

GRONDEN VAN DE BESLISSING

feiten

Bij notariële akte van 6 maart 2006 is het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van het flatgebouw [REDACTED] (onder)gesplitst in 75 appartementsrechten. Tevens is bij genoemde akte de VvE opgericht en is het splitsingsreglement vastgesteld.

Het complex bestaat uit 6 bedrijfsruimten op de begane grond en de eerste verdieping en daarboven 69 woningen op de tweede t/m de tiende verdieping.

Tol is eigenaar van het appartementsrecht, staande en gelegen aan de [REDACTED] te Amsterdam. Tol is van rechtswege lid van de VvE.

Artikel 17 lid 1 van de splitsingsakte bepaalt dat iedere eigenaar en gebruiker het recht heeft op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. Lid 4 voegt daaraan toe dat het niet is toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

Bij besluit van 25 maart 2013 heeft de vergadering van eigenaars aan het bestuur van de VvE mandaat verleend om in rechte op te treden tegen korte verhuur.

Bij brief van 21 mei 2013 heeft het bestuur van de VvE een boete van € 980,00 opgelegd voor overtreding van de splitsingsakte, te weten het verhuren aan toeristen in het weekend van 20/21 april 2013.

verzoek

[REDACTED] verzoekt de kantonrechter primair te verklaren dat het besluit van 25 maart 2013 nietig is, subsidiair het besluit te vernietigen. Daartoe voert [REDACTED] kort gezegd het volgende aan. De bevoegdheid tot ingebruikgeving van privé gedeelten volgt uit artikel 5:120 lid 1 BW en artikel 24 van de splitsingsakte. In de splitsingsakte is geen beperking terug te vinden ten aanzien van korte verhuur, behoudens het exploiteren van een pension- en kamerverhuurbedrijf ex artikel 17 lid 4 splitsingsakte. De vergadering van eigenaars is op grond van artikel 17 lid 4 uiteraard wel bevoegd om het bestuur van de VvE te machtigen om op te treden tegen eigenaren die hun privé gedeelte exploiteren als pension- en kamerverhuurbedrijf, maar de besluitvorming ten tijde van de vergadering van eigenaars van 25 maart 2013 ziet niet op het bepaalde in artikel 17 lid 4, maar op korte verhuur. Het beperken van deze bevoegdheid is in strijd met genoemde artikelen. Nu de vergadering in strijd met de splitsingsakte heeft besloten, is sprake van een nietig besluit. Subsidiair, het besluit moet vernietigd worden, nu de vergadering van eigenaars bij de afweging van alle bij het besluit betrokken belangen niet in redelijk- en billijkheid tot het besluit het kunnen komen.

verweer

De VvE verweert zich tegen het verzoek aan de hand van de door haar overgelegde schrifturen. Zij verzoekt het verzoek van [REDACTED] niet ontvankelijk te verklaren dan wel af te wijzen en [REDACTED] te veroordelen in de kosten van deze procedure.

beoordeling

Artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte bepaalt dat het de eigenaren en gebruikers niet is toegestaan de privé gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf. De

kantonrechter verstaat onder dit artikellid het regelmatig op financiële basis aan toeristen in gebruik geven, nu het begrip "pension- of kamerverhuurbedrijf" enigszins verouderd is.

Vast staat dat de VvE de bedoeling heeft gehad op te treden tegen eigenaren en gebruikers die regelmatig op financiële wijze hun privé gedeelten aan toeristen in gebruik geven.

Naar het oordeel van de kantonrechter is het besluit van 25 maart 2013, waarbij aan het bestuur van de VvE het mandaat werd gegeven op te treden tegen korte verhuur, voldoende grondslag voor aanschrijving boetes betreffende overtreding van artikel 17.

Dit betekent dat het verzoek van [REDACTED] wordt afgewezen.

Gelet op de uitkomst van deze procedure wordt [REDACTED] veroordeeld in de proceskosten aan de zijde van de VvE.

BESLISSING

De kantonrechter

- I. wijst het verzoek af;
- II. veroordeelt [REDACTED] in de proceskosten, aan de zijde van de VvE tot op heden begroot op € 100,00 aan salaris gemachtigde;
- III. verklaart deze veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;
- IV. wijst het meer of anders verzochte af.

Aldus gegeven door mr. M.P.A.M. Fruytier, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 1 augustus 2013 in tegenwoordigheid van de griffier.

Van oordeel kantonrechter
do griffier van de rechtbank Amsterdam