

Warmtepompen op gemeenschappelijke grond: Wanneer exclusief gebruik leidt tot nietigheid

Wenk bij ECLI:NL:RBMNE:2025:5320



In deze beschikking van de Rechtbank Midden-Nederland stond de rechtsgeldigheid centraal van een besluit van de Vereniging van Eigenaars (VvE) tot het aanwijzen van locaties voor buitenunits van warmtepompen op gemeenschappelijke grond. Tijdens de ALV van 22 januari 2025 werd dit besluit aangenomen met een meerderheid van stemmen, maar zonder unanimiteit. Eiser sub 1 c.s. verzette zich tegen het besluit en verzocht om nietigverklaring, stellende dat het besluit neerkomt op een goederenrechtelijke wijziging waarvoor unanimiteit en een wijziging van de splitsingsakte vereist zijn.

De kantonrechter oordeelt dat het besluit leidt tot exclusieve ingebruikgeving van delen van de gemeenschappelijke tuin en parkeerplaatsen aan individuele appartementseigenaars. Daarmee is sprake van een beschikking in de zin van artikel 5:139 BW. De VvE had dit niet mogen besluiten zonder wijziging van de splitsingsakte en zonder instemming van alle eigenaars. Het besluit is bovendien in strijd met artikel 20 lid 1 van het Modelreglement 2006, dat het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten regelt. Op grond van artikel 2:14 BW juncto artikel 5:129 BW is het besluit daarom nietig.

De VvE voerde aan dat alle leden zouden profiteren van de warmtepompen, maar kon dit niet onderbouwen. Uit de overgelegde conceptgebruiksovereenkomst bleek bovendien dat het gebruiksrecht niet tijdelijk of persoonlijk was, maar overdraagbaar aan rechtsopvolgers.

Daarmee voldeed het besluit niet aan de criteria uit de arresten *VvE Schoolstraat* (HR 7 april 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5405) en *Winkelhof* (HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619), waarin de Hoge Raad heeft bepaald dat slechts een persoonlijk, tijdelijk en herstelbaar gebruiksrecht als beheersdaad kwalificeert.

De kantonrechter verklaart het besluit nietig en veroordeelt de VvE in de proceskosten.

Beschikkingshandelingen binnen de VvE vereisen unanimiteit én aktewijziging

Deze uitspraak bevestigt het onderscheid tussen beheersdaden (art. 5:126 BW) en beschikkingshandelingen (art. 5:139 BW) binnen het appartementsrecht. Een VvE mag slechts besluiten nemen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij alle eigenaars instemmen met een wijziging van de goederenrechtelijke situatie én de splitsingsakte wordt aangepast via een notariële akte.

De Hoge Raad heeft in de genoemde jurisprudentie duidelijke criteria geformuleerd: een ingebruikgeving van gemeenschappelijke grond is slechts een beheersdaad indien het gebruiksrecht:

- ✓ persoonlijk is;
- ✓ van tijdelijke aard is;
- ✓ zich leent voor herstel.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is sprake van een beschikking. Een besluit dat in strijd is met de splitsingsakte of het reglement is op grond van artikel 2:14 BW nietig en wordt geacht nooit te hebben bestaan. De rechter toetst in dat geval niet op redelijkheid of belangenafweging, maar uitsluitend op juridische geldigheid.

Praktijktip: Voorkom nietigheid door juridische toetsing vooraf

Voor VvE-besturen en hun adviseurs:

- Toets bij elk besluit over exclusief gebruik van gemeenschappelijke grond of sprake is van een beheersdaad of beschikking.
- Bij beschikking: zorg voor unanimiteit én wijziging van de splitsingsakte via een notariële akte (art. 5:139 BW).

- Gebruiksovereenkomsten moeten expliciet tijdelijk, persoonlijk en herstelbaar zijn om als beheersdaad te kwalificeren.

Voor appartementseigenaars:

- Wees alert op besluiten die het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten beperken.
- Maak bezwaar tegen besluiten die zonder juridische grondslag exclusief gebruik toekennen aan andere eigenaars.
- Raadpleeg het splitsingsreglement en het modelreglement bij twijfel over de reikwijdte van het gebruiksrecht.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht



B/DS™