

zijn uitgevallen dan de toegewezen schadevergoeding.

10. Indien (gedeeltelijke) ontbinding in de overeenkomst zou zijn uitgesloten, zouden de kopers zich wellicht nog met succes hebben kunnen beroepen op dwaling ex artikel 6:228 BW, met als onderbouwing dat zij bij het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst hebben gedwaald over de omstandigheid dat het onder deze koop-/aannemingsovereenkomst mogelijk zou kunnen zijn dat hun woningen zouden worden opgeleverd met een andere energievoorziening dan de daarin overeengekomen WKO-installatie. Dit terwijl de ontwikkelaar wist van de overeengekomen escape mogelijkheid met GTI (zie ook Rb Utrecht, 2 februari 2011, LJN: BP3835). Het rechtsgevolg van een succesvol beroep op dwaling is vernietiging van de overeenkomst. De kopers zouden de koopsom respectievelijk een deel van de koopsom hebben kunnen terugvorderen op basis van onverschuldigde betaling in de zin van art. 6:203 BW.

11. Kortom: de kopers trekken in onderhavige zaak aan het kortste eind. Zij wensten een woning te kopen met een vernieuwende duurzame wijze van warmte en koeling. Dit is niet slechts een economische keuze, maar een bewuste keuze voor duurzaamheid; een WKO levert onder meer - als het goed is - 25% CO₂-reductie en tevens energiebesparing op. Een vergoeding die slechts ziet op de afweging van de RvA wat de precieze kostenbesparing of verhoging is van het al dan niet hebben van een WKO, lijkt dan ook geen recht te doen aan de beweegredenen van de kopers van een dergelijke woning. Echter, om die beweegredenen in een schadevergoeding te vangen lijkt ons een

onmogelijke opgave. Dergelijke belangen zouden in de koop-/aannemingsovereenkomst verankerd moeten worden, bijvoorbeeld door te voorzien in een mogelijkheid dat een koper de overeenkomst kosteloos mag ontbinden, dan wel kan kiezen voor een (schade)vergoeding, al dan niet middels een boetebepaling, die meer recht doet aan de situatie. Om de kans op een succesvol beroep op nakoming - indien niet blijvend onmogelijk - zo groot mogelijk te laten zijn, lijkt het raadzaam te bedingen de verplichting uit de overeenkomst in een garantie te vervatten. Deze garantie legt extra gewicht in de schaal bij een eventuele belangenafweging van bijvoorbeeld de met nakoming gemoeide kosten (*Multi Vastgoed/Nethou*).

12. Deze discussie - met alle daarmee gemoeide proceskosten - had achterwege kunnen blijven indien de koop-/aannemingsovereenkomsten tussen de ontwikkelaar en de kopers waren afgestemd op de energieovereenkomst tussen de ontwikkelaar en GTI. Als 'back-to-back'-regeling zouden de koop-/aannemingsovereenkomsten erin hebben kunnen voorzien dat de ontwikkelaar het project en de woningen kan wijzigen door een andere wijze van energievoorziening te realiseren in het geval dat de energieleverancier de energieovereenkomst ontbindt bijvoorbeeld vanwege een achterblijvende verkoop van woningen. Een dergelijke regeling zou ook duidelijkheid aan de kopers hebben verschaft. Zij hadden dan geweten waar zij aan toe waren. Was het hun uitdrukkelijke wens om een woning met WKO te verkrijgen, dan hadden zij ervoor kunnen kiezen van de aankoop af te zien.

M. Dadi-Tailleur en T.M. Huisman

IV. Overig privaatrecht

TBR 2013/133

Rechtbank Rotterdam, 8 februari 2013, zaaknr. 1367652 \ CV EXPL 12-37844 (Kosten mandelige fundering)

Mr. E.F.A. van Buitenen

BW: art. 5:62 lid 2, art. 5:65, art. 3:168, art. 3:170, art. 6:119a en art. 6:212

Eigenmachtig funderingsherstel van mandelige muur. Noodzaak herstel. Reëel en acuut gevaar:

Met gastnoot O. Laan¹, Red.

2. De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend, dan wel niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken, alsmede op grond van de in zoverre niet weersproken inhoud van de overlegde producties, staat tussen partijen het volgende vast.

2.1 Eiseres is woonachtig in de woning aan de x. en eigenaar van een deel van de woning. Gedaagden zijn woonachtig aan de x. en de burens van eisers.

¹ Otilie Laan is werkzaam als advocaat bij Stijl advocaten te Amsterdam.

De woning van eiseres en de woningen van gedaagden staan met elkaar in verbinding door middel van gemeenschappelijke bouwmuren.

2.2. Op of omstreeks 14 januari 2011 heeft eiseres een deel van de woning verkocht. De kopers hebben op 28 februari 2011 een funderingsinspectie laten verrichten door Adviesbureau voor Uitvoeringstechnieken.

2.3 In het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van die funderingsinspectie is als volgt geconcludeerd:

'Bij de inspectie is geconstateerd dat de aangetroffen palen een redelijke tot matige houtkwaliteit hebben.

De aangetrokken kesp en hebben een zeer matige tot slechte houtkwaliteit.

De kesp en zakken door.

Het aangetroffen grondwaterpeil geeft onvoldoende dekking aan het funderingshout. De kesp onder de rechter bouwmuur staat droog en bovenkant paal is gelijk aan het aangetroffen grondwaterpeil. Bij fluctuaties van het grondwaterpeil zal deze paalkop geregeld droogstand vertonen.

De kesp onder de linker bouwmuur en de paalkop staan droog.

Droogstand van het funderingshout versnelt de aantasting (schimmel) van het funderingshout.

Bij visuele inspectie is scheefstand van het pand geconstateerd en zettingsscheuren in de muren waargenomen.

De vloerveldwaterpassing laat een scheefstand zien. Het pand is 'in beweging'.

Gezien de aangetroffen funderingen kunnen wij een verwachte levensduur aan de fundering toekennen van 0-5 jaar voor de palen en kesp en van het pand bij ongewijzigde grondwaterstand. De levensduur is gebaseerd op de mate van aantasting van het funderingshout en de diameter van de paal en geeft geen beoordeling van het draagvermogen van de houten paal.

Gezien de droogstand zijn er onderlinge zakingsverschillen te verwachten die zullen leiden tot schade aan het casco.

Op korte termijn wordt fundatieherstel aanbevolen om verdere schade aan het pand te voorkomen.'

2.4 Naar aanleiding van deze conclusie heeft eiseres aan aannemingsbedrijf S. verzocht offerte uit te brengen met betrekking tot het funderingsherstel. S. heeft een offerte uitgebracht en deze verstuurd aan eiseres en gedaagden. De kosten van het verlagen van de fundering en het vervangen van de houten plaat zijn door S. begroot op € 75.628,00.

2.5 Bij brief van 30 maart 2011 heeft de makelaar van eiseres aan gedaagden bericht dat zij mee dienden te betalen aan het funderingsherstel. De makelaar heeft als bijlage bij deze brief voornoemd funderingsrapport gevoegd.

2.6 Gedaagden hebben bij brief d.d. 3 april 2011 aan eiseres medegedeeld dat zij niet instemmen met het funderingsherstel.

2.7. Eiseres heeft opdracht gegeven aan S. tot het verrichten van funderingswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke bouwmuren van haar woning en de woning van gedaagden:

3. De vordering

3.1 Eiseres heeft bij dagvaarding gevorderd bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

Primair

1. gedaagden sub 1 en 2 hoofdelijk, des de een zal betalend de ander zal zijn bevrijd, te veroordelen tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen een bedrag van € 5.430,00, te vermeerderen met de wettelijke rente ex art. 6:119 a BW over dit bedrag vanaf de dag ter verschuldigdheid tot de dag der algehele voldoening;

2. gedaagde sub 3 te veroordelen tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen een bedrag ad. € 5.430,00, te vermeerderen met de wettelijke rente ex. art. 6:119a BW over dit bedrag vanaf de dag der verschuldigdheid tot de dag der algehele voldoening;

3. gedaagden sub 4 en 5 hoofdelijk, des de een betalend de ander zal zijn bevrijd, te veroordelen tegen een behoorlijk bewijs van kwijting te betalen een bedrag ad € 10.860,00, te vermeerderen met de wettelijke rente ex art. 6:119a BW over dit bedrag vanaf de dag der verschuldigdheid tot de dag der algehele voldoening;

Subsidiair

4. gedaagden sub 1 en 2 hoofdelijk, des de een betalend de ander zal zijn bevrijd, gedaagde sub 3, gedaagden sub 4 en 5 hoofdelijk, des de een betalend de ander zal zijn bevrijd, te veroordelen tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen een in goede justitie te betalen bedrag;

Primair alsmede subsidiair

5. gedaagden hoofdelijk, des dat de een betalend de ander zal zijn bevrijd, te veroordelen in de kosten van deze procedure, zulks met bepaling dat daarover de wettelijke rente ex art. 6:119a BW verschuldigd zal zijn met ingang van de vijftiende dag na de datum van het te dezen te wijzen vonnis;

6. gedaagden hoofdelijk, des de een betalend de ander zal zijn bevrijd, te veroordelen in de buitengerechtigde kosten ten bedrage van €1.000,00,

althans ee in goede justitie te betalen bedrag;
7. gedaagden hoofdelijk, des de een betalend de ander zal zijn bevrijd, te veroordelen in de nakosten.

3.2 Aan haar vordering heeft eiseres naast de hiervoor genoemde vaststaande feiten - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang - het volgende ten grondslag gelegd:

3.2.1 Eiseres heeft een deel van haar woning verkocht, onder voorbehoud van het doen van herstelwerkzaamheden, bestaande uit onder meer het noodzakelijke funderingsherstel aan de gemeenschappelijke bouwmuren tussen haar woning en de woningen van gedaagden. Deze gemeenschappelijke fundering dient als een mandelige zaak te worden gekwalificeerd op grond van art. 5:62 lid 2 van het BW. Door S. is de mandelige fundering verlaagd zodat sprake is van een vernieuwing van de mandelige zaak. Op grond van art. 5:65 BW dienen mandelige zaken op kosten van alle mede-eigenaars te worden onderhouden, gereinigd en, zo nodig, vernieuwd. Teven brengt dit artikel voor de mede-eigenaar de verplichting tot het bijdragen in de kosten van de noodzakelijke vernieuwing met zich. Naar de mening van eiseres was het funderingsherstel noodzakelijk, zodat gedaagden een evenredig deel van de kosten van herstelwerkzaamheden aan eiseres verschuldigd zijn.

3.2.2 Voor zover de kantonrechter van oordeel is dat het herstel aan de fundering niet noodzakelijk was, stelt eiseres zich op het standpunt dat gedaagden een evenredig deel van de kosten van het funderingsherstel aan eiseres verschuldigd zijn, omdat zij door dat herstel ongerechtvaardigd verrijkt zijn in de zin van art. 6:212 BW. De verrijking bestaat niet alleen uit de waardeverhoging van de woningen van gedaagden door de herstelwerkzaamheden, maar ook uit de noodzakelijke verbouwkosten die gedaagden bespaard zijn gebleven.

3.2.3 Omdat betaling door gedaagden uitbleef, heeft eiseres buitengerechtelijke werkzaamheden moeten verrichten. De daarmee gepaard gaande kosten, die begroot zijn op € 1.000,00, komen voor rekening van gedaagde. De buitengerechtelijke kosten zijn bij het aanmanen van gedaagden anagezegd.

3.2.4 Voorts maakt eiseres aanspraak op de wettelijke rente ex art/ 6:119a BW. Voor zover de wettelijke rente niet berekend dient te worden op basis van art. 6:119a BW, vordert eiseres de wettelijke rente ex art. 6:119 BW.

4. Het verweer

Gedaagden hebben de vordering betwist en hebben daartoe het volgende - zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang - aangevoerd.

4.1. Eiseres heeft voorafgaand aan het geven van een opdracht tot het herstellen van de fundering geen overleg hierover gevoerd met gedaagden en geen toestemming van hen verkregen voor het funderingsherstel. Slechts indien er sprake was van een noodzaak tot onmiddellijk herstel van de fundering, dan had eiseres de bevoegdheid om over te gaan tot het funderingsherstel zonder gedaagden daarbij te betrekken. Van een noodzaak tot onmiddellijk herstel is echter niet gebleken, zodat eiseres geen aanspraak kan maken op vergoeding van een deel van de herstelkosten.

Bovendien hebben gedaagden grote bezwaren tegen de gekozen methode van herstel. Deze methode kan leiden tot schade aan de belendende panden. De kans is aanwezig dat de fundering over enkele jaren opnieuw hersteld dient te worden.

4.2. Eiseres heeft onvoldoende buitengerechtelijke werkzaamheden verricht om aanspraak te maken op een gevorderde vergoeding van buitengerechtelijke kosten.

5. De beoordeling van de vordering

5.1 Ingevolge art. 5:65 BW moeten mandelige zaken op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden, gereinigd en, indien nodig, vernieuwd. Tussen partijen staat vast dat de funderingswerkzaamheden die eiseres heeft laten verrichten een vernieuwing van mandelige zaken betreffen. De kantonrechter stelt voorop dat vaststaat dat gedaagden geen toestemming hebben gegeven voor het funderingsherstel. De vraag die thans rijst is of de vernieuwing 'nodig' was, zoals bedoeld in de voormelde bepaling. Slechts indien deze vraag bevestigend wordt beantwoord, heeft eiseres in het onderhavige geval een grondslag om betaling te vorderen van de mede-eigenaars. Als uitgangspunt geldt dat vermeden dient te worden dat een mede-eigenaar door een ruime uitleg van het begrip 'nodig' geconfronteerd wordt met funderingskosten, zonder dat hij voorafgaand aan het funderingsherstel toestemming heeft verleend voor het funderingsherstel. De kantonrechter is dan ook van oordeel - aansluitende bij rechtspraak van het Hof Den Haag van 22 mei 2008 (LJN: BD5907) en het Hof Amsterdam van 21 april 2009 (LJN: BJ6267) - dat de mede-eigenaar slechts de bevoegdheid heeft om op eigen initiatief en voor rekening van mede-eigenaars de fundering te vernieuwen, indien er sprake is van een reëel en acuut gevaar dat zonder die vernieuwing de met de mandelige muur of fundering verbonden huizen ernstige schade zullen ondervinden of verloren zullen gaan en wel zodanig dat op zo korte termijn niet kan worden gewacht op toestemming van de mede-eigenaars of op een vooraf te geven beslissing van de kantonrechter omtrent de noodzakelijkheid van het funderingsherstel.

5.2 Ter onderbouwing van haar stelling dat de funderingswerkzaamheden waartoe zij opdracht heeft gegeven noodzakelijk waren, heeft eiseres onder meer het in 2.3 van dit vonnis genoemde rapport in het geding gebracht, dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden is opgesteld. In dit rapport zijn weliswaar de conclusies getrokken dat een verwachte levensduur wordt toegekend van 0-5 jaar, dat er onderlinge zakkingsverschillen te verwachten zijn die zullen leiden tot schade aan het casco en dat funderingsherstel op korte termijn wordt aanbevolen om verdere schade aan het pand te voorkomen, maar hieruit volgt niet dat er sprake was van een reëel en acuut gevaar dat zonder onmiddellijke vernieuwing de met de mandelige muren en fundering verbonden huizen ernstige schade zouden oplopen of verloren zouden gaan. Dit brengt reeds met zich dat eiseres niet de bevoegdheid had om, afgaande op dit rapport, op eigen initiatief en voor rekening van de mede-eigenaars een opdracht te geven tot het uitvoeren van de funderingsherstelwerkzaamheden.

5.3 Volgens eiseres blijkt de noodzaak tot het overgaan tot funderingsherstel - achteraf - ook uit het rapport d.d. 24 mei 2011 van Smit dat door eiseres in het geding is gebracht. In dit rapport is als volgt geconcludeerd:

'Uit het onderzoek is onomstotelijk vast komen te staan dat de fundering in een matige tot slechte staat verkeert.

De meeste palen zijn in het langshout gedrukt en op enkele plaatsen is het langshout bezwaken.'

Nog daargelaten dat volgens de stellingen van eiseres dit rapport pas is opgesteld nadat S. - op basis van een onbevoegd gegeven opdracht - al was aangevangen met haar werkzaamheden en mede daarom niet als een onafhankelijk rapport is te beschouwen, blijkt uit dit rapport evenmin dat er sprake was van een zodanig reëel en acuut gevaar dat onmiddellijk tot herstel van de fundering diende te worden overgegaan. Daarover is in het rapport niets gesteld, terwijl gezien het toepasselijke wettelijke kader verwacht mag worden dat expliciet is gesteld en toegelicht welk reëel en acuut gevaar dreigt, welke gevolgen te verwachten zijn bij niet-ingrijpen en waarom de korte termijn van toestemming van mede-eigenaars dan wel de kantonrechter niet kan worden afgewacht. De enkele opmerking dat op enkele plaatsen het langshout is bezwaken is daarvoor onvoldoende.

5.4 Een en ander leidt tot de conclusie dat eiseres geen aanspraak kan maken op vergoeding van een deel van de kosten van het funderingsherstel op grond van art. 5:65 BW. De primaire vordering, die eiseres heeft gebaseerd op het bepaalde in dat artikel, wordt derhalve afgewezen.

5.5 Ten aanzien van het subsidiair gevorderde wordt als volgt overwogen. Eiseres heeft subsidiair een schadevergoeding gevorderd op grond van art. 6:212 BW. Ingevolge dit artikel is degene die ongerechtvaardigd verrijkt is ten koste van een ander verplicht diens schade te vergoeden tot het bedrag van zijn verrijking, voor zover dit redelijk is. Uit de bezwaren die gedaagden hebben geuit tegen de gekozen methode van herstel, het gestelde ontbreken van gunstige leningen voor deze wijze van herstel en het verweer dat de kans aanwezig is dat de fundering over enkele jaren (weer) hersteld dient te worden, begrijpt de kantonrechter dat gedaagden zich op het standpunt stellen dat zij niet verrijkt zijn door het funderingsherstel. Gelet op dit met stukken onderbouwde gemotiveerde verweer had het op de weg van eiseres gelegen haar vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking ader te motiveren. Zij heeft dit echter nagelaten, zodat er in rechte niet va kan worden uitgegaan dat sprake is van een ongerechtvaardigde verrijking door gedaagden. De subsidiaire vordering wordt derhalve eveneens afgewezen. (*etc., etc., Red.*)

Noot

In genoemde uitspraak was sprake van eigenmachtig funderingsherstel van een mandelige muur zonder dat daartoe in de ogen van gedaagde een noodzaak bestond met als gevolg dat gedaagde niet wilde bijdragen aan de kosten van het funderingsherstel van deze muur. Iets waartoe hij volgens eiser wel verplicht was. Volgens de uitspraak van de Rb. Rotterdam werd in het funderingsrapport daarnaast evenmin (expliciet) gesteld welke gevolgen zouden zijn te verwachten bij niet ingrijpen noch waarom de korte termijn van toestemming van mede-eigenaars dan wel van de kantonrechter niet kan worden afgewacht. Een en ander heeft tot de conclusie geleid dat de vordering van eiseres tot een vergoeding van een gedeelte van de kosten van het funderingsherstel werd afgewezen. De subsidiaire vordering van eiseres tot schadevergoeding wegens ongerechtvaardigde verrijking zoals bedoeld in art. 6:212 BW is eveneens afgewezen wegens het ontbreken van een deugdelijke motivering.

In aansluiting bij de rechtspraak van o.a. het Hof Amsterdam van 21 april 2009, LJN: BJ6267, was geen sprake van een 'reëel en acuut gevaar' dat zonder de onmiddellijke vernieuwing van de met de mandelige fundering verbonden huizen ernstige schade zouden oplopen of verloren zouden gaan. Hieraan doet niet af dat de desbetreffende fundering volgens het (niet betwiste) funderingsrapport slechts een levensduur had van 0 - 5 jaar.

Deze uitspraak is in lijn met eerdere uitspraken van de Rechtbank Amsterdam.

Deze uitspraken en de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam draaien om de vraag of de kosten van het onderhoud van een mandelige muur ten laste komen van de mede-eigenaars, ook als het onderhoud zonder toestemming van de andere eigenaar is uitgevoerd.

Op grond van art. 5:65 BW geldt dat de mede-eigenaars van een mandelige muur verplicht zijn om de muur te onderhouden en bij te dragen aan de kosten hiervan. Zou deze verplichting niet bestaan, dan bestaat het risico dat noodzakelijk onderhoud niet of niet tijdig wordt uitgevoerd met als gevolg het tenietgaan van de mandelige muur en eventueel zelfs van beide buurpanden. Omdat een mandelige muur gemeenschappelijk eigendom is, geldt volgens art. 3:170 BW dat voor het (doen) uitvoeren van gemeenschappelijk onderhoud de toestemming van beide eigenaars nodig is.

Art. 3:170 BW is naast art. 5:65 BW van toepassing op mandelige zaken. Heeft de ene mede-eigenaar geen toestemming van de andere mede-eigenaar voor het laten uitvoeren van de onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, dan kan hij de andere mede-eigenaar niet met succes aanspreken tot het bijdragen aan de kosten van de onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, tenzij het gaat om noodzakelijk onderhoud en/of herstel en de werkzaamheden geen uitstel kunnen leiden. In het laatste geval is geen toestemming van de andere mede-eigenaar nodig. Indien wel toestemming nodig is, maar deze wordt niet gegeven, dan kan de desbetreffende mede-eigenaar de kantonrechter op grond van de artikelen 3:168 jo. 5:69 BW verzoeken om een bindende regeling te treffen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat zeer verschillend wordt gedacht over de vraag of de desbetreffende onderhoudswerkzaamheden *noodzakelijk* waren. Het oordeel valt of staat met de motivering van de noodzaak of de betwisting daarvan.

Volgens het Hof Amsterdam, 21 april 2009, RvR 2009, 117 dient bij de uitleg van het begrip 'noodzaak' terughoudendheid worden betracht. Vermeden dient te worden dat door een te ruime uitleg van het begrip 'noodzaak' uit artikel 5:65 BW de mede-eigenaar onverwacht en zonder voorafgaande waarschuwing met funderingskosten worden geconfronteerd in het geval waarin voorafgaand overleg over de eventuele vernieuwing van de fundering had kunnen en behoren plaats te hebben. Verder dient het te gaan om een 'objectieve noodzaak'. Door aan te geven dat verder onderzoek door het Hof Amsterdam achterwege kan blijven,

heeft het Hof de deur geopend voor een vordering gegrond op ongerechtvaardigde verrijking in de zin van artikel 6:212 BW. Indien appellant (ook) deze vordering had ingesteld, dan was haar vordering wellicht langs die weg wel toegewezen (Zie ook: Rb Amsterdam 8 juni 2011, LJN: BR5848).

In de zaak die aan de orde was volgens de uitspraak van de Rb. Amsterdam van 8 december 2010, LJN: BP5506, was sprake van een funderingsrapport dat adviseerde om het funderingsherstel (...) op korte termijn, dat wil zeggen binnen 5 jaar te laten uitvoeren. Volgens de rechtbank is dit een zodanig beperkte termijn dat daarmee voldoende is onderbouwd dat het herstel noodzakelijk was. De gedaagde heeft deze noodzaak betwist, maar heeft dat onvoldoende gemotiveerd, met als gevolg dat de rechtbank heeft geoordeeld dat de werkzaamheden inderdaad noodzakelijk waren.

Van belang is dat de rechtbank verder heeft geoordeeld dat het verrichten van werkzaamheden aan een mandelige funderingsmuur zonder toestemming van de mede-eigenaar onrechtmatig is voor zover het gaat om schade die de ene mede-eigenaar kan worden toegerekend voor zover deze het gevolg is van het nalaten van het vragen van toestemming van de andere mede-eigenaar.

In de uitspraak van de Rb. Amsterdam van 25 juli 2012, LJN: BX4206, was niet gebleken dat zich een 'reëel en acuut' gevaar zou voordoen indien de desbetreffende werkzaamheden aan de fundering van de mandelige muur niet werden verricht. Om die reden kon eiser niet op basis van artikel 5:65 BW aanspraak maken op vergoeding van de kosten door gedaagde.

De enkele verbetering van de gemeenschappelijke fundering met als gevolg dat de waarde van het buurpand daardoor is toegenomen, is onvoldoende voor een geslaagd beroep op ongerechtvaardigde verrijking, aldus het Hof Amsterdam 13 maart 2012, LJN: BV9302.

In navolging van het arrest van het Hof Amsterdam van 21 april 2009, RvR 2009, 117 wordt het begrip 'nodig' in de lagere rechtspraak terughoudend gehanteerd. Het komt er in de praktijk op neer dat een funderingsklasse IV op grond waarvan de fundering een verwachte levensduur heeft van 0 - 5 jaar en/of het niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en een aanschrijving van de gemeente tot het (doen) uitvoeren van funderingsherstel onvoldoende zijn om zonder toestemming van de mede-eigenaar over te gaan tot funderingsherstel, zolang niet vaststaat dat sprake is van een 'reëel en acuut gevaar' met als gevolg dat zonder de onmiddellijke vernieuwing van de met de man-

delige fundering verbonden huizen ernstige schade zouden oplopen of verloren zouden gaan.

Het wordt een eigenaar die, zonder overleg met de mede-eigenaar, een gemeenschappelijke muur/fundering herstelt of vernieuwt dus niet makkelijk gemaakt om van de mede-eigenaar diens bijdrage

aan de gemaakte kosten af te dwingen en zelfs onrechtmatig kan handelen indien vooraf geen toestemming van de mede-eigenaar is gevraagd.

O. Laan