



Mr. Richard P.M. de Laat

Oplaadpunten in de parkeergarage?

De VvE dient aan een dergelijk verzoek zorgvuldig invulling te geven

Al staat de techniek nog in de kinderschoenen steeds meer wijst erop dat de elektrische auto de toekomst heeft. Veel elektrische auto's hebben een vast oplaadpunt nodig, dat niet zelden in de garage van een appartementencomplex gelegen zal zijn. Is de eigenaar van een parkeerplaats in een appartementencomplex gerechtigd om een oplaadpunt te installeren?

Gemeenschappelijke delen

Blijkens het Modelreglement behoren de funderingen, dragende muren, kolommen en het geraamte van het gebouw met de ondergrond etc. tot de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Ook de technische installaties met de daarbij behorende bekabeling en leidingen behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten behoeve van één privé-gedeelte gelden.

Op grond daarvan zou een elektrische installatie voor een voeding op een parkeerplaats niet tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren, indien deze uitsluitend ten behoeve van één auto wordt aangelegd.

De vraag is of de eigenaar bevoegd is om vervolgens een dergelijke installatie aan te leggen.

De ALV kan voorwaarden stellen

Parkeren met oplaadpunt is gebruik volgens de bestemming

Allereerst wijs ik erop, dat de appartementseigenaar het recht van diens privé-gedeelte heeft conform de bestemming ervan. Als het gaat om een parkeerplaats

dan is de bestemming daarvan doorgaans het stallen van een motorvoertuig. Daarbij is niet voorzien in het stallen van een elektrische auto. Dat moet daartoe mijns inziens wel worden gerekend.

Deze redenering vindt steun in rechtspraak omtrent oude rechten van overpad waarin het recht was verstrekt om met handkar en paard en wagen te komen van en te gaan naar de openbare weg. Door de introductie van de auto zou naar de letter van een dergelijk recht van overpad het recht in onbruik geraken en vervallen. In de rechtspraak is echter bepaald dat de normale technologische ontwikkeling met zich kan meebrengen dat de interpretatie van een recht die ontwikkeling volgt, zodanig dat onder het normale gebruik van het recht van overpad tevens gebruik met motorvoertuigen valt.

Zo bezien is het aannemelijk dat onder het gebruik conform de bestemming tevens valt het stallen van een auto voorzien van een aansluitpunt om deze elektrische auto op te kunnen laden.

Toestemming vereist

Voor het aanbrengen van de installatie is toestemming van de algemene ledenvergadering vereist. Op grond van de Modelreglementen is het verboden om aan de wanden en/of de plafonds van gemeenschappelijke gedeelten voorwerpen op te hangen.

Ook is het niet toegestaan in algemene zin zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in, op of aan gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen. De eigenaar die een oplaadpunt voor zijn elektrische auto bij zijn parkeerplaats wil realiseren heeft dus toestemming van de algemene ledenvergadering nodig. De vergadering is bevoegd bij de toestemming te bedingen dat die weer kan worden ingetrokken.

Bovendien kan de vergadering aan het verlenen van een dergelijke toestemming voorwaarden verbinden. Denkbaar zijn de volgende voorwaarden:

- de installatie wordt voor rekening en risico van de betreffende eigenaar aangebracht;
- de montage en installatie dient te geschieden door een erkend installatiebedrijf;
- voorafgaand aan de installatie dient het werkplan ter goedkeuring aan het bestuur te worden voorgelegd;
- de feitelijke installatie dient vooraf te worden aangekondigd aan het bestuur zodat bestuursleden en/of vertegenwoordigers van het bestuur toezicht kunnen houden op de juiste uitvoering van de werkzaamheden;
- na afronding van de werkzaamheden dient een certificaat of een garantiedocument te worden verstrekt aan het

Voor het aanbrengen van een oplaadpunt is toestemming van de ALV nodig

bestuur van de vereniging waaruit blijkt dat de installatie conform de daarbij geldende voorschriften is geïnstalleerd;

- indien het oplaadpunt wordt aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorziening dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende appartementseigenaar;
- voor de administratieve verwerking van het elektriciteitsverbruik door de beheerder van de VvE dient een opslag voor administratiekosten te worden vergoed;
- aan de opstalverzekeraar dient vooraf goedkeuring te worden gevraagd voor het installeren van het oplaadpunt, wat geldt als opschortende voorwaarde voor de toestemming;
- bij het in onbruik raken van het systeem dient het door de (opvolgende) eigenaar op eerste verzoek van het bestuur van de VvE voor rekening van de eigenaar te worden verwijderd;
- het bestuur van de VvE is te allen tijde bevoegd om bindende aanwijzingen te geven met betrekking tot het gebruik, onderhoud en herstel van het systeem. De kosten daarvan komen voor rekening van de individuele appartements-eigenaar.

De bovenstaande randvoorwaarden voor het verlenen van toestemming zijn alle gericht op het voorkomen van enig nadeel voor de VvE en de overige leden. Onder die omstandigheden moet het aanvaardbaar worden geacht dat aan een individuele bewoner de gevraagde toestemming wordt verleend.

Er zijn mij geen zaken bekend waarbij de VvE de toestemming heeft geweigerd en waarbij de appartementseigenaar gevraagd heeft om de betreffende weigering te vernietigen, dan wel waarbij een vervangende machtiging is gevraagd om de installatie alsnog te mogen realiseren. Indien de meerderheid van stemmen een redelijk belang heeft bij het onthouden van toestemming, moet er rekening mee



worden gehouden dat de vervangende machtiging door de kantonrechter zal worden geweigerd. Niettemin zal de vergadering een eventuele weigering naar behoren dienen te motiveren.

De kantonrechter zal vervolgens op basis van de redelijkheid welke de appartementsgerechtigden in hun onderlinge verhouding jegens elkaar in acht dienen te nemen tot een oordeel komen in het betreffende geval. Naar mijn voorlopig oordeel zal naar mate het gebruik van elektrische auto's meer gebruikelijk wordt, de kantonrechter eerder genegen zijn de gevraagde machtiging te verlenen, uiteraard mits aan voldoende randvoorwaarden wordt voldaan.

Collectieve installatie

Een andere mogelijkheid is dat de vergadering zelf bij meerderheid kiest voor het aanbrengen van een collectieve installatie. Indien daartoe wordt besloten kan een dergelijk besluit niet als een onderhoudsbesluit worden beschouwd. Op grond van de Modelreglementen zou het een besluit van de vergadering betreffen tot het doen van een buiten het onderhoud vallende uitgave die het totaal van het door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaat. Dergelijke besluiten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Wordt aan dit quorum niet voldaan, dan kunnen geen rechtsgeldige besluiten worden genomen en zal een nieuwe vergadering moeten worden belegd.

Indien de vereiste gekwalificeerde meerderheid niet wordt gehaald, kan naar mijn voorlopig oordeel geen vervangende machtiging worden afgedwongen. Immers, het Modelreglement vereist de gekwalifi-

ceerde meerderheid en slechts indien de weigering in te stemmen met het voorstel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid als onaanvaardbaar moet worden beschouwd zou de vervangende machtiging kunnen worden verleend.

Naar de huidige stand der techniek en het huidige percentage van elektrische auto's, dat nog als verwaarloosbaar moet worden beschouwd, acht ik het onwaarschijnlijk dat een dergelijke vervangende machtiging voor een collectieve installatie zou worden verleend. Immers, dan zou de meerderheid van deze bewoners gedwongen worden mee te betalen voor een installatie die zij niet willen en waarvan zijn waarschijnlijk geen gebruik maken. De weigering van die meerderheid om daaraan mee te werken, lijkt mij niet snel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

Regels volgen techniek

Zoals wel vaker het geval is, loopt de ontwikkeling der techniek voor op de regelgeving die er bij hoort. Dat is ook hier het geval aangezien voor deze specifieke situatie niets geregeld is in de wet, de aktes van splitsing en/of de Modelreglementen. Het is derhalve aan de VvE om daar op zorgvuldige wijze invulling aan te geven.

mr Richard P.M. de Laat,
De Advocaten van Van Riet
Tel: 030 - 263 50 52
E-mail: delaat@vanvanriet.nl
Internet: www.vanvanriet.nl

Mr Richard P.M. de Laat is als partner verbonden aan de sectie Vastgoed van de Advocaten van Van Riet te Utrecht. Hij is onder meer gespecialiseerd in het appartementsrecht en procedeert en adviseert voor diverse opdrachtgevers, waaronder VvE'en, beheerders en appartements-eigenaren.