen. Als de vergadering dit toch doet, is het besluit om deze regels vast te stellen waarschijnlijk onbevoegd (blz. 24) genomen en daarom nietig wegens strijd met de wet. Het besluit is echter niet onbevoegd genomen, indien het reglement van splitsing de vergadering uitdrukkelijk de bevoegdheid verleent tot het stellen van gebruiksregels met betrekking tot privé-gedeelten. (...)

2.10.3

In WPNR betoogt Mertens (blz. 231, onder 4):

'(...) Uit de beschikking van de Hoge Raad (...) volgt duidelijk, dat het mogelijk is om in het huishoudelijk reglement van een appartementencomplex regelingen met betrekking tot gebruik van privé-gedeelten op te nemen. Dit geldt echter alleen, indien het reglement van splitsing deze mogelijkheid uitdrukkelijk biedt (...)'

2.10.4

Van Dalen annoteerde:

'(...) Uit (het) arrest (...) blijkt de mogelijkheid om — voor zover niet in strijd met de akte en het reglement van splitsing — in een huishoudelijk reglement (...) beperkingen op te leggen aan het exclusieve gebruiksrecht van de privé-gedeelten. (...) In casu ging het (...) om een verbod tot het houden van o.a. honden. Maar vele andere beperkingen van het gebruiksrecht zijn denkbaar. Bijvoorbeeld de beperking om een appartement op een bepaalde wijze of voor een bepaalde tijd te verhuren. Bij deze beperkingen van de vrijheid om te verhuren dienen de belangen van degenen die afzonderlijke gedeelten zelf bewonen afgewogen te worden tegenover de belangen van degenen die afzonderlijke gedeelten exploiteren door verhuur. (...) Individueel woongenot van de ene groep staat tegenover de geldelijke opbrengst van het geïnvesteerd vermogen van de andere groep. In hoeverre deze belangentegenstelling hinder oplevert zal van de feiten en omstandigheden afhangen. (...) Elke beperking van het gebruiksrecht van een appartement verkleint — hoe gering ook — zijn aanwendingsmogelijkheid. (...)'

2.10.5

Pitlo betoogt:

'(...) Het reglement en daarmee ook de in dit reglement voorkomende statuten maakt (...) deel uit van de akte van splitsing, die in de registers dient te worden ingeschreven. In tegenstelling daartot blijkt de inhoud van een huishoudelijk reglement dat een V.v.E. soms ook nog weer heeft opgesteld, niet uit de registers. Dat laatste verhindert niet dat ook in het huishoudelijk reglement beperkingen ten aanzien van het gebruik worden opgenomen, bijvoorbeeld met betrekking tot het houden van huisdieren. Deze beperking komt naar het oordeel van de Hoge Raad niet in strijd met het exclusieve gebruiksrecht dat de eigenaar op grond van art. 5:106 lid 3 toekomt. (...)'

2.11

Naar ik in mijn conclusie d.d. 19 januari 1995 in de bij Uw Raad aanhangige zaak nr. 8541, betreffende een situatie waarin het splitsingsreglement, voor zover in die zaak van belang, geen delegatie aan het huishoudelijk reglement bevat, betoog,

'(blz. 13) 6.4. (...) kan in het huishoudelijk reglement wel een regeling opgenomen worden die aan het gebruik van privé-gedeelten een zekere beperking oplegt, zoals het verbod van het houden van zekere huisdieren, waaraan nu eenmaal inherent is dat de omwonenden zich daardoor gehinderd zouden kunnen gevoelen. 6.5. Beperkingen in het gebruik evenwel die zo ver gaan dat er geen normaal gebruik meer overblijft, zullen, minst genomen, in het splitsingsreglement haar grondslag moeten vinden — gesteld al dat ook dat niet op de wet dan wel de redelijkheid en de billijkheid zou afstuiten —. (...)'

3. De aangevallen beschikking

De Rechtbank heeft overwogen:

'(blz. 3) (...) 4. 2. (...) (blz. 4) Hoofdstuk H. handelt over het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker, waaronder mede zal moeten worden verstaan in gebruik geven door verhuur. In geen van de bepalingen van het reglement komen regelingen voor, welke betrekking hebben op het beheer van de privé-gedeelten (de appartementen) door een ander of anderen dan de eigenaar van het appartementsrecht zelf. 3. (...) het (...) besluit is naar het oordeel van de rechtbank rechtstreeks in strijd met de akte van splitsing, waarvan het (model)reglement deel uitmaakt. Het (model)reglement voorziet immers niet in de mogelijkheid, laat staan de verplichting, dat het beheer van de appartementen

aan een derde moet worden overgelaten. Dit besluit van de Vereniging moet dan ook overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 5:124 juncto 2:15 Burgerlijk Wetboek worden vernietigd. (...)'

4. Het middel

Het middel houdt in,

'(blz. 4) (...) 3.1 Door (...) onder beheer ook (het in gebruik geven aan een ander door) verhuur te begrijpen, heeft de Rechtbank miskend dat (...) het begrip 'gebruik' in de context van (...) de artikelen 5:112 lid 4 en 120 BW ruim moet worden opgevat, in die zin dat daaronder ook valt het in gebruik geven aan een derde tegen betaling, d.w.z. huur en verhuur van privé-gedeelten. (...) (blz. 5) (...) *Aanvulling en toelichting* 3.1.1 Blijkens art. 5:120 lid 1 BW moet het 'zelf gebruiken' door de appartementseigenaar en het 'aan een ander in gebruik geven' op een lijn worden gesteld voor wat betreft het begrip 'gebruik van het privé-gedeelte', ook als dit tegen betaling geschiedt. (...) (blz. 6) (...) 3.2.1 De Rechtbank heeft miskend dat een regeling met betrekking tot het beheer van privé-gedeelten, die ertoe strekt de eigenaar van het appartementsrecht ertoe te verplichten het in gebruik geven door verhuur van het 'privé-gedeelte' aan een derde over te laten, óók in het huishoudelijk reglement kan worden opgenomen (...), terwijl art. 5:112 lid 4 BW aan die nadere regelgeving omtrent (ook en onder meer) het beheer van het privé-gedeelte niet in de weg staat. (...)'

5. Beoordeling van het middel

5.1

Hoewel de termen 'gebruik' en 'beheer' in het splitsingsreglement klaarblijkelijk niet in een andere betekenis bedoeld zijn dan in de wet, meen ik dat toch voor de uitlegging van het splitsingsreglement de context tot andere nuanceringen kan leiden dan voor de uitlegging van de wet aangenomen moet worden.

5.2

Ik meen daarom dat de uitlegging van het splitsingsreglement in dit opzicht voorbehouden is aan de rechter die over de feiten oordeelt, dat is in deze zaak de Rechtbank.

5.3

Derhalve zal aanvaard moeten worden dat het splitsingsreglement geen delegatie bevat waar het door partij Mink aangevallen besluit op zou kunnen berusten.

5.4

Nu drukt de Rechtbank zich op dit punt zeer krachtig uit: het besluit zou rechtstreeks in strijd zijn met het reglement.

5.5

Waar de Rechtbank hiervoor geen andere motivering geeft dan dat het reglement in de mogelijkheid niet voorziet, geeft haar overweging 4.3 blijk van een verkeerde rechtsopvatting.

5.6

Blijkens de jurisprudentie van Uw Raad (de beschikking van 1993) is het immers mogelijk in het huishoudelijk reglement beperkingen op te nemen die de wet en de akte van splitsing niet kennen.

5.7

Naar ik meen, geldt dat ook voor een regeling omtrent de wijze waarop de appartementseigenaars gebruik kunnen maken van hun bevoegdheid hun appartement aan een ander in gebruik te geven.

5.8

In zoverre gaat het middel derhalve op.

6. De te nemen beslissing

6.1

De gedeeltelijke gegrondbevinding van het middel zal tot vernietiging van de aangevallen beschikking moeten leiden.

6.2

Daarmee komen de in hoger beroep aangedragen grieven II tot en met V (zie de aangevallen beschikking, onder 3, blz. 2), waar de Rechtbank (onder 4, 4, blz. 3) niet aan toe gekomen is, weer aan de orde.

6.3

Aangezien voor de beoordeling van deze grieven, althans van sommige ervan, nader onderzoek van feitelijke aard nodig is, zal Uw Raad niet ten principale recht kunnen doen.

7. Conclusie

Het middel ten dele gegrond bevindende, concludeer ik tot vernietiging van de aangevallen beschikking, tot verwijzing van het geding naar het gerechtshof te Leeuwarden ter verdere behandeling en beslissing en tot veroordeling van de Vereniging in de kosten, op de voorziening in cassatie gevallen.

Noot

Zie noot

WMK onder HR 10 maart 1995, NJ 1996, 595

Voetnoten "Voorgaande uitspraak"

[\[1\]](#)

Art. 875f stemt overeen met art. 5:112 BW.'

Voetnoten "Conclusie"

[\[2\]](#)

In de stukken wordt in dit verband zowel het meervoud 'eigenaren' als het meervoud 'eigenaars' gebruikt. Het lijkt geen twijfel dat telkens bedoeld wordt op hetzelfde lichaam. De tekst van de akte van splitsing d.d. 11 januari 1993 behoort niet tot de stukken van het geding. Gegeven de datum daarvan, is het aannemelijk dat de wettelijke term 'eigenaars' gevolgd is.

[\[3\]](#)

Cursiveringen van Beekhuis.

[\[4\]](#)

WPNR 1994/6129, blz. 230 met noot Mertens; Nederlands juristenblad 8 april 1994, blz. 476 met noot J.M. van Dalen. Vergelijk voorts Zakelijke rechten (Mertens), art. 112, aant. 8 (Suppl. 3 (februari 1994)); Mertens, De notarisklerk, april 1994, blz. 75, onder 3.2.5; Pitlo/Reehuis, Heisterkamp, Goederenrecht, 10e druk, 1994, nr. 716, blz. 424; A.M.L. Broekhuijsen-Molenaar, Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht, 1994, blz. 155, onder 3.

[\[5\]](#)

Cursiveringen van Mertens.

[\[6\]](#)

De zinsnede loopt niet, maar het betoog is zo subtiel dat ik niet eigenmachtig een wijziging wil aanbrengen.'