



**DE INZET VAN DE  
GEBRUIKERSOVEREENKOMST**

Door de splitsingsakte en het modelreglement wordt het handelen van appartementseigenaren beperkt. In veel gevallen is toestemming van de VvE nodig.

Door: mr. B.J. Agteresch en mr. C.T. Klepper, advocaat bij BVD advocaten

Dan wordt veelvuldig de gebruikersovereenkomst gehanteerd. De toestemming wordt daarvan afhankelijk gemaakt. Eigenaren krijgen vaker toestemming en de VvE borgt haar belangen. Een mooi middel als tussenweg dus. In deze bijdrage staan wij stil bij de inzet van zo'n gebruikersovereenkomst.

#### Wanneer inzetten?

De splitsingsakte regelt de verhouding tussen appartementseigenaren onderling en de VvE. Voor diverse zaken heeft de appartementseigenaar toestemming nodig van de VvE. Bij wijze van voorbeeld benoemen wij enkele punten uit het Modelreglement 2017. Toestemming is onder

meer vereist voor het aanbrengen van een op-, aan- onder- of bijbouw. Dat geldt ook voor veranderingen aan gemeenschappelijk gedeelten. Ook is toestemming nodig voor bepaald gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Concreet is bijvoorbeeld toestemming vereist voor het plaatsen van een aanbouw, dakterras, airco of zonnepanelen.

Een appartementseigenaar zal die toestemming in een vergadering moeten verkrijgen. Hij zal een voorstel voorleggen aan de vergadering. De VvE kan concrete bezwaren hebben tegen ongelimiteerde toestemming. Die bezwaren kan de VvE een plaats geven in een gebruikersover-



**PRE-LITE** ©



**Maak kans op een armatuur 'Rijn' met afstandsbediening**

*Wil je tips waarmee je tot wel 80% bespaart op verlichting, vraag je je af welke oplossing het beste past in jouw gebouw of ben je gewoon benieuwd naar wat andere klanten over ons zeggen? Bekijk de website op [www.pre-lite.nl](http://www.pre-lite.nl) en stuur ons jouw feedback. Want volgens ons kan het altijd nog beter en slimmer. Onder de inzendingen verloten we een armatuur 'Rijn' met afstandsbediening*

## Pre-Lite lanceert nieuwe website en deelt uit

Naar LED-verlichting heb je tijdens geen omkijken meer als die geïnstalleerd is. Tenminste, als je goede kwaliteit armaturen inkoop. Met websites werkt het eigenlijk net zo: zet de basis goed neer en je zit een tijd goed. Maar als je een website hebt of beheert weet je ook dat die pas maximaal presteert als je regelmatig vernieuwt. Daarom lanceert Pre-Lite een vernieuwde website. Kijk op [www.pre-lite.nl](http://www.pre-lite.nl)



Handelsweg 13 C | 3881 LS Putten | Nederland | +31(0)882366050 | [info@pre-lite.nl](mailto:info@pre-lite.nl) | [www.pre-lite.nl](http://www.pre-lite.nl)

## Design the future

Vergroot uw leefruimte, comfortabel uit de wind

 **METALURA**  
SLIMME GLASSYSTEMEN VOOR BUITEN



Balkonbeglazing - Tuinkamers - Glazen wandsystemen - Terrasoverkappingen - Windschermen

Van Hennaertweg 2 - 2952 CA Alblasserdam - T. 088 13 30 430 - Ma t/m za 09.00 - 17.00 uur - [WWW.METALURA.COM](http://WWW.METALURA.COM)

eenkomst. Dat is een overeenkomst tussen de VvE en de appartementseigenaar. In die overeenkomst worden de voorwaarden beschreven waaronder de toestemming wordt verleend. Zo hoeven de bezwaren van de VvE niet te leiden tot afwijzing van het verzoek van de appartementseigenaar. Per saldo kunnen beide partijen profiteren.

#### Wat kan er in de overeenkomst?

In een gebruikersovereenkomst kunnen tal van zaken worden geregeld. Het verdient aanbeveling om elke keer maatwerk toe te passen. Een model van een gebruikersovereenkomst is een mooi startpunt, maar iedere situatie vraagt een eigen aanpak.

In de overeenkomst wordt vastgelegd hoe de appartementseigenaar te werk moet gaan. Zo kan worden afgesproken dat een bepaalde kwaliteit wordt gerealiseerd of dat maximaal bepaalde afmetingen worden toegestaan. Ook kan worden opgenomen dat vóór realisatie het bestuur van de VvE de bouwtekeningen (bij bijv. een aanbouw) moet goedkeuren. Ook is het belangrijk afspraken te maken over het onderhoud. In dat kader is van belang om af te spreken dat de eigenaar zelf de onderhouds- en vervangingskosten betaalt. Dat voorkomt dat de VvE formeel de onderhoudskosten moet dragen. Ook is belangrijk om afspraken te maken over aansprakelijkheid (wie is verantwoordelijk als het misgaat?) en verzekeringen (moet er een verzekering worden afgesloten en door wie?). Zo kunnen tal van bepalingen worden opgenomen die zien op de ruimte die de appartementseigenaar krijgt, inclusief aan diegene opgelegde verplichtingen. Op die manier kan de VvE worden beschermd tegen nadelige gevolgen.

Een juridisch meer complex beding in de gebruikersovereenkomst is het kettingbeding. Dit beding zorgt ervoor dat de appartementseigenaar bij verkoop van zijn appartement de rechten en verplichtingen uit de overeenkomst moet doorleggen aan de nieuwe eigenaar. Als hij dat niet doet, dan verbeurt hij een forse boete. Zeker bij zo'n beding luistert de tekst heel nauw. Fouten zijn snel gemaakt.

Tot slot is gebruikelijk dat de kosten voor het opstellen van een gebruikersovereen-

komst worden gedragen door de appartementseigenaar zelf.

#### Weigering

Uit de praktijk blijkt dat de gebruikersovereenkomst een machtig instrument van de VvE is. Dat kan voor de appartementseigenaar beknellend voelen. Zeker als voor zijn gevoel een 'wurgcontract' wordt neergelegd. Wat nu als de appartementseigenaar niet kan leven met de overeenkomst? Heeft weigering dan zin? En kan de eigenaar dan bij de rechter alsnog toestemming krijgen?

Wij hebben in de rechtspraak geen uitspraken gevonden met succesvolle weigeringen. Kort gezegd lijkt sprake te zijn van 'slikken of stikken'. Als de eigenaar name-



lijk weigert, moet hij bij de rechter aantonen dat de VvE zonder redelijke grond medewerking of toestemming weigert (art. 5:121 BW).

Het opleggen van een gebruikersovereenkomst achten rechters meestal volstrekt redelijk. Zeker omdat de belangen van de VvE daarmee worden beschermd. De appartementseigenaar kan dus maar beter met de VvE zelf tot een oplossing komen. Mogelijk dat bepaalde pijnpunten in de gebruikersovereenkomst kunnen worden afgevlakt. In heel uitzonderlijke situaties kunnen wij ons voorstellen dat een route via de rechter nog zinvol is.

#### **Afrondend**

Er is over heel de breedte weinig rechtspraak te vinden over de gebruikersovereenkomst. Kennelijk functioneert deze overeenkomst in de praktijk dus goed. Tegelijk heeft de VvE wel een machtspositie. Die maakt dat een appartementseigenaar pas in uitzonderlijke gevallen via de rechter iets kan. Dat kan appartementseigenaren terughoudend maken.

De gebruikersovereenkomst is een nuttig instrument van de VvE om aan een verzoek voorwaarden te verbinden. Ons uitdrukkelijk advies is om dit instrument veelvuldig in te zetten. Het voorkomt ook een hoop onduidelijkheid als de appartementseigenaar 'handig' wil profiteren van de VvE. Zo kan worden voorkomen dat de eigenaar bij de VvE aanklopt voor betaling van onderhoudskosten. Laat de gebruikersovereenkomst geen papieren tijger zijn. Het is goed om open het gesprek aan te gaan over de naleving.

De appartementseigenaren doen er goed aan om bij de totstandkoming van een gebruikersovereenkomst open en bereidwillig met de VvE een gesprek aan te gaan. Een nukkige of weigerachtige houding werkt vaak contraproductief. Ook bestaat voor de eigenaar niet echt een goed alternatief.

Tot slot is het advies om telkens deskundige bijstand te zoeken bij het opmaken van een gebruikersovereenkomst. Een juiste en complete inhoud kan veel sores in de toekomst voorkómen.

