

## HC 12 (28-11-2011) **Appartementsrecht**

### *Aard van het appartementsrecht*

Dit recht dient er toe om de bevoegdheid tussen alle mensen die in een gebouw wonen te verkavelen. Verder zorgt het appartementsrecht er voor dat de appartementsrechten soepel kunnen worden overgedragen. In artikel 5:106 lid 4 BW is de definitie van het appartementsrecht opgenomen. Het appartementsrecht is een aandeel in een recht op een gebouw (met grond en toebehoren) of grond met een exclusief gebruiksrecht op een deel van het gebouw of de grond.

Zoals uit de definitie blijkt gaat het bij het appartementsrecht meestal om gebouwen. Toch moet ook worden gedacht aan bijvoorbeeld een parkeerterrein of een vakantiepark. Verder kan het ook gaan om onroerende zaken waar roerende zaken aan toebehoren (bijvoorbeeld de wasmachine in een flat die door alle bewoners mag worden gebruikt of de grasmaaier die op het vakantiepark staat, en waar iedere eigenaar zijn grasveld mee kan maaien). Ten opzichte van de roerende zaken betekent dit dat je medegerechtigd bent.

Het appartementsrecht is geen beperkt recht. Het totale moederrecht wordt uit elkaar gehaald en opgedeeld in appartementsrechten. Het is wel een goederenrechtelijk recht. Het appartementsrecht is zo interessant omdat het goederenrechtelijke appartementsrecht hand in hand gaat met rechtspersonenrecht. Verder kan er om het appartementsrecht een contractueel raam van verbintenissen zitten, waardoor er dus ook veel verbintenissenrecht bij komt kijken.

### *Hoe breng je een appartementsrecht tot stand?*

Voor de splitsing van appartementsrechten als zodanig is het artikel 3:84 BW niet van toepassing. De vereisten voor de splitsing zijn opgenomen in de artikelen 5:106 lid 1 en 2 en 5:109 lid 1 BW. Degene die tot splitsing wil overgaan moet hiertoe bevoegd zijn. Niet alleen de eigenaar is bevoegd om te splitsen, maar ook de erfpachter en de opstaller, zie artikel 5:106 lid 2 BW. Daarna moet er een formele handeling worden verricht, er dient een notariële akte te worden opgemaakt die vervolgens moet worden ingeschreven in de openbare registers, zie artikel 5:109 BW. Er is geen geldige titel vereist voor splitsing.

### *De akte van splitsing*

In artikel 5:111 BW staat wat een akte van splitsing dient te bevatten. De akte van splitsing moet gegevens over het gebouw of grond en privégedeelten bevatten. Verder moet de akte het reglement bevatten. Artikel 5:109 lid 2 BW bepaalt verder dat aan de akte een tekening moet worden gehecht, met daarin aangegeven de privégedeelten. Voor de vereiste inhoud van het reglement moet gekeken worden in artikel 5:112 BW. Vrijwel het belangrijkste vereiste staat in artikel 5:112 lid 1 sub e BW. Hierin staat dat het reglement de oprichting van de vereniging van eigenaars (hierna: VVE) moet inhouden. Bij het appartementsrecht heb je altijd een VVE. Er kunnen zelfs meerdere VVE zijn. Dit zou het geval kunnen zijn indien op de begaande grond winkels bevinden en op de eerste verdieping uitsluitend woningen. Het zou voor de winkeleigenaars handig zijn om een VVE op te richten, alleen voor deze winkeleigenaars. Verder moet het reglement een regeling bevatten omtrent de kosten, gebruik en beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de verzekering.

### *VVE*

De VVE is een rechtspersoon, dit blijkt uit het artikel 5:124 lid 1 BW. Alle appartementseigenaars zijn van rechtswege lid van deze vereniging. Het lidmaatschap eindigt ook van rechtswege indien je geen appartementseigenaar meer bent, zie hiervoor artikel 5:125 lid 2 BW.

De vereniging voert het beheer over de gemeenschap. Dit betekent het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten. De VVE houdt een reservefonds in stand, zie hiervoor artikel 5:126 lid 1 BW. De VVE voert geen beheer over de privégedeelten, dat is de eigen verantwoordelijkheid van de appartementseigenaars. De VVE is ingesteld om het publieke belang te dienen. De VVE moet zorgen dat de gebouwen niet verpauperen en daar speelt het reservefonds een grote rol bij.

De vereniging vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars, artikel 5:126 lid 2 BW. Verder zorgt de VVE dat iedereen zich aan de regels houdt, zie artikel 5:126 lid 3 BW. Dit betekent dat als je 's nachts last hebt van je dansende buurman je de VVE kunt inschakelen. Vervolgens zal de VVE gaan praten met je buurman en zorgen dat het bijvoorbeeld na 23.00 uur stil moet zijn.

De VVE kan zelf ook aanvullende regels geven. Deze regels kunnen worden opgenomen in een huishoudelijk reglement, zie artikel 5:128 lid 1 BW. In de akte van splitsing worden regels opgenomen. Deze akte wordt

gemaakt aan het begin van de splitsing. Er kunnen dingen zijn of omstandigheden voorkomen die niet zijn voorzien in de akte van splitsing. Daarom is het erg handig dat de VVE aanvullende regels kan geven in een huishoudelijk reglement. De bevoegdheid tot het stellen van nadere regels kan het evenwicht tussen het gezamenlijke belang en privébelangen doen wankelen. Een voorbeeld, je houdt erg veel van honden en je hebt er zelf ook drie. De VVE bepaalt dat er een hondenverbod moet komen. Kan dit?

#### *Overdracht van het appartementsrecht*

Artikel 5:117 lid 1 BW bepaalt dat het appartementsrecht als zelfstandig registergoed kan worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen. De eenheid kan dus worden overgedragen. Bij de overdracht van het recht is titel 3.4. wel van toepassing. De verkrijger van het appartementsrecht is lid van de VVE en is direct gebonden aan het reglement.

#### *Derdenbescherming*

Artikel 3:88 BW is van toepassing op de overdracht van appartementsrechten. A draagt het appartementsrecht over aan B. B verkoopt het vervolgens aan C. Wat nu als blijkt dat B beschikkingsonbevoegd was? C wordt beschermd tegen de beschikkingsonbevoegdheid van B mits

- C te goeder trouw is; en

- de beschikkingsonbevoegdheid van B een gevolg is van een ongeldigheid bij de eerdere overdracht. (Tussen A en B gaat het al fout, bijvoorbeeld de notaris stelt geen notariële akte op).

Wat gebeurt er indien de splitsing ongeldig blijkt te zijn? A is achteraf gezien geen eigenaar en kan daardoor helemaal niet het gebouw splitsen in appartementsrechten. Aan artikel 3:88 BW hebben we nu niet veel. Er is namelijk geen appartementsrecht. Er valt niets te beschikken, want er is geen goed verkregen.

Hiervoor geldt artikel 5:110 BW. Dit is een specifieke bepaling van derdenbescherming. De splitsing is geldig indien zij is gevolgd door een geldige overdracht van een appartementsrecht of vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht. De splitsing wordt als het ware geheeld. De beschikkingsonbevoegdheid van A wordt geheeld. De appartementsrechten hangen onverbrekkelijk met elkaar samen, daarom moet niet alleen B worden beschermd, maar ook A. Om te kijken of de splitsing alsnog geldig is geschiedt, moet je abstraheren. Je moet dus net doen of er een geldig appartementsrecht tot stand is gekomen, om vast te kunnen stellen of B de bescherming van artikel 3:88 BW geniet. Verkrijgt B bescherming, dan wordt in een flits het appartementsrecht geldig. B geniet bescherming indien B van niets wist.

Dit is eigenlijk erg raar, want er was helemaal geen splitsing tot stand gekomen, en pas bij de overdracht van een derde kan deze splitsing alsnog geheeld worden.

#### *Rechtsverhouding tussen de appartementseigenaars*

De appartementseigenaars zijn rechthebbenden van het gebouw of grond, maar aan deze rechten zijn ook verplichtingen gebonden. Deze verplichtingen vloeien voort uit de wet (bijvoorbeeld artikel 5:113 lid 2 of 5:108 lid 1), het reglement en eventueel door de VVE opgesteld huishoudelijk reglement of andere besluiten van de VVE, zie artikel 5:128 lid 1 BW. De appartementseigenaars zitten samen in een gemeenschap en in een vereniging. Tussen deze eigenaars speelt daarom de redelijkheid en billijkheid ook een grote rol, zie artikel 5:124 lid 2 jo. 2:8 BW. Zij dienen onderling de redelijkheid en billijkheid in acht te nemen.

De wijzigingen van het reglement dient te geschieden met medewerking van alle appartementseigenaars, zie hiervoor artikel 5:139 lid 1 BW. Het is mogelijk om naar de rechter te gaan om een machtiging te verzoeken voor een derde die op onredelijke gronden weigert zijn medewerking of toestemming te verlenen. De toestemming van deze derde kan dan worden vervangen door de machtiging van de rechter, zie artikel 5:140 lid 1 BW. Een weigering hoeft natuurlijk niet altijd onredelijk te zijn. Soms is het zelfs dan mogelijk om wijzigingen door te voeren, zie hiervoor artikel 5:139 lid 2 BW. Ten minste vier vijfde moet voor de wijziging stemmen. Er is een mogelijkheid om deze wijziging te vernietigen op grond van artikel 5:140b BW, tenzij er geen schade is geleden of een redelijke schadeloosstelling is aangeboden.

Stel dat er 4 appartementseigenaars zijn. 3 van deze eigenaars wil een verbod op honden. Kan dat? Dit wil niet, want er is een meerderheid van vier vijfde voor nodig. Is de weigering van de eigenaar onredelijk? Nee. Kun je het reglement via het bestuur wijzigen? Ook hiervoor heb je vier vijfde nodig. Het is dus niet mogelijk om het reglement te wijzigen. Kun je het huishoudelijk reglement wijzigen? Hiervoor heb je een volstreekte meerderheid van de stemmen nodig, dit betekent 50% plus 1. Het huishoudelijk reglement kan dus wel gewijzigd worden

tegen de wil in van de hondenliefhebber. Betekent dit dat de hondenliefhebber zijn hond moet wegdoen? Als eigenaar kun je het besluit aanvechten, je kunt proberen het te laten vernietigen op grond van artikel 5:130 BW.

VVE Ameland State/Mink: Er is een vakantiepark op Ameland. Dit is opgedeeld in appartementsrechten. De eigenaars van deze huisjes willen graag het verhuur van de huisjes centraal regelen. Meneer Mink, ook eigenaar van een huisje, is hierop tegen en wil dit graag zelf blijven doen. Kunnen de overige eigenaars dit regelen? Het reglement zegt niets over het verhuur van de huisjes. De Hoge Raad bepaalt dat regels over gebruik, beheer en onderheid van privégedeelten uit de registers moet blijken, dus uit het reglement. Maar regels over feitelijk gebruik van privégedeelten kunnen in het huishoudelijk reglement worden geregeld, mits het reglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid voor biedt. Het reglement kan verwijzen naar het huishoudelijk reglement, dit is voldoende. Het gaat slechts om het feitelijk gebruik. In de casus ging het niet om feitelijk gebruik, maar om een juridische constructie. De overige eigenaars konden dit dus niet regelen in het huishoudelijk reglement.

VVE Soeverein/VVE Winkelhof Leiderdorp: Hier gaat het om een beoogde wijziging van een gebouw als zodanig. Het winkelcentrum is gesplitst in appartementsrechten. Een van de eigenaars wilde het gebouw veranderen. Hij wilde dat de ingang werd verplaatst en dat een aantal gangen werden verbreed. Door deze wijziging verander je de constructie van het gebouw en de appartementsrechten, daarom moet je voor deze wijzigingen de akte van splitsing wijzigen. Wijzigingen die gevolgen voor de goederenrechtelijke situatie meebrengen, vergen een wijziging van de akte van splitsing. Voor deze wijzigingen moet je dus naar de notaris. De gedachte hierachter is dat de akte van splitsing een juist beeld moet geven van de rechten. De akte van splitsing hoeft niet te worden gewijzigd indien de wijzigingen een tijdelijk karakter hebben en zich gemakkelijk lenen voor herstel.

#### *De rol van de overheid*

Als er te weinig mensen zijn die actief hun huis opknapt, gaat de leefbaarheid van een wijk achteruit. De overheid heeft het probleem van slapende VVE willen aanpakken. De wetgever heeft de gemeente een rol gegeven om de verpaupering van wijken tegen te gaan. De gemeente kan een vergadering bijeenroepen en hierin het woord voeren, zie artikel 5:127a BW. Ook als de leden van de vereniging nog steeds niets doen, kan de gemeente om vervangende machtiging verzoeken, zie artikel 4:140a en 5:121 lid 4 BW. Indien dit nog steeds niet helpt, moet de gemeente uitwijken naar de Woningwet.