

HC 7A, 4-1-2021, Erfdienstbaarheid

Definitie en toepassingsbereik

- Naast erfpacht en opstal is erfdienstbaarheid ook een **genotsrecht**. Bij een erfdienstbaarheid geeft de eigenaar niet het volledige gebruik prijs. Hij neemt bepaalde beperkingen in acht.
- Art. 5:70 lid 1 BW= “Een erfdienstbaarheid is een last, waarmee een onroerende zaak - het dienend erf - ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersend erf - is bezwaard.”
- De definitie is vrij open dus er kan ondanks de wettelijke beperking nog vrij veel onder verstaan worden. Er moet wel sprake zijn van een dienend en een heersend erf zijn. Het dienend erf is het erf waarmee de erfdienstbaarheid wordt bezwaard. Op dat erf komt de erfdienstbaarheid ook te rusten. Dat wordt gevestigd ten behoeve van het heersend erf. De eigenaar van het heersend erf verkrijgt een erfdienstbaarheid dat gekoppeld is aan zijn kwaliteit als eigenaar van het heersend erf. Dus het moederrecht waar het beperkte recht op wordt gevestigd is in dit geval het dienend erf.
- Die koppeling maakt de erfdienstbaarheid bijzonder. Erfdienstbaarheid is een **afhankelijk recht**, zoals pand en hypotheek. Een pand- of hypotheekrecht gaat ook over wanneer een vordering overgaat. Zo'n afhankelijkheidsrelatie geldt hier ook ten opzichte van een perceel. Als de eigenaar van het heersend erf zijn eigendom overdraagt, dan krijgt de nieuwe eigenaar ook de erfdienstbaarheid. Percelen grond gaan niet teniet, dus de erfdienstbaarheid volgt altijd.
- De erfdienstbaarheid is een last voor de eigenaar van het dienend erf en een genot voor de eigenaar van het heersend erf. Het bekendste voorbeeld is het recht op overpad: de bevoegdheid om over het dienend erf te gaan om bijvoorbeeld naar de openbare weg te komen.

Dulden of niet doen

- Er staat in art. 5:71 lid 1 BW een verdere uitleg van die last = “De last die een erfdienstbaarheid op het dienend erf legt, bestaat in een verplichting om op, boven of onder een der beide erven iets te **dulden of niet te doen**.”
- Normaal gesproken heeft de eigenaar het meest omvattende recht. Daar staat tegenover dat de eigenaar derden kan uitsluiten van dat gebruik. Zij hebben in beginsel geen enkel recht op de zaak. De erfdienstbaarheid kan een van die twee aspecten inperken. Of het leidt ertoe dat de eigenaar iets moet dulden wat hij anders niet hoeft te dulden. Dan hebben derden recht op het gebruik van het dienend erf. Of de erfdienstbaarheid leidt er toe dat de eigenaar iets niet mag doen wat hij normaal gesproken wel mag doen.
- Het dienend erf lijkt een fysiek gegeven en staat geregistreerd, maar de wet heeft wel invloed op de inhoud van dat recht. Uit de registers kun je alleen opmaken wat de geografische lijnen van een onroerende zaak zijn. De inhoud van het eigendomsrecht is dan niet direct duidelijk. Dat vind je in boek 5. Bij de verhouding tussen twee **aangrenzende percelen** moet je met name rekening houden met het burennrecht. In art. 5:37 BW is een waslijst aan regels te vinden. Dat kun je zien als extra gedragsregels voor burennrecht, maar ze gaan verder dan dat. Die bepalingen geven ook inhoud aan het eigendomsrecht zelf. In art. 5:37 BW staat bijvoorbeeld dat men geen hinder mag veroorzaken. Dat betekent niet dat de eigenaar iets niet mag uitoefenen, maar het eigendomsrecht van dat perceel omvat gewoonweg niet het recht om hinder te veroorzaken.
- Soms leidt een erfdienstbaarheid af van het burennrecht, dan wordt bijvoorbeeld een eigenaar een bevoegdheid gegeven of afgenomen waar hij oorspronkelijk wel of geen recht op had. Dat is geen afwijking van het burennrecht, maar een beperking van het ene eigendomsrecht en een uitbreiding van het andere uitbreidingsrecht.

- Een erfdiensbaaheid is beperkt tot **feitelijke handelingen**. Het kan dus niet in rechtshandelingen beperken.
- Ook kan een erfdiensbaaheid nooit positieve verplichtingen met zich meebrengen. Eigenaar van het dienend erf hoeft nooit actief iets te doen. Als je verplicht wordt om dingen te doen, dan kan dat er toe leiden dat iemand onderworpen wordt aan het heersend erf. Dat vond de wetgever te ver gaan. Bovendien kun je bij het toestaan van zoiets in de situatie komen te verkeren dat positieve verplichtingen zo bezwaarlijk zijn dat niemand het dienend erf meer wil kopen. **Goederen moeten makkelijk verhandelbaar blijven!** Maar in art. 5:71 lid 1 en lid 2 BW zijn al twee uitzonderingen te vinden.:
 - Lid 1 → een ‘doe’-verplichting kan wel bij een erfdiensbaaheid als nevenverplichting worden opgenomen, bijvoorbeeld als het gaat om het recht van overpad. De eigenaar van het dienend erf kan dan wel worden verplicht dat pad schoon te houden.
 - Lid 2 → een ‘doe’-verplichting gaat iets verder en zegt dat de eigenaar van het dienend erf zijn beplanting/grond netjes moet houden. Ook al is dit in strijd met die verhandelbaarheid toch vond de wetgever dit van belang. Wanneer de gemeente eigenaar is van een openbare weg, dan is het wenselijk om de stoep etc. netjes te houden.

Vier varianten van erfdiensbaaheid

1. De eigenaar van het dienend erf moet iets **dulden wat de eigenaar van het heersend erf zonder erfdiensbaaheid op diens (heersend) erf niet zou mogen doen** → in beginsel mag de eigenaar van het heersend erf sowieso alles doen wat hij wil. Wanneer het burendrecht een beperking op het eigendomsrecht legt, dan kan deze vorm van erfdiensbaaheid die beperking wegnemen. Normaal gesproken mag je binnen twee meter van de erfrens geen bomen planten. Dit kan worden opgelost door een erfdiensbaaheid. Ook rechtsopvolgers moeten zich hier aan houden, dus bomen kunnen blijven staan.
2. De eigenaar van het dienend erf mag iets **niet doen wat hij zonder erfdiensbaaheid op het (andere) heersend erf zou mogen** → dit komt vrijwel nooit voor. Er is bijvoorbeeld een bepaling over het steiger- en ladderrecht. De eigenaar heeft op grond van het burendrecht de bevoegdheid om bij een verbouwing (onderhouden van het erf) steigers of ladders op het buurperceel te plaatsen indien noodzakelijk. Dit recht kan worden beperkt dooreen erfdiensbaaheid.
3. De eigenaar van het dienend erf moet **dulden dat de eigenaar van het heersend erf op het dienend erf iets doet wat hij zonder erfdiensbaaheid niet zou mogen** → het klassieke voorbeeld van recht op overpad, want zonder de erfdiensbaaheid mag je niet over de buurman zijn erf lopen. Met erfdiensbaaheid komt iemand deze bevoegdheid toe. Een ander voorbeeld is het bouwen van een bouwwerk over de grens. Als iemand per ongeluk 10 centimeter over de erfrens heeft gebouwd dan kun er ook een erfdiensbaaheid worden gevestigd, om dit grensoverschrijdende bouwwerk te legaliseren.
4. De eigenaar van het dienend erf mag op zijn erf iets **niet doen wat hij zonder erfdiensbaaheid wel zou mogen** → ook deze komt veel voor. Dat gaat meestal om gevallen waarin beperkingen worden aangebracht in de bebouwing van het dienend erf. Het komt voor dat er op onbebouwde percelen een erfdiensbaaheid is gevestigd dat op dat perceel niet gebouwd mag worden. De eigenaar van het heersend erf behoudt zo de waarde van zijn eigen aangrenzende pand. Ook kan er bijvoorbeeld een beperking bestaan om geen café, autogarage etc. te beginnen. Dit is geen positieve verplichting, want het is een verplichting om iets na te laten.

Het verband tussen de erven is minder strikt. Erfdienstbaarheid moet zijn gevestigd 'ten behoeve' van het heersend erf. Anders dan onder het oude recht (voor 1992), geldt **geen nuts- en/of naburigheidsvereiste**. Dat is niet meer terug te vinden in het nieuwe recht. Vroeger moest de last van de erfdienstbaarheid als gevolg hebben dat het nut van het heersend erf vergroot werd. Dat werd zo opgevat dat het moest leiden tot een beter gebruik van dat erf. De gedachte was dat je niet zomaar een erfdienstbaarheid kon vestigen die op dat moment gunstig was voor de eigenaar. Er mochten daarom geen persoonlijke beperkingen worden aangebracht. Die gedachte heeft de wetgever inmiddels losgelaten en dit objectieve vereiste van genot is niet meer van belang. Daarmee is het naburigheidsvereiste ook vervallen. Het is niet noodzakelijk dat twee percelen dicht bij elkaar in de buurt liggen. Het is denkbaar om een erfdienstbaarheid met een nabijgelegen fabriek te sluiten om geen giftige stoffen te verspreiden over het heersend erf. Maar niet alle afspraken kun je als erfdienstbaarheid kwalificeren want het moet nog steeds ten goede komen van het erf. Er moet wel een relatie zijn, ook al hoeft deze niet heel concreet te zijn zoals vroeger wel het geval was.

Het **ontstaan** is geregeld in art. 5:72 BW = "Erfdienstbaarheden kunnen ontstaan door vestiging en door verjaring." Bij beide onderwerpen staat Verheul niet heel lang stil. Het ontstaan door verjaring veronderstelt wel het '**bezit van een erfdienstbaarheid**'. Als je te goeder trouw bent dan moet je 10 jaar bezitter van een erfdienstbaarheid zijn en als men niet te goeder trouw is dan moet die persoon 20 jaar bezitter zijn. Het is alleen lastig om het bezit aan te tonen, want je moet dat bezit immers aantonen aan de buitenwereld. Hoe gedraag je je als bezitter van erfdienstbaarheid? Is het genoeg om een aantal keer over het erf van je buurman te lopen? Om die reden wordt dit niet vaak aangenomen, behalve als er sprake is van **mislukte vestiging**. Bij de vestiging is er iets misgegaan, bijvoorbeeld een fout in de akte. Uit de bedoeling om een erfdienstbaarheid te vestigen kan vervolgens dat bezit worden afgeleid.

Inhoud en wijze van gebruik

- Hier gelden vrij basale regels voor die in de wet zijn geregeld. Zie art. 5:73 lid 1 BW.
- Bepalend is in de eerste plaats de **akte van vestiging** (uitleg aan de hand van een in de openbare registers ingeschreven notariële akte → dus geen rekening houden met buiten de akte subjectieve partijbedoeling) en bij gebreke van een regeling wordt bijvoorbeeld gekeken naar de
 - **Plaatselijke gewoonte** (komt nauwelijks voor)
 - **De wijze waarop de erfdienstbaarheid (te goeder trouw) is uitgeoefend**
- Bij door verjaring ontstane erfdienstbaarheid is (de omvang van) het bezit richtinggevend, want er is niks gevestigd. Dan grijp je terug op de manier waarop de erfdienstbaarheid is uitgeoefend en dan bepaalt dat de inhoud.

Verandering van gebruik

1. **Splitsing heersend erf** (art. 5:76 lid 1 BW) → stel een heersend erf bezit het recht van overpad.
 - a. Erfdienstbaarheid bestaat in beginsel ten behoeve van ieder gedeelte. Bij de splitsing van het heersend erf wordt ook de erfdienstbaarheid verdeeld. Ondanks dat dit het klassieke voorbeeld is dat de erfdienstbaarheid het perceel volgt, denkt Verheul er anders over.
 - b. Erfdienstbaarheid wordt in gemeenschap gehouden door beide eigenaren van het heersend erf. De erfdienstbaarheid wordt in dat geval niet gesplitst. Dat sluit beter aan bij de belangen van de eigenaar van het dienend erf. Anders kan hij dubbele lasten krijgen, bijv. doordat men eerst 2 keer per dag over het dienend erf mag rijden en na splitsing samen 4 keer.

2. **Splitsing dienend erf** (art. 5:76 lid 2 BW)
 - a. Erfdienstbaarheid blijft in beginsel op ieder gedeelte rusten
 - b. NB: in zowel geval 1 als 2 geldt dat als de erfdienstbaarheid alleen betrekking heeft op een deel van het heersend/dienend erf, dan rust de erfdienstbaarheid alleen op dat gedeelte.
3. **Eigenaar van heersend erf verkrijgt een aangrenzend perceel** → vaak voorkomend en ingewikkeld
 - a. Hierdoor kunnen de lasten op het dienend erf worden verzwaard. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om het dienend erf D aan de openbare weg en het heersend erf H dat zich achter perceel D bevindt. Dan is er vaak een recht van overpad gevestigd. Het kan zijn dat H nóg een stuk grond achter zijn perceel koopt waarbij het ook handig is om via het perceel van H en het dienend erf van D de openbare weg te bereiken. Werkt dat in één keer door? Want dat kan voor veel meer drukte zorgen voor eigenaar D.

Dit speelt in **HR 8 september 2017, NJ 2017/345 (Van Lelieveld c.s./Dordtse Schoolvereniging)**

- Casus = een doorgang werd gebruikt om via de openbare weg te komen naar het achterliggende pand. Later werd hier een school gevestigd en deze stond gedeeltelijk op het heersend erf, maar voor een groot deel ook op een ander aangrenzend perceel.
- Vraag = bestaat de bevoegdheid om via het poortje de school te bereiken? Dit was met name voor belang voor de ouders die hun kinderen naar school brachten.
- Antwoord van de Hoge Raad = het gaat hier niet om het heersend erf en in beginsel bestaat er dus **geen bevoegdheid om de erfdienstbaarheid te gebruiken om het aangrenzende perceel te bereiken**, tenzij iets anders volgt uit de
 - Akte van vestiging OF
 - Kennelijke functie van het heersend erf
- In deze casus deden zich volgens de Hoge Raad deze uitzonderingen allebei voor. In de akte van vestiging was uitdrukkelijk opgenomen dat een verzwaring van de erfdienstbaarheid was toegestaan en dus moest de eigenaar van het dienend erf met eventueel meer gebruik rekening houden. Bovendien bracht de kennelijke functie van het heersend erf met zich mee dat de erfdienstbaarheid hier toch kan worden uitgeoefend. Het schoolgebouw stond deels op het heersend erf. Het zou ondoenlijk zijn om een onderscheid te maken tussen de mensen die bij het heersend erf wilden komen en de mensen die het aangrenzende perceel wilden bezoeken via het heersend erf. Het maken van onderscheid was ontzettend onpraktisch. Dus de verzwaring moest worden geaccepteerd.
- Is het mogelijk om de erfdienstbaarheid te veranderen door de **kennelijke functie** van het heersend erf aan te passen? Kun je een gebouw precies op de grens van het heersend erf en het aangrenzende perceel zetten om die erfdienstbaarheid te vergroten? De AG is van mening dat dat niet de bedoeling kan zijn. De Hoge Raad heeft zich hier niet over uitgelaten.

Wijziging en opheffing

- Soms zit een erfdienstbaarheid een fatsoenlijke exploitatie in de weg en is het noodzakelijk om hiervan af te komen. Het is daarom handig als deze kan worden teruggebracht naar iets acceptabels of helemaal worden opgeheven. Daar zijn de “opruimbepalingen” van art. 5:78 t/m 5:80 BW voor bedoeld. Het vestigen van een erfdienstbaarheid doe je met het oog op de eeuwigheid, tenzij je een beperking aanbrengt in tijdsduur. Het moet namelijk geen toevallige afspraak zijn tussen de huidige eigenaren. Het goederenrecht gaat normaliter uit van stabiliteit

en dus moet wijziging of opheffing niet te makkelijk zijn. Daarom bestaat hier wel een terughoudende toets!

- Houd art. 165 **Overgangswet** nieuw Burgerlijk Wetboek in het achterhoofd bij deze artikelen! Aangezien dit best een forse ingreep is in het vermogen zijn er bijzondere bepalingen opgenomen. Onder het oude recht was wijziging en opheffing niet mogelijk. Het ging de wetgever te ver als een oude erfdiensbaarheid zomaar kon worden opgeheven. Daarom bestaat de regel dat een erfdiensbaarheid die al bestond voor de inwerkingtreding van het nieuwe BW (1 januari 1992) niet op grond van art. 5:78 BW kan worden opgeheven. Een vordering tot wijziging kan wel, maar de omstandigheden die de reden zijn voor de wijziging moeten zich dan hebben voorgedaan na 1 januari 1992. Let op! Dit artikel geldt alleen voor art. 5:78 en niet voor art. 5:79 en art. 5:80 BW.
- Wijziging of opheffing is mogelijk wegens:
 - **Onvoorziene omstandigheden** (art. 5:78 sub a BW) → wordt hieronder uitgelegd
 - **Strijd met algemeen belang** (art. 5:78 sub b BW) → bijvoorbeeld als bedongen is dat een bepaald perceel een natuurgebied moet blijven, maar de buurt de afgelopen 50 jaar zo verstedelijkt is dat deze beperking de groei van een gemeente o.i.d. tegenhoudt. Het gaat dan vaak om oude agrarische erfdiensbaarheden. Omdat dit artikel niet kan worden toegepast bij erfdiensbaarheden van voor 1992 is er weinig rechtspraak over te vinden. Bij nieuwe erfdiensbaarheden doet dit probleem zich niet voor.
- Opheffing wegens ontbreken redelijk belang of onmogelijkheid uitoefening (art. 5:79 BW) → wordt hieronder uitgelegd
- Wijziging wegens onmogelijkheid uitoefening (art. 5:80 BW) → De rechter kan op vordering van de eigenaar van het heersende erf de inhoud van een erfdiensbaarheid, wanneer door onvoorziene omstandigheden de uitoefening blijvend of tijdelijk onmogelijk is geworden of het belang van de eigenaar van het heersende erf aanzienlijk is verminderd, zodanig wijzigen dat de mogelijkheid van uitoefening of het oorspronkelijke belang wordt hersteld, mits deze wijziging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van de eigenaar van het dienende erf kan worden geveerd.

Wijzigen/opheffen bij onvoorziene omstandigheden ex. art. 5:78 sub a BW

- Het is goederenrechtelijke tegenhanger van art. 6:258 BW. Vergelijkbare artikelen zijn art. 5:97 BW (erfpacht) en 5:104 BW (opstal)
- In de eerste plaats is het wenselijk dat eenmaal gevestigde rechten blijven bestaan, maar op den duur kan de situatie er dusdanig anders uitzien dat het wenselijk is om die omstandigheden door te laten werken in het voortbestaan van de erfdiensbaarheid.
- Het criterium hiervoor is dat er sprake moet zijn voor onvoorziene omstandigheden. **Onvoorzien ≠ onvoorzienbaar**. Iets is onvoorzienbaar als het door redelijk denkende mensen niet had mogen worden verwacht. Onvoorzien legt de nadruk op hetgeen waar partijen destijds rekening mee hielden. Iets kan wel voorzienbaar zijn maar voor partijen onvoorzien.
- De omstandigheden moeten bovendien van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding naar **maatstaven van redelijkheid** en billijkheid niet kan worden geveerd. Dit is een zware toets, want niet elke onvoorziene omstandigheid moet leiden tot wijziging of opheffing.
- Alsnog kan het zo zijn dat een rechter een vordering afwijst als partijen destijds de gevolgen niet hadden voorzien, maar redelijk denkende mensen dat wel hadden gedaan. Dan voldoe je misschien aan het eerste vereiste (onvoorzien), maar als ze net zo hadden moeten denken als

een redelijk denkend mens dan wordt aan het tweede vereisten (de redelijkheid en billijkheid) niet voldaan.

Opheffen bij ontbreken van redelijk belang ex. art. 5:97 BW

- Opheffing vindt plaats indien de eigenaar van het heersend erf geen redelijk belang bij de uitoefening meer heeft.
- **Zie HR 21 december 2018, NJ 2019/32**
 - Casus = een woonhuis is gevestigd aan de openbare weg en achter het huis bevindt zich landbouwgrond. En op het woonhuis en bijbehorende grond was een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de percelen die verderop lagen. Het ging om een recht op overpad. Deze erfdienstbaarheid was enige tijd geleden gevestigd en de situatie was inmiddels gewijzigd. De achterliggende landbouwpercelen konden nu zonder gebruik te maken van het dienende erf ook de openbare weg bereiken. Was er dus nog wel een redelijk belang?
 - De Hoge Raad stelt voorop = bij de vraag of er sprake is van een redelijk belang vindt er geen (open) afweging van belangen van de beide eigenaren plaats, maar **gaat het enkel om de belangen van de eigenaar van het heersend erf**. Als deze geen redelijk belang meer heeft, dan kan de erfdienstbaarheid worden opgeheven. Bovendien geeft de Hoge Raad aan dat ondanks het feit dat de percelen nu zonder gebruik van het dienend erf per openbare weg te bereiken zijn, het wel van redelijk belang kan zijn als de route door het gebruik van de erfdienstbaarheid een stuk korter is. Ook dan kan erfdienstbaarheid blijven bestaan.
 - De Hoge Raad noemt één uitzondering, namelijk **misbruik van bevoegdheid**. Je mag je erfdienstbaarheid niet gebruiken om alleen iemand anders dwars te zitten. In art. 3:13 BW vindt er wel een volledige belangenafweging plaats en wordt ook naar het belang van de eigenaar van het dienend erf gekeken. Bij misbruik van bevoegdheid moet dan wel sprake zijn van een onevenredig verband tussen beide belangen, waardoor de uitoefening van de erfdienstbaarheid onredelijk zou zijn. In art. 3:13 BW staat dat je in zo'n geval een bevoegdheid niet kan uitoefenen, maar een erfdienstbaarheid blijft formeel wel bestaan. Maar in het kader van art. 5:97 BW moet je wel deze toets van art. 3:13 BW gebruiken. Op basis van dit artikel blijft de erfdienstbaarheid dan ook niet bestaan en kan hij worden opgeheven.

Overige wijzen van tenietgaan

1. **Afstand** → als partijen dat allebei goed vinden.
2. **Verjaring** → zie met name art. 3:106 BW. Als gedurende 20 jaar de uitoefening is verhinderd dan gaat de erfdienstbaarheid teniet. Denk daarbij aan het plaatsen van een schutting waar men een recht van overpad heeft gevestigd.
3. **Vermenging** → gaat om de situatie waar heersend erf en dienend erf in **onbezwaarde eigendom** aan dezelfde persoon toebehoren. Dan heeft de erfdienstbaarheid geen zin meer. Op een erfdienstbaarheid kan een erfpacht o.i.d. zijn gevestigd, dus let op het onbezwaarde eigendom!
 - Zie bovendien art. 5:83 BW voor gevallen over huur. Als een derde een van de erven huurt, dan gaat de erfdienstbaarheid pas teniet bij het einde van dit gebruiksrecht.

HC 7B, 6-1-2021, Appartementsrecht

Door samen onder één dak te wonen zijn er meer afspraken en regels nodig om geschillen te voorkomen. Er moet bijvoorbeeld worden afgesproken wat er gebeurt als de gevel of fundering kapotgaat. Wat het appartementsrecht zo bijzonder maakt is dat je aan de ene kant het recht hebt op het gebruik van een appartement en dat is een **exclusief gebruiksrecht**. Het is niet zo dat iedereen die in de flat woont in elk appartement naar binnen mag. Het is eigenlijk een soort eigendomsrecht, we noemen hen dan ook wel appartementseigenaren. Dat is niet helemaal juist omdat er officieel geen eigendomsrecht is, maar het genotsrecht is wel vergelijkbaar. Aan de andere kant ben je wel van rechtswege lid van de Vereniging Van Eigenaars. Die kan (nadelige) besluiten nemen. In het rechtspersonenrecht geldt in beginsel dat als je afspraken maakt de meeste stemmen tellen. Dat kan nog wel eens tot frictie leiden. De **botsing tussen het rechtspersonenrecht en het goederenrecht** staat dit college centraal.

Voor het bestaan van het appartementsrecht werden ook wel verenigingen opgericht en opstalrechten gevestigd, maar is het logisch om voor elk appartement een apart opstalrecht te vestigen en kan dit überhaupt? Een appartement is voldoende zelfstandig, dus in principe kun je met een opstalrecht best wat bereiken. Het voordeel van het appartementsrecht is echter dat men gedwongen is om afspraken te maken. Als iedereen op grond van een opstalrecht er zou wonen, dan is iedereen individueel bezig en kunnen de mensen die niks willen doen profiteren van het onderhoud dat anderen plegen. Dat is bij het appartementsrecht niet mogelijk.

Aard van het appartementsrecht

- Het appartementsrecht is volgens art. 5:106 lid 4 BW:
 - **Een aandeel in een recht op een gebouw (met grond en toebehoren) of grond**
 - **MET het exclusief gebruiksrecht op een deel van het gebouw of grond**
- Als je in een appartementencomplex woont dan ben je samen met alle andere appartementseigenaren eigenaar van het hele gebouw en daarnaast heb je een exclusief recht op een gedeelte van de flat.
- Meestal hebben we het over gebouwen, maar het is ook denkbaar om de grond te splitsen. Daarbij valt te denken aan bijvoorbeeld parkeerterreinen. Elke parkeerplaats is dan eigenlijk een appartementsrecht. Je hebt als bewoner het exclusief recht om een parkeerplaats te gebruiken en gezamenlijk zijn eigenaar van het gehele terrein en ze moeten dan bijvoorbeeld de slagboom onderhouden. Ook tref je het appartementsrecht vaak aan bij vakantieparken, want ook daar zijn gezamenlijke voorzieningen.
- Bij toebehoren moet je denken aan roerende zaken die dienstig zijn aan het appartementencomplex. Die zaken worden automatisch ook betrokken bij die splitsing. Als het complex een grasmaaier heeft dan hoort die bij het complex en alle bewoners zijn samen eigenaar. Dit recht hoeft je ook niet over te dragen en dit recht volgt eigenlijk zijn lot.
- Het appartementsrecht is **geen beperkt recht**, want een beperkt recht is afgeleid uit een meer omvattend recht. Bij vestiging heb je als vertrekpunt een moederrecht en een deel van die bevoegdheden worden daaruit vervolgens losgemaakt. Wat er overblijft is het eigendomsrecht bezwaard met het beperkt recht. Bij appartementsrecht vindt er geen ‘afsplitsing’ van het eigendomsrecht plaats maar een ‘opsplitsing’ van het moederrecht. Het eigendomsrecht verdwijnt in zijn oorspronkelijke vorm en er ontstaan verschillende appartementsrechten die gezamenlijk het nieuwe eigendomsrecht vormen.

- Het is wél een goederenrechtelijk recht. Volgens de wet zijn dat in de eerste plaats eigendom en beperkte rechten, maar de wetgever heeft het appartementsrecht opgenomen in boek 5 en er wordt steeds naar verwezen in boek 3. Dus het is een recht dat tegen iedereen kan worden tegengeworpen. Men kan er verhaal op nemen, beslag op leggen etc.

Splitsing gebouw in appartementsrechten

- Als iemand een appartementencomplex wil oprichten dan moet het recht worden gesplitst. Dat is een handeling die geassocieerd kan worden met een overdracht, maar dat is niet het geval. Het gaat om een **eigen type handeling**. Titel 3.4 BW met daarin (onder meer) art. 3:84 BW zijn daarom niet van toepassing. De titel, levering en beschikkingsbevoegdheid zijn hier niet aan de orde.
- Want wat is overdracht of vestiging van een beperkt recht? Dat is ofwel het verschuiven van het beperkte recht in vermogen ofwel het deel van de bevoegdheden uitlichten van iemand anders. Bij splitsing gebeurt dat niet, want dit gebeurt in hetzelfde vermogen als waar het eigendom zich bevindt. Er is dus een goederenrechtelijke handeling aan de orde binnen hetzelfde vermogen.
- Vereisten splitsing ex. art. 5:106 lid 1 en 2 en 5:109 lid 1 BW
 - **Bevoegdheid tot splitsing** → eigenaar (lid 1 en 2), erfpachter en opstaller. Het opstalrecht geeft eigendom ten opzichte van een gebouw. In de hoedanigheid als eigenaar kun je je gebouw splitsen. En erfpacht is dan officieel geen eigendomsrecht, maar het gebruik van de erfpachter is dusdanig vergelijkbaar. In art. 5:106 lid 7 BW staat dat de erfpachter en opstaller alleen bevoegd zijn tot splitsing met toestemming van de eigenaar. Als erfpachter moet je ook maandelijks een canon betalen en bij splitsing zullen andere mensen moeten betalen. Daarom is het logisch dat je toestemming nodig hebt. In lid 3 is vervolgens nog te lezen dat een appartementsrecht gesplitst kan worden in appartementsrechten. Een ondersplitsing is mogelijk, maar dit gebeurt zelden.
 - **Notariële akte** ex. art 5:109 BW is het vormvereiste. Dit moet worden gevolgd door inschrijving in openbare registers.
 - Formeel is dus sprake van aparte vereisten die afwijken van art. 3:84 BW, maar dit lijkt wel op beschikkingsbevoegdheid en levering. Een geldige titel is geen vereiste! Dat is logisch omdat je met jezelf aan het splitsen bent en het is nog mogelijk om met jezelf een overeenkomst aan te gaan. Het is voldoende dat iemand iets wil splitsen. Zo simpel is het.

Wijze van totstandkoming = akte van splitsing

- Akte van splitsing omvat volgens art. 5:111 BW:
 - **Gegevens van het gebouw of de grond en privégedeelten**. Het onderscheid tussen gemeenschappelijke gedeelten en privéruimtes is erg belangrijk.
 - Een **reglement**, dat ook wel de grondwet van het appartementencomplex wordt genoemd. Daarin staat hoe men zich als appartementseigenaar dient te gedragen.
- Aan de akte is ook een tekening gehecht, met daarin de privégedeelten aangegeven ex. art. 5:109 lid 2 BW. Dit is een vormvereiste, dus bij het vergeten van de tekening is sprake van nietigheid.

Zie voor de uitleg van de splitsingsakte **HR 14 februari 2014, NJ 2014/119 (Stichting Mitros)**.

- Aangezien het hier weer om een akte gaat die ingeschreven wordt in de openbare registers moet geen rekening worden gehouden met de buiten de akte subjectieve partijbedoeling. Omdat je naast de splitsingsakte ook een tekening hebt, moet je bij appartementsrechten wel met meer zaken rekening houden. Het kan zijn dat de akte en tekening elkaar tegenspreken. Stichting Mitros leert ons hoe je hiermee om moet gaan. Het ging in deze zaak om de vraag of een binnentuin van een appartementencomplex gemeenschappelijk was of privé. De splitsingsakte is het vertrekpunt van de splitsing en de tekening geeft een soort weergave. Hoge Raad = dit zijn twee **gelijkwaardige vereisten** en er bestaat geen voorrangregel. Als er onduidelijkheid bestaat moet je beide uitleggen. Waar het dan op aankomt is hetgeen wat het meest aannemelijk is. Het ter plaatse kijken door de rechter (feitelijke situatie) komt niet in strijd met de objectieve uitleg, want iedereen kan in beginsel gaan kijken hoe het eruitziet. Je kent als rechter dan alsnog geen betekenis toe aan voor derden onbekende feiten.
- Het reglement omvat volgens art. 5:112 BW:
 - **Regeling van de kosten**, het gebruik en het beheer etc. van de gemeenschappelijke gedeelten en verzekering. Wie draagt bijvoorbeeld zorg voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes?
 - **Oprichting van ‘vereniging van eigenaars’**
 - (Optionele) regeling voor het lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie. Het kan zo zijn dat een complex bestaat uit een laag met winkels en appartementen. Uitbaters van de winkels zitten samen met de appartementseigenaren in een VVE, maar wellicht willen de winkeleigenaren nog wel meer dingen regelen die alleen hun situatie betreft. Denk aan de promotie van het winkelcentrum of afspraken over openingstijden. Hier wordt dan vaak een winkeliersvereniging voor opgericht.
 - (Optionele) regeling voor het gebruik, het beheer en het onderhoud van privégedeelten. Je kan afspraken maken over geluidsisolatie etc. Dat reglement geeft inhoud aan het appartementsrecht, dus ook nieuwe bewoners moeten zich hieraan houden.

Vereniging van eigenaars

- De VVE is een rechtspersoon volgens boek 2, maar ook op grond van art. 5:124 lid 1 BW. Je moet goed opletten of alle regels van boek 2 doorwerken bij de VVE.
- Alle appartementseigenaars zijn van rechtswege lid ex. art. 5:125 lid 2 BW. Het appartementsrecht omvat dus niet alleen het mede-eigendom en het exclusieve gebruik, maar men krijgt er ook dit lidmaatschap automatisch bij.
- Het lidmaatschap eindigt wanneer iemand geen appartementseigenaar meer is ex. art. 5:125 lid 2 BW.

Taken VVE. Art. 3:189 BW → de titel van gemeenschap is niet van toepassing op een appartementencomplex en daar gelden de volgende bijzondere regels van boek 5.

- De VVE voert het **beheer** over de gemeenschap (met uitzondering van de privégedeelten) en houdt een reservefonds in stand ex. art. 5:126 lid 1-3 BW. Appartementencomplexen konden soms verloederen, omdat in een grote groep niemand zich verantwoordelijk voelt. Er was vaak geen geld voor handen om noodzakelijk onderhoud te plegen.
- De VVE vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars ex. art. 5:126 lid 5 BW. In de VVE-vergadering kan iedereen zijn inbreng delen.

- De VVE ziet toe op de nakoming van verplichtingen van de appartementseigenaars ex. art. 5:126 lid 6 BW. De VVE kan hiertegen optreden.
- De VVE kan zelf aanvullende regels stellen, al dan niet in een **‘huishoudelijk reglement’** (zie onder meer art. 5:128 lid 1 BW). Dat huishoudelijk reglement is iets anders dan het eenmalig opgemaakte reglement wat nodig is voor de splitsingsakte. Het huishoudelijk reglement bestaat uit praktische regels en kan alleen betrekking hebben op de gemeenschappelijke regels, terwijl het andere reglement ook beperkingen kan stellen aan het gebruik van het privégedeelte.

De VVE is een vrij dominant aanwezige factor, want zij doen het dagelijkse beheer. Het is alleen niet zo dat de VVE opeens eigenaar is van het complex, dat blijven de appartementseigenaren gezamenlijk goederenrechtelijk gezien. Dat kan tot moeilijkheden leiden, zoals dat gebeurde in **HR 22 april 2016, NJ 2018/40 (Van der Burgh c.s./Romberg)**. Hier ging het om de vraag of je bij een geschil de VVE of de mede-eigenaren moet dagvaarden. In de casus ging het om twee eigenaren die ruzie kregen, omdat Romberg eigenaar was van de snackbar en enige bestuur van de VVE. Op een gegeven moment brak er namelijk brand uit bij de snackbar. Er was gelukkig een (verplichte) verzekering afgesloten ten behoeve van dat complex.

De eerste vraag = van wie is dat geld dat wordt uitgekeerd? Wie leed hier de schade? Niet de VVE, maar de gezamenlijke appartementseigenaren. De verzekeringspenningen vallen dus in het vermogen van hen. In casus was het geld opgevraagd door de VVE en dit bedrag werd overgemaakt op hun bankrekening. Geld dat op een bankrekening staat is in beginsel van de persoon die de bankrekening heeft geopend. Die tenaamstelling is beslissend! Dus de eigenaar van de snackbar kreeg eigenlijk in de hoedanigheid van de VVE dat geld en hij kon erover beslissen. Het ging hier immers niet om een kwaliteitsrekening, waardoor dat geld niet gedeeltelijk toebehoorde aan Van der Burgh. De Hoge Raad voeg toe = het enkele feit dat dat geld op de rekening van de VVE staat (en dus op het vermogen) sluit niet uit dat er tussen Van der Burgh en Romberg een gemeenschap bestaat, namelijk een gemeenschappelijke vordering op de VVE omdat hun **premieuitkering/schadevergoeding** ten onrechte bij de VVE is beland. In beginsel heeft Van der Burgh aanspraak op een normale verdeling van dat bedrag omdat er sprake is van een gemeenschap. Toch zegt de Hoge Raad (analoog naar de regels van gemeenschap) → art. 5:136 BW geeft de wijze waarop moet worden omgegaan met die verzekeringspenningen. Ook deze regels zetten de gewone regels omtrent gemeenschap buitenspel. **De penningen moeten worden gebruikt om het appartementencomplex weer te herstellen** en het beheer wordt in het kader neergelegd bij de VVE. Alleen onder bepaalde voorwaarden (lid 4) kan je als individuele appartementseigenaar om uitkering vragen van dat aparte gedeelte. Voor herstel ben je dus overgeleverd aan de VVE. Romberg had daar de zeggenschap over. In art. 5:138 BW staat nog een aparte regel over geschillen die ontstaan bij dit soort kwesties. Dan moet je de VVE in rechte betrekken, maar hier had Van der Burgh de mede-eigenaar Romberg zelf gedagvaard.

Onthoud dat goederenrechtelijk het eigendom bij de gezamenlijke eigenaren ligt en het dagelijks beheer een taak van de VVE is. Dat speelt bij zulke kwesties een grote rol.

Overdracht appartementsrechten

- Art. 5:117 lid 1 BW: “Een appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen.”
- Dat betekent dat die splitsing in appartementsrechten een bijzondere rechtshandeling is, maar op het eenmaal tot stand gekomen appartementsrecht is titel 3.4 BW wel van toepassing. Dan is er namelijk sprake van een gewoon registergoed en moet voor de overdracht naar art. 3:84 BW worden gekeken. Wat betreft het bezwaren met een hypotheekrecht speelt vervolgens art. 3:89 BW weer een rol.

- Het enige bijzondere is dat de verkrijger automatisch is gebonden aan het reglement en het lidmaatschap van de VVE

Derdenbescherming bij overdracht appartementsrecht

Op grond van art. 5:117 lid 1 BW is art. 3:88 BW ook gewoon van toepassing bij registergoederen. Stel A verkoopt het appartement aan B en op zijn beurt verkoopt hij het later weer door aan C. Als na de overdracht tussen B en C de titel tussen A en B wordt vernietigd, dan heeft dat als gevolg dat B achteraf nooit appartementseigenaar is geworden en hij kon dit dus ook niet overdragen. Art. 3:88 BW beschermt in zo'n geval C tegen onregelmatigheden in een eerdere overdracht.

Er is sprake van derdenbescherming tegen beschikkingsonbevoegdheid vervreemder, mits:

- a. **Goede trouw (C)** → C mag niet op de hoogte zijn van eventueel misbruik van omstandigheden tussen A en B.
- b. **Beschikkingsonbevoegdheid (B)** is het gevolg van de ongeldigheid van een eerdere gebrekkige overdracht (in het voorbeeld: tussen A en B), die niet het gevolg is van de beschikkingsonbevoegdheid van de toenmalige vervreemder

Maar wat gebeurt er indien de **splitsing ongeldig** is? Kan je dan ook beschermd worden?

- Bij een splitsing door een onbevoegde komt geen geldige splitsing en (dus) ook geen appartementsrechten tot stand → Verheul gebruikt de casus van hiervoor maar dan met percelen grond in plaats van een appartementsrecht. A draagt een perceel over aan B. Er is sprake van een titel, levering en A is beschikkingbevoegd. B besluit dat stuk grond te splitsen in vier appartementsrechten. Een daarvan draagt hij over aan C. Hier speelt hetzelfde probleem als blijkt dat de titel tussen A en B gebrekkig was. Dan zou het gevolg zijn dat C hiermee geconfronteerd wordt. Je kan dan niet zomaar art. 3:88 BW toepassen, want er zit hier een extra moeilijkheid. B blijkt achteraf geen eigenaar te zijn geweest en hij had nooit de bevoegdheid om dat recht te splitsen. Dus naast de beschikkingsonbevoegdheid van B is het hele complex nooit gesplitst en is er dus destijds iets overgedragen wat helemaal niet blijkt te bestaan.
- Het is raar dat C in zo'n geval niet wordt beschermd. De wetgever heeft daarom art. 5:110 lid 1 BW in het leven geroepen → er is sprake van derdenbescherming bij een ongeldige splitsing indien de **inschrijving is gevolgd door een geldige overdracht (of bezwaring) van ten minste één appartementsrecht**. Je moet de bepaling niet letterlijk nemen, want dan kan de bepaling nooit van toepassing zijn. Er moet volgens het artikel immers een geldige overdracht zijn voor iets wat nooit heeft bestaan. Daarom moet je bij dit artikel abstraheren van de ongeldige splitsing en er moet dan worden getoetst of zonder die ongeldige splitsing C rechthebbende zou zijn geworden van het appartementsrecht. Als afgezien van het splitsingsprobleem is voldaan aan alle vereisten van overdracht, dan wordt die splitsing alsnog als geldig aangemerkt.
- Als eenmaal derdenbescherming is toegekend aan een appartementseigenaar, dan is het wenselijk dat dit ook gebeurt bij de rest van het complex. Dat is ook het gevolg van art. 5:110 BW → want door die individuele derdenbescherming wordt de gehele splitsing als geldig aangemerkt.
- Waar zijn dan die andere drie appartementsrechten gebleven? B had echter nog maar één van de vier appartementsrechten verkocht aan C. Achteraf blijkt dan nu dat B een complex heeft gesplitst dat niet van hem maar van A was. B heeft gesleuteld in het vermogen van A en dus ontvangt A (de oorspronkelijke eigenaar) het overkrediet → de overige 3 appartementsrechten. Het zou vreemd zijn als B deze ontvangt, terwijl de overdracht niet heeft

plaatsgevonden. A heeft al met al wel een kwart verloren aan C en voor dat kwart moet hij B maar gaan aanspreken.

Rechtsverhouding tussen appartementseigenaars

Naast het genot bestaan er ook verplichtingen tussen appartementseigenaars en die vloeien voort uit:

- Wet, zoals in 5:108 BW (onderhoud: in stand houden van bouw en inrichting) of 5:113 lid 2 BW (gelijke verdeling van schulden en kosten)
- Reglement, zoals bepaald gebruik achterwege te laten.
- Eventueel door VVE opgesteld huishoudelijk reglement of andere besluiten van de VVE ex. art. 5:128 lid 1 BW.
- Redelijkheid en billijkheid ex. art. 5:124 lid 2 (schakelbepaling) jo. 2:8 BW. Ze moeten zich redelijk tegenover elkaar gedragen en ook daar kunnen verplichtingen uit voortvloeien.

Mogelijke manieren wijziging rechtsverhouding

1. Wijziging van het reglement (niet huishoudelijk reglement) geschiedt met **medewerking van alle appartementseigenaars** ex. art. 5:139 lid 1 BW. Iemand kan dus nooit tegen zijn zin geconfronteerd worden met nieuwe regels. Dat is goederenrechtelijk gezien goed verklaarbaar. Het kan wel zo zijn dat iemand gebruik maakt van zijn vetorecht, terwijl daar geen enkele reden voor bestaat.
 - a. Bij frustratie kan er een vervangende machtiging van de rechter worden gevraagd ex. art. 5:140 BW. Uit de praktijk bleek dat dit een erg starre regel is, want bij elk redelijk belang kan een wijziging worden tegengehouden. Dit is ontzettend onhandig met complexen waar honderden huishoudens wonen. Daarom bestaat ook de volgende optie.
2. Wijziging van het reglement met ten minste vier vijfden van de stemmen in een **vergadering van eigenaars** ex. art. 5:139 lid 2 BW
 - a. De persoon die wordt geconfronteerd met zo'n besluit heeft de mogelijkheid het besluit te doen vernietigen. De rechter moet dat besluit dan zondermeer vernietigen. Tenzij er geen schade is geleden of er een redelijke schadeloosstelling bestaat ex. art. 5:140b BW. Dus je kan alleen overstemd worden als je echt geen last hebt van het besluit.

Doordat dit allemaal vrij ingewikkeld is, probeert men vaak het huishoudelijk reglement te wijzigen. Wijziging van het huishoudelijk reglement geschiedt bij de volstrekte meerderheid van stemmen ex. art. 5:127 lid 1 BW met opnieuw de mogelijkheid van vernietiging van het besluit door rechter ex. art. 5:130 BW. Wat er in de praktijk vaak gebeurt is dat men probeert regels die thuishoren in het reglement voortaan er via het huishoudelijk reglement doorheen te krijgen. **Dat huishoudelijk reglement is echter beperkt tot regels die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimtes.** Het privégebruik kan dus niet worden beperkt door het huishoudelijk reglement. De Hoge Raad is de verhouding tussen beide reglementen gaan bestuderen. Het uitgangspunt is dat het reglement als enige regels kan geven over het privégebruik. Desondanks blijft het wenselijk om sommige niet heel belangrijke regels toe te voegen aan het huishoudelijk reglement. Daarom geeft de Hoge Raad iets meer ruimte.

HR 10 maart 1995, NJ 1996/594 (VVE Ameland State/Mink)

- Casus = het ging hier om een vakantiepark Ameland State dat gesplitst was in appartementsrechten. De bewoners verblijven daar een paar weken per jaar en verhuren hun huisje daarnaast de overige weken. Iemand van de VVE had daarvoor een verhuurbedrijf gevonden die dat voor het park wilde regelen. Dus er werd in het huishoudelijk reglement opgenomen dat verhuur alleen via dat bemiddelingsbureau mogelijk was. Hier was de heer Mink het niet mee eens. Vraag = mag je zulke regelingen over privégebruik/verhuur zo treffen?
- De Hoge Raad stelt voorop dat de regeling over gebruik, beheer en onderhoud van het privégedeelte - in verband met de vereiste publiciteit – in beginsel uit de registers moet blijken. Dat is de kern van het appartementsrecht. Iemand moet bij de koop uit de registers kunnen opmaken wat in grote lijnen wel of niet mag met het privégebruik. Dus dit moet in het reglement (in de ingeschreven akte van splitsing) zijn opgenomen.
- Nuancering van de Hoge Raad = regels voor ‘**feitelijk gebruik**’ (alledaagse regels) van privégedeelten kunnen in het huishoudelijk reglement worden opgenomen, mits het reglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent. Hier is het kenbaarheidsvereiste in te herkennen. Derden worden op deze manier verwezen naar het huishoudelijk reglement. Het verhuur van de huisjes viel in casu niet onder het feitelijk verbruik.
- Dus → staar je niet blind op art. 5:128 BW, want daar lijkt het alsof een vergadering van eigenaars alleen dingen regelt voor gemeenschappelijke ruimtes en dat ligt dus genuanceerder. De kapstok voor wat de Hoge Raad hier zegt is art. 5:112 lid 4 BW.

HR 24 mei 2002, NJ 2004/1 (VVE Soeverein/VVE Winkelhof Leiderdorp)

- Casus = het ging om een complex dat gedeeltelijk uit winkels en uit woningen bestond. Iemand wilde de gehele ingang veranderen en 70% stemde toe. Vraag = kan de VVE besluiten allerlei constructieve wijzigingen door te voeren?
- De Hoge Raad herhaalt een deel van wat hij in **VVE Ameland State/Mink** heeft gezegd. Wijziging van de constructie betekent een wijziging van de splitsingsakte (met tekening) ex. art. 5:139 BW. Slechts wijzigingen met gevolgen “voor de goederenrechtelijke situatie” vergen wijziging van de akte van splitsing. Dat is namelijk voor derden van belang. De akte van splitsing moet een juist beeld geven van de appartementsrechten.
- Dit alles geldt niet indien de wijzigingen een tijdelijk karakter hebben en zich lenen voor herstel. Als het om bescheiden dingen gaat die geen invloed hebben op goederenrechtelijke situatie dan hoeft er geen wijziging plaats te vinden. Denk daarbij aan het plaatsen van een deur tussen twee kamers binnen hetzelfde appartement. Stel dat iemand eigenaar is van twee aangrenzende appartementen, dan kan hij niet zomaar een deur plaatsen tussen deze twee appartementen. In zo’n geval verandert de goederenrechtelijke situatie.

Indien een ander dan een appartementseigenaar het gebruik heeft, is het reglement logischerwijs ook op hem van toepassing ex. art. 5:120 lid 2 BW. Voor de huurder vloeit dit voort uit art. 5:120 lid 3 BW. De gebondenheid van gebruikers aan aanvullende regels is geregeld in art. 5:128 lid 2 BW.

De rol van de overheid. Er zijn een aantal regels ingevoerd die slapende verenigingen van eigenaars wakker kunnen maken. Zo verpauperen gebouwen niet. De gemeente kan:

- Vergadering bijeenroepen c.a. ex. art. 5:127a BW en daar allerlei agendapunten aan de orde stellen.

- Vervangende machtiging verzoeken ex. art. 5:140a en 121 lid 4 BW als de bewoners elk verzoek van de gemeente onredelijk wegstemmen.