

Bijdrageplicht bij funderingsherstel van mandelige muur

Publicatiedatum: 15-10-2025

In deze zaak staat centraal of de eigenaar van het ene pand moet bijdragen aan de kosten van funderingsherstel die de eigenaar van het naastgelegen pand heeft gemaakt voor een gemeenschappelijke muur. Het hof heeft geoordeeld dat een bijdrage verschuldigd is en geeft in het arrest nadere invulling van de omvang daarvan.

Feiten en omstandigheden

Sandstenen en Cascade zijn eigenaren van twee naast elkaar gelegen panden. Beide panden delen een gemeenschappelijke bouwmuur, waardoor de fundering mandelig is. Na onderzoek door de gemeente Amsterdam in 2012 bleek dat de funderingen niet voldeden aan het Bouwbesluit 2012. Dit leidde tot het opleggen van dwangsommen door de gemeente en niet veel later de verlening van vergunningen voor funderingsherstel.

In de jaren daarna overlegden Sandstenen en Cascade herhaaldelijk over gezamenlijk funderingsherstel. Daarbij werden offertes opgevraagd, projectplanningen opgesteld en een verdeelsleutel voor de kosten besproken. Dit overleg leidde echter niet tot definitieve overeenstemming, onder meer door praktische belemmeringen zoals het nog niet kunnen bereiken van akkoord met huurders.

Uiteindelijk besloot Cascade in november 2019 de funderingswerkzaamheden individueel te starten vanaf hun pand. Cascade nam hierbij alle noodzakelijke voorbereidingen: tijdelijk vertrek van de huurder, startmelding bij de gemeente en inschakeling van een aannemer. Sandstenen startte haar deel van het herstel later, in maart 2020.

Het geschil

Het geschil betreft de vraag in hoeverre Sandstenen op grond van artikel 5:65 BW moet bijdragen in de kosten van het funderingsherstel en de uitplaatsing van de huurder. Het hof bevestigt dat het funderingsherstel noodzakelijk was, dat de urgentie voortvloeide uit eerdere gemeentelijke handhavingsmaatregelen, en dat Cascade zorgvuldig te werk is gegaan. Ook de toegepaste verdeelsleutel op basis van de belasting van de fundering op beide panden wordt door het hof als geschikt en redelijk aangemerkt.

Maatstaf en toetsingskader

Het hof benadrukt dat mandeligheid een bijzondere vorm van gemeenschap is die de betrokken eigenaren verplicht zorgvuldig met elkaars belangen om te gaan, overeenkomstig de redelijkheid en billijkheid. Op grond van artikel 5:56 BW moeten mandelige zaken op kosten van alle mede-eigenaars worden onderhouden en, indien nodig, vernieuwd.

De noodzaak van herstel moet niet te snel worden aangenomen, maar evenmin geldt dat slechts sprake is van noodzakelijkheid bij acuut gevaar. Als herstel nodig is, dienen de mede-eigenaars te goeder trouw met elkaar te

overleggen over de uitvoering, kosten en verdeelsleutel. Als dit overleg niet tot overeenstemming leidt, blijft de bijdrageplicht in beginsel bestaan. Alleen wanneer onvoldoende rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de andere eigenaar, kan de bijdrage worden aangepast of zelfs op nihil gesteld.

Noodzaak en urgentie

Het hof leidt uit de aanschrijvingen van de gemeente en de lasten onder dwangsom af dat herstel van de fundering noodzakelijk was. Ook acht het hof de situatie voldoende urgent, gelet op de druk vanuit de gemeente door handhaving en invordering van dwangsommen.

Het betoog van Sandstenen dat van urgentie geen sprake was omdat de aanschrijvingen al van oudere datum waren, faalt. De gemeentelijke handhavingsdruk was nog steeds actueel.

Overleg, uitvoering en werkwijze

Vanaf 2016 is herhaaldelijk overleg gevoerd over gezamenlijk funderen, waarbij onder meer uitvoering vanuit het pand van Sandstenen werd overwogen. Nadat Sandstenen in september 2019 zelf de mogelijkheid opperde om te funderen vanuit de panden van een derde buurman en het pand van Cascade, heeft Cascade daarop voortvarend voorbereidingen getroffen: onderhandelingen met de huurder, offerteaanvragen en werkvoorbereiding.

Toen medio november 2019 duidelijk werd dat de huurder van het pand van Cascade tijdelijk zou vertrekken en de werkzaamheden konden starten, heeft Cascade het herstel vanuit haar pand ter hand genomen.

Het hof oordeelt dat Cascade niet kan worden verweten dat zij, na langdurig overleg zonder resultaat en onder druk van gemeentelijke handhaving, zelfstandig tot uitvoering is overgegaan. Ook hoefde Cascade niet opnieuw in overleg te treden toen later duidelijk werd dat Sandstenen haar werkzaamheden pas maanden daarna zou starten.

Cascade mocht ervoor kiezen om de mandelige muur volledig te herstellen. Gelet op de omstandigheden lag gezamenlijk of direct na elkaar funderen niet in de rede. Dat deze werkwijze voor Sandstenen mogelijk minder efficiënt was, maakt dit niet anders.

Bijdrageplicht en verdeelsleutel

Het hof oordeelt dat Cascade zorgvuldig is omgegaan met de belangen van Sandstenen. De bijdrageplicht van Sandstenen blijft daarom in stand.

Het hof sluit aan bij de door B&V Raadgevend Ingenieurs opgestelde verdeelsleutel, gebaseerd op de belasting van de panden op de fundering: 55,15% voor Cascade en 44,85% voor Sandstenen. Deze verdeelsleutel wordt als geschikt en redelijk beschouwd.

Kosten funderingsherstel en vertrek huurder

Het hof volgt de rechtbank in de beoordeling van de kosten en de toepassing van het deskundigenbericht.

Bepaalde posten, zoals damwand en tafelconstructie, waren niet strikt noodzakelijk, maar minimaal de helft van de daaraan verbonden kosten komt volgens het hof terecht voor rekening van het funderingsherstel.

Het hof stelt de totale herstelkosten vast op € 112.455,40 inclusief btw, waarvan 44,85% (€ 50.436,25) voor rekening van Sandstenen komt.

De door Cascade opgevoerde kosten voor vijf maanden huurderiving worden redelijk geacht en blijven in stand. Het hof verwerpt het betoog dat een eerste hersteller geen aanspraak zou mogen maken op bijdrage in dergelijke kosten.

Slotsom

Uit het voorgaande volgt de bevestiging van het hof dat bij mandelige muren de verplichting tot bijdragen in noodzakelijke herstelkosten in stand blijft, ook wanneer slechts één van de mede-eigenaars tot uitvoering overgaat. Zolang het herstel noodzakelijk en zorgvuldig voorbereid is, en de andere eigenaar voldoende is betrokken in het overleg, kan deze zich niet aan zijn bijdrageplicht onttrekken. In dit geval mocht Cascade zelfstandig tot uitvoering overgaan, en dient Sandstenen naar redelijkheid en billijkheid bij te dragen aan de kosten van funderingsherstel en huurderiving volgens de toegepaste verdeelsleutel van 44,85%.

Mr. S. (Sam) Snoeijen

Lexence advocaten & notarissen

Voor de volledige tekst van het vonnis klik [hier](#).

Bron: Hof Amsterdam 30 september 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2556

30-09-2025