

COÖPERATIEVE EXPLOITATIEVERENIGING BUNGALOWPARK BROUWERSMEER, U.A.
Secretariaat: Postbus 53, 4300 AB Zierikzee

Aan de leden van de
Coöperatieve Exploitatievereniging
Bungalowpark Brouwersmeer u.a.
die een woning in eigendom hebben
van het type "Octalet"

Brouwershaven, 12 december 2006

Geachte leden,

Betreft: Onderhoud daken van Octaletwoningen.

Hierbij doen wij u toekomen in kopie een inleidend schrijven gedateerd 25 mei 2005 opgesteld door de heer R. van Munster. Het schrijven is gericht aan de advocaat van de vereniging en heeft ten doel een einde te maken aan een aantal onbekendheden bij de onderhavige eigenaren terzake het onderhoud van daken van hun Octaletwoningen.

Ter beantwoording van het gestelde in bovengenoemd schrijven ontvangt u hierbij eveneens in kopie het schrijven van de advocaat gedateerd 9 augustus 2006.

Het schrijven van Mr A. Smeeke laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Iedere eigenaar is verplicht of kan verplicht worden onderhoud te plegen of te laten plegen aan het gemeenschappelijke dak en in een evenredig deel van de kosten hiervan bij te dragen.

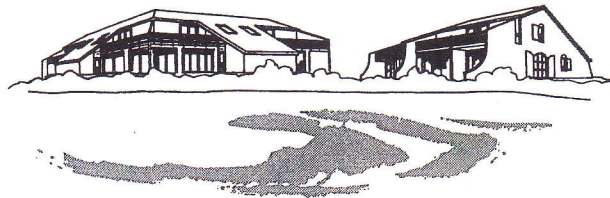
Naar de inhoud van beide brieven mag ik u korthedshalve wel verwijzen.

Inmiddels verblijft,

Met vriendelijke groet,

R. van Munster
voorzitter

Bijlagen.



1/2

COÖPERATIEVE EXPLOITATIEVERENIGING BUNGALOWPARK BROUWERSMEER, U.A.

Secretariaat: Postbus 53, 4300 AB Zierikzee, Tel. +31 - (0)111 - 69 53 07

Jansen c.s. Advocaten
t.a.v. de Weledelgestrenghe heer
Mr A. Smeekes
Postbus 3373
4700 GJ Roosendaal

Per fax: 0031-165-555104

Basel, 25 mei 2005

Geachte heer Smeekes,

Inzake: CEBB / Onderhoud daken van Octaletwoningen.

Onze vereniging telt 169 leden die allen een of meerdere woningen op het parkdeel Brouwersmeer in eigendom hebben.

In de jaren negentig verkreeg projectontwikkelaar Coltof toestemming van -toen nog- de gemeente Brouwershaven om op het parkdeel Brouwersmeer 169 vakantiewoningen te bouwen. Er werden twee typen woningen gebouwd: 81 Cats'ussen en 88 Octaletten. De Cats'ussen werden in groepjes van drie, vier, vijf en zes woningen in halve cirkels of delen daarvan aan elkaar gebouwd, de Octaletten in elf blokken met -zoals het woord al aangeeft- acht woningen per blok.

Het onderhoud aan woningen in onze vereniging wordt niet collectief uitgevoerd, iedere eigenaar is hiervoor zelf verantwoordelijk.

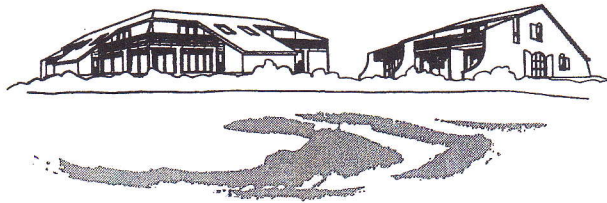
Voor het schilderwerk is men statutair gebonden aan de kleuren waarin de woningen in 1988-89 werden opgeleverd. De aan de woning grenzende tuin kan naar believen worden ingericht zolang er een acceptabel onderhoud wordt gepleegd en de wettelijke voorschriften m.b.t. erfafscheiding en hoogte der beplanting in acht worden genomen.

Bij de hierboven genoemde zaken doen zich amper problemen voor. Wel doen zich problemen voor bij het onderhoud van de platte daken van de Octaletwoningen. Het moeilijk bereikbare betonnen platte dak is voorzien van een kunststof isolatielaag afgedekt met bitumen hetwelk van tijd tot tijd met teer behandeld dient te worden om de levensduur ervan te verlengen.

Begrijpelijk(er)wijs is gedurende de laatste jaren de kwaliteit van de dakbedekking door o.a. het betreden van de daken en vanzelfsprekend weersinvloeden teruggelopen waardoor regenwater in de onderliggende woningen terecht kwam. Het teren van het bitumen was niet langer meer afdoende.

Vanzelfsprekend had niemand van de onderhavige eigenaren schuld aan slecht of matig onderhoud en werden er tussen de eigenaren over en weer beschuldigingen geuit terzake het onderhoud.

2/.



2/2

Blad 2, bij brief datum: 25 mei 2005 aan Mr A. Smeeke te Roosendaal.

Om te bemiddelen tussen de ruziënde eigenaren en hen een oplossing te bieden, heeft het bestuur van de vereniging in maart 2004 een aparte vergadering belegd voor Octaleiteigenaren.

Ondersteund door een drietal offertes (materiaal, wijze van aanbrengen, tijdsduur en prijsstelling) van verschillende aannemers trachtte het bestuur de partijen nader tot elkaar te brengen. Het probleem en de mogelijke oplossing hiervan werd op die bijeenkomst toegelicht in de verwachting dat een collectief van eigenaren zou ontstaan om gemeenschappelijk de renovatie van de daken aan te pakken.

Helaas en onbegrijpelijk, sommige "halsstarrige" eigenaren weigeren -meestal op irreële gronden- medewerking te verlenen aan de welwillende overige eigenaren van een en hetzelfde blok woningen. Voor de laatsten is het dan vooralsnog niet mogelijk de instroming van regenwater te verhelpen.

Stelling 1:

Kunnen weigerende eigenaren worden gedwongen hun medewerking te verlenen; als bijvoorbeeld de meerderheid van een en hetzelfde blok woningen (vijf van de acht) voor is om het dak te renoveren en de kosten hiermee gepaard gaande hoofdelijk om te slaan over alle eigenaren (acht)?

Stelling 2:

Gezamenlijk komen zeven van de acht eigenaren tot het besluit hun dak te laten vernieuwen, zij besluiten tevens de kosten van de niet meewerkende eigenaar gezamenlijk op te brengen. Heeft in een dergelijke situatie een niet meewerkende eigenaar middelen om de eerder genoemde groep van zeven eigenaren de voet dwars te zetten?

In afwachting van uw berichten verblijft inmiddels,

Met vriendelijke groet,

R. van Munster

JANSEN C.S. ADVOCATEN

Advocaten & Procureurs

mr P.C.H. Jansen*
mr Annemiek Zwart**
mr A.P.E. de Brouwer*
mr A. Smeeke
mr J. Haest

* lid Vereniging van Bouwrecht Advocaten
** lid Vereniging van Arbeidsrecht Advocaten

Bergrand 234, Roosendaal
Telefoon 0165-554200
Telefax 0165-555104
E-mail info@jansenadvocaten.nl
Website www.jansenadvocaten.nl

Correspondentie
uitsluitend via:
Postbus 3373
4700 GJ Roosendaal

Coöperatieve exploitatievereniging
Bungalowpark Brouwersmeer U.A.
T.a.v. de Weledele heer R. van Munster
p/a Chemin des Tines 19
CH-1260 NYON
ZWITSERLAND

PER FAX: 0041-22 36 14 070

Roosendaal, 9 augustus 2006

Inzake: Brouwersmeer/diversen 1 (onderhoud daken van Octaletwoningen) s/k 11722

Geachte heer Van Munster,

Met excuses voor de ontstane vertraging bericht ik u in opgelaste kwestie thans als volgt.

U verzocht mij een oordeel te geven over, kort gezegd, de vraag of de eigenaren van woningen die deel uitmaken van een en hetzelfde Octalet gehouden zijn bij te dragen in de kosten van onderhoud, herstel en/of vernieuwing van het platte dak dat deel uitmaakt van alle woningen van het betreffende Octalet.

Alvorens die vraag te beantwoorden merk ik op dat dit geen aangelegenheid betreft die de vereniging direct raakt.

Ik begrijp dat het betreffende platte dak een onlosmakelijk geheel is en deel uitmaakt van alle woningen van het betreffende Octalet. Reparatie en/of vernieuwing van het platte dak is slechts mogelijk ten aanzien van het gehele platte dak en niet 'plaatselijk'.

In zijn algemeenheid kan het volgende worden gezegd.

De constructie van het dak doet denken aan de rechtsfiguur van mandeligheid. Op grond van artikel 5:60 BW ontstaat mandeligheid wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving ervan in de openbare registers.

In deze zaak betreft het niet een onroerende zaak als zodanig maar een onderdeel daarvan. Namelijk louter het platte dak.

Een scheidsmuur die twee gebouwen of werken, die aan verschillende eigenaars toebehoren, gemeen hebben is eveneens gemeenschappelijk eigendom en mandelig. Dit is bepaald in artikel 5:62 lid 2 BW. Ook een onderdeel van een onroerende zaak, namelijk een scheidsmuur, kan mandelig zijn.

Er is echter geen wettelijke grondslag op basis waarvan een plat dak als mandelig kan worden beschouwd. Wel is duidelijk dat het platte dak 'trekken vertoont' van de rechtsfiguur mandeligheid.

Indien een zaak (wel) als mandelig zou moeten worden beschouwd, bepaalt de wet in artikel 5:65 BW dat de mandelige zaak op kosten van alle mede-eigenaars moet worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd.

Uit de rechtsfiguur van mandeligheid kan worden afgeleid dat naar oordeel van de wetgever het elke eigenaar betaamt mee te dragen in de kosten van onderhoud, reiniging en vernieuwing.

Indien, waarvan ik uitga, het platte dak moet worden gezien als één bestanddeel van meerdere (onroerende) zaken behoort dit bestanddeel op grond van artikel 5:14 lid 2 BW in gemeenschappelijk eigendom toe aan alle respectieve mede-eigenaars.

In dat geval is sprake van een gemeenschap in de zin van artikel 3:166 BW. In artikel 3:166 lid 1 BW is bepaald dat een gemeenschap aanwezig is, wanneer een of meer goederen toebehoren aan twee of meer deelgenoten gezamenlijk.

In artikel 3:168 BW is bepaald dat de deelgenoten onder meer het beheer van gemeenschappelijke goederen bij overeenkomst kunnen regelen. Indien een dergelijke regeling ontbreekt, aldus nog steeds artikel 3:168 BW, kan de kantonrechter op verzoek van de meest gereede partij(en) een zodanige regeling treffen.

Onder beheer in vorenbedoelde zin dient te worden verstaan, blijkens artikel 3:170 BW, handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van een gemeenschappelijk goed, en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen leiden.

Uitgaande van het bestaan van een gemeenschap in de zin van artikel 3:166 BW is mijn oordeel dan ook dat de respectieve eigenaars allen naar rato dienen bij te dragen in de kosten van onderhoud, reparatie en/of vernieuwing.

Het aantal van de eigenaren is naar mijn idee niet doorslaggevend voor de vraag of moet worden bijgedragen in de kosten. Doorslaggevend is of de reparatie en/of de vernieuwing noodzakelijk is. Wel is de omstandigheid dat de meeste eigenaren voorstander zijn van het plegen van onderhoud en/of het vernieuwen van het platte dak een aanwijzing dat dit onderhoud en/of de vernieuwing inderdaad noodzakelijk is.

Voor zover de weigerende eigenaren niet willen aannemen dat sprake is van een gemeenschap merk ik ter bepaling van gedachten – ten overvloede - het navolgende op.

Ook andere leerstukken vormen sterke aanwijzingen dat het rechtens niet de bedoeling kan zijn dat de welwillende eigenaren de gehele last van onderhoud/vernieuwing dienen te dragen.

Zo is in artikel 6:212 lid 1 BW bepaald:

“Hij die ongerechtvaardigd is verrijkt ten koste van een ander, is verplicht, voor zover dit redelijk is, diens schade te vergoeden tot het bedrag van zijn verrijking.”

Een eigenaar die wel een nieuw plat dak verkrijgt maar niet meebetaalt wordt verrijkt, ten koste van de wel betalende eigenaren. Ook art. 6:212 BW geeft voeding aan de stelling dat de mede-eigenaar dient bij te dragen.

Door te weigeren mee te werken c.q. bij te dragen aan onderhoud en/of vernieuwing handelt de weigerende eigenaar (mogelijk) onrechtmatig.

In artikel 6:162 lid 1 BW is bepaald dat degene die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, die aan hem kan worden toegerekend, verplicht is de schade die de ander dientengevolge lijdt te vergoeden.

Als onrechtmatige daad kan op grond van artikel 6:162 lid 2 BW onder meer worden aangemerkt een inbreuk op hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.

De vraag is dan kort gezegd of het weigeren mee te betalen aan de kosten van het onderhoud, reparatie en/of vernieuwing in strijd is met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.

Zoals ik hiervoor schreef is het oordeel van de wetgever dat in het geval een zaak aan meerdere eigenaren toekomt, alle eigenaren (in beginsel naar evenredigheid) bijdragen. Indien het platte dak niet valt onder de definitie van mandeligheid en/of geen sprake is van een gemeenschap in de zin van artikel 3:166 BW kan daaruit nog wel worden afgeleid dat het volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer onbetamelijk is om te weigeren bij te dragen in de kosten van onderhoud, reparatie en/of vernieuwing.

In dat geval loopt de weigerende eigenaar het risico aansprakelijk te zijn voor alle door de andere eigenaren geleden (lekkage)schade. Bovendien kan schadevergoeding op grond van

artikel 6:103 BW ook worden vastgesteld anders dan in geld. Daarbij kan gedacht worden aan de verplichting bepaalde feitelijke handelingen (reparatie/vernieuwing) en/of rechtshandelingen te gedogen al dan niet in combinatie met de verplichting een geldsom te betalen.

Bij dit alles ga ik ervan uit dat het platte dak één geheel is en reparatie op specifieke plaatsen niet mogelijk is.

De weigerende eigenaren kunnen op de voet van art. 3:166 jo. 3:168 BW worden gedwongen mee te werken aan en bij te dragen aan onderhoud en/of vernieuwing van het plat dak. In het geval weigerende eigenaren zouden willen betogen dat deze specifieke regeling onverhoopt geen toepassing zou vinden, dienen die eigenaren erop bedacht te zijn dat zij op basis van de algemenere leerstukken als ongerechtvaardigde verrijking en/of onrechtmatige daad alsnog tot betaling zouden kunnen worden gedwongen.

Indien u een nadere toelichting wenst ben ik daartoe vanzelfsprekend bereid.

Inmiddels verblijft,

Met vriendelijke groet,



Mr A. Smeeke