

## HC 7A, 07-01-2019, Appartementsrecht

Tot dusver hadden we het vaak over goederenrechtelijke rechten die al letterlijk duizenden jaren oud zijn. Vandaag gaan we voor de verandering aan de slag met een nieuw goederenrechtelijke recht. Dit dateert van de jaren 50 van de vorige eeuw. Toen is het appartementsrecht uitgevonden om bepaalde problemen op te lossen.

### Appartementsrecht

Die problemen worden verklaard door de manier waarop mensen met elkaar om gaan als ze in de buurt van elkaar wonen. Er zijn vaak burenruzies. Om te zorgen dat zo'n gebouw wordt onderhouden, maar ook hoe je op dagelijkse basis met elkaar omgaat, zijn appartementsrechten belangrijk. Die mensen die in zo'n gebouw wonen, delen dat gebouw en gebruiken het samen. Sommige gedeeltes worden door iedereen gebruikt. Maar er zijn ook delen van het gebouw waar niemand anders mag komen behalve een persoon. Om dat allemaal in goede banen te leiden is het appartementsrecht uitgevonden. Dat is een heel bijzonder goederenrechtelijk recht, omdat je goederenrechtelijke elementen erin hebt. Je bent goederenrechtelijk gerechtigd tot het appartement en ook samen met zijn allen gerechtigd tot het totaal. In zoverre gelden de goederenrechtelijke regels. Dat is in het algemeen dat partijen autonoom zijn om over hun eigen vermogen te beslissen. Gekoppeld aan dat appartementsrecht is ook de vereniging van eigenaars. Een rechtspersoon die in het leven is geroepen om dat samenleven in goede banen te leiden. Om de gezamenlijke belangen te behartigen en dingen te regelen. Dat is rechtspersonenrecht, verenigingsrecht. In het verenigingsrecht is het niet dat iedereen autonoom is, in het rechtspersonenrecht in het algemeen geldt vaak dat de meerderheid beslist. Goederenrecht en rechtspersonenrecht gaan hand in hand. Dat maakt het tot een bijzonder interessant onderwerp.

Het is een betrekkelijk recent recht. Je vindt het in boek 5 BW. Voor die tijd moesten we ons behelpen met andere rechtsfiguren. Soms zou je met het opstalrecht ook wel ergens kunnen komen. Daar kun je ook mee regelen dat verschillende partijen samengerechtigd zijn tot verschillende delen van een gebouw. Er zitten beperkingen aan. Over het algemeen nemen we aan dat het bij het opstalrecht, datgeen dat je tot afzonderlijk object van eigendom maakt, dat dat een zekere zelfstandigheid moet hebben. Als zodanig wordt vaak aangenomen dat een kamer, een flat of appartement, als zodanig, niet kan gelden. Je hoeft je niet in al die bochten meer te wringen. Want we hebben het appartementsrecht. We hebben de mogelijkheid om dat allemaal netjes te regelen.

### Aard van het appartementsrecht

Dat appartementsrecht heeft een bijzonder karakter. Het is gedefinieerd in artikel 5:106 lid 4 BW. Onder een appartementsrecht worden twee dingen samen verstaan. Het is een aandeel in een gebouw, of een recht op een gebouw. En wat eromheen zit, ook de grond, ook de toebehoren. Het hoeft ook niet per se een gebouw te zijn, je kunt ook een perceel grond in appartementsrechten opdelen. Denk dan bijvoorbeeld aan een parkeerplaats waar iedereen een eigen parkeerplek heeft. Denk ook aan een vakantiepark, waar iedereen **samengerechtigd** is tot het totale park. Maar, naast die gezamenlijke aanspraken op het totaal, heb je ook een **exclusief gebruiksrecht op een deel** van dat gebouw of op een deel van die grond. Dus dat is jouw appartement, jouw flat, jouw kamer. Of als het grond betreft, jouw parkeerplaats of vakantiehuisje. En toebehoren, want er kunnen ook dingen bijzitten. Het is best denkbaar dat er een gezamenlijke grasmachine is. Dus dat gezamenlijke samen met het exclusieve gebruiksrecht, dat is het appartementsrecht. Dat is anders dan we tot dusver tegen zijn gekomen. Het is bijvoorbeeld niet zoals het erfpachtrecht of het opstalrecht een beperkt recht. Beperkte rechten zijn rechten die uit meeromvattende rechten zijn afgeleid. Die zijn dan belast met het beperkte recht. Het

moederrecht is dan bijvoorbeeld het eigendomsrecht van een gebouw. Als je daar een beperkt recht op vestigt, bijvoorbeeld een erfpachtrecht, wordt een deel van die bevoegdheden eruit gehaald en verzelfstandigd in dat beperkte recht. Er wordt een hap uit dat moeder recht genomen. Het moederrecht wordt belast met het beperkte recht. Maar, wat gebeurt er nu als je dat gebouw niet belast met een beperkt recht, maar als je de weg van de appartementsrechten kiest. Dan wordt er niet een recht belast met een ander recht, maar het hele recht wordt opgesplitst. Dus niet iets dat belast is met een ander recht. Het oorspronkelijke recht, het eigendomsrecht, wordt helemaal uit elkaar getrokken en verzelfstandigd tot meerdere appartementsrechten. Vandaar dat het **geen beperkt recht** is.

We gaan het vooral hebben over eigendom, want dat komt het vaakst voor. Maar het is ook denkbaar dat je een ander soort van recht splitst in appartementsrechten. Het is bijvoorbeeld best denkbaar dat je op grond van een opstalrecht de eigendom hebt van een gebouw en dat je als opstaller tot splitsing overgaat, zodat je als het ware het opstalrecht opsplijst in appartementsrecht. Of een recht van erfpacht.

Het is geen beperkt recht, maar het is wel degelijk een **goederenrechtelijk recht**. Waarvoor dus gewoon de normale goederenrechtelijke regels gelden.

Hoewel er dus ook sprake is van een gemeenschap, zijn de bepalingen over de gemeenschap niet van toepassing. Die zijn uitgesloten in artikel 5:389 BW, zolang het appartementsrecht nog bestaat. Het appartementsrecht kan einde nemen, en dan zijn de regels van gemeenschap eventueel wel van toepassing. Zolang dat appartementsrecht bestaat, vindt het appartementsrecht zijn regeling in titel 9 van boek 5 BW en moet je daar zijn wil je het antwoord op bepaalde vragen weten.

### **Splitsing gebouw in appartementsrechten**

Zo noemen we dat als we een gebouw splitsen in appartementsrechten. Titel 3.4 BW is niet van toepassing, dus artikel 3:84 BW ook niet. Daar is goede reden voor. Dit wordt geregeld in titel 9 boek 5 BW zelf. Als je een appartementsrecht tot stand wil brengen, moet je in die titel kijken. Artikel 5:106 lid 1 en 2 en artikel 5:109 lid 1 BW. Een eigenaar, erfpachter of opstaller, is bevoegd zijn recht op een gebouw met toebehoren, en om de daarbij behorende grond met toebehoren, te splitsen in appartementsrechten. Om te kijken of er een rechtsgeldig appartementsrecht tot stand is gebracht, om te kijken of er een rechtsgeldige splitsing heeft plaatsgevonden, moet je dus kijken of iemand die bevoegd is te splitsen heeft gesplitst. Lid 3 ziet op de splitsing van het appartementsrecht in sub appartementsrechten. 5:109 zegt dat de splitsing geschiedt door een daartoe bestemde notariële akte gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. Logisch, want we hebben het over onroerende zaken. Nergens vind je de eis dat er een geldige titel moet zijn. Met die bevoegdheid en die notariële akte, lijkt het op artikel 3:84 BW. Maar de titel, die vind je hier niet. Welke rol vervult de titel in het systeem van artikel 3:84 BW? Die titel was de rechtsverhouding, die rechtvaardigt dat er iets van het vermogen van de een over gaat in het vermogen van de ander. Wij vinden dat je niet zomaar je eigendom of elk ander recht dan ook, moet kwijtraken. Er moet een goede reden voor zijn, een geldige titel. Meestal een overeenkomst. Dat is dus iets wat niet gebeurt bij de splitsing. Dan gaat er niks over van het vermogen van de een naar het vermogen van de ander. Er is een iemand die zegt, dit wat in het vermogen van mij zit wil ik splitsen. Na die splitsing, zit het resultaat van die splitsing nog steeds in het vermogen van diezelfde persoon. Dus je hebt daar geen rechtvaardiging voor nodig, anders dan puur de wil van die partij zelf. Dus dat verklaart waarom je geen geldige titel nodig hebt.

### **Akte van splitsing**

Je ziet in titel 9 allerlei vereisten. Artikel 5:111 BW. Die akte van splitsing die omvat natuurlijk de gegevens over het gebouw of grond en privégedeelten. Ook moet de akte van splitsing een reglement

bevatten, belangrijk element in het geheel. Reglement is een soort van grondwet voor de appartementseigenaren. Dat regelt voor een belangrijk deel hun onderlinge rechtsverhoudingen. Aan de akte van splitsing hecht je ook een tekening. Hierin staat aangegeven wat het gebouw is, en wat de privégedeelten zijn. We hebben het over onroerende zaken. We hebben het over notariële akten die zijn ingeschreven in de registers. Dat betekent dat je voor de uitleg van zo'n splitsingsakte, die heel uitvoerig kan zijn, moet aanknopen bij de regels over de uitleg van notariële aktes. Arrest **Eelder Woningbouw/ Van Kammen**. Dat moet je uitleggen naar de bewoordingen. De partijbedoeling als zodanig is relevant, maar alleen voor zover die blijkt uit die akte zelf. Zo werkt dat dus ook bij splitsingsakte. Als er iets onduidelijk is opgeschreven mag je wel naar de feitelijke situatie kijken om vast te stellen wat nou de meest waarschijnlijke, de meest aannemelijke uitleg is als die bewoordingen helemaal niet zo duidelijk zijn (**arrest stichting Mitros**). Dat reglement is dus de grondwet. Daar staat waar alle partijen zich aan moeten houden. Dat is heel erg veel. Er moet altijd veel geregeld worden. Dat blijkt ook uit artikel 5:112 BW. Er wordt geregeld wie wat moet betalen, wie wat mag gebruiken, hoe het gebruikt mag worden, hoe het wordt beheerd, hoe de verzekering is geregeld, het onderhoud, hoe je je in je privégedeeltes moet gedragen. Ook bevat de akte van splitsing, het reglement, de oprichting van de vereniging van eigenaars. Het instrument waarmee de dingen worden geregeld. Soms is het handig om ook een andere vereniging te koppelen. Het gebouw kan bijvoorbeeld een winkelcentrum zijn. Vaak heb je beneden winkels, en daarboven appartementen. Dan kan het handig zijn dat je een vereniging van eigenaars hebt, maar dat je een aparte vereniging hebt om de gezamenlijke belangen te behartigen van een deel van die appartementseigenaren, bijvoorbeeld een vereniging voor die winkeliers waarin dan besluiten worden genomen die relevant zijn voor die groep van winkeliers. Je moet altijd wel iets regelen over de gemeenschappelijke gedeeltes. Je kunt ook allerlei regelingen treffen in het reglement voor de privégedeeltes. Dat gebeurt vaak ook. Je moet rekening houden met elkaars belangen. Bepaling die je vaak tegenkomt is dat je 's nachts geen geluid maakt. Dan zien we dat daarmee die partijautonomie al wordt ingeperkt.

### **Vereniging van eigenaars**

Dat is een rechtspersoon, artikel 5:124 lid 1 BW. Vervolgens wordt er duidelijk gemaakt dat dus boek 2 over rechtspersonen van toepassing is. Een paar bepalingen zijn uitgezonderd. Wat niet is uitgezonderd is de regel dat betrokkene bij de rechtspersoon jegens elkander de **redelijkheid en billijkheid** in acht moeten nemen. Dat geldt dus ook voor de VVE. We hebben vrijheid van vereniging in Nederland. Je hoeft nooit deel uit te maken van een club als je het niet wil. Hier word je van rechtswege tot lid van de vereniging van eigenaars gebombardeerd. Dat ben je, daar heb je dus niks in te kiezen (artikel 5:125 lid 2 BW). En lidmaatschap eindigt wanneer iemand geen appartementseigenaar meer is (artikel 5:125 lid 2 BW). Hier is ook een goede reden voor. Die VVE die regelt de gemeenschappelijke belangen van iedereen. Dus iedereen moet daar invloed op kunnen hebben. Als je geen appartementseigenaar bent, behoor je je daar niet mee te bemoeien. Vandaar deze regel.

De VVE doet heel erg veel, artikel 5:126 BW. Die voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de privégedeelten. Uitzonderingen daar gelaten. Sinds enige jaren, is duidelijk gemaakt dat de VVE ook een reservefonds aanhoudt. Dit is een voorbeeld van ingrijpen van de wetgever. Wijken in grote steden die aan het verpauperen waarden, daar speelde een rol in dat er niet genoeg werd gespaard door appartementseigenaren om groot onderhoud te plegen. Vandaar dat de overheid heeft gezegd, we moeten ervoor zorgen dat die appartementseigenaren genoeg vermogen opbouwen, om als het nodig is dat groot onderhoud te kunnen plegen. Dat is dus ook een taak die op de schouders van de VVE rust. De VVE vertegenwoordigt ook de gezamenlijke appartementseigenaars. Die kan optreden namens die gezamenlijke appartementseigenaars als dat nodig is. Ze ziet ook toe op naleving van de verplichtingen. Onder andere die verplichtingen uit het reglement. Dus als iemand 's nachts toch lawaai

maakt, kan hij daarop worden aangesproken door de VVE. De VVE kan ook aanvullende regels stellen. Dat is een heel belangrijke factor. Dat reglement wordt dus in de akte van splitsing opgeschreven, dat is een statisch iets. Hoe je met elkaar omgaat kan variëren in de loop der tijd. Het kan zijn dat mensen daar andere eisen aan gaan stellen. Dus dan is het handig dat er dan ook nieuwe regels gesteld kunnen worden. Dat kan de VVE doen, artikel 5:128 lid 1 BW. Die vereniging kan regels geven voor de gemeenschappelijke gedeeltes, niet voor de privégedeeltes. We zullen zo meteen zien dat dat in rechtspraak van de Hoge Raad toch wat is versoepeld, zodat tot op zekere hoogte de vereniging van eigenaars wel degelijk regels kan stellen voor ook die privé gedeeltes. Die regels die worden vaak verzameld, opgeschreven in het huishoudelijk reglement. Dit is dus makkelijker aan te passen. Er staat een modelreglement op nestor. Het gebouw is niet van de VVE, het gebouw is van de appartementseigenaren. De VVE voert het beheer, maar is niet de baas over de appartementen.

### **De VVE, appartementseigenaren en het goederenrecht**

Soms kan het complex worden dat je appartementseigenaren hebt die tezamen eigenaar zijn van het gebouw. Dat daar een VVE is die beheert. Maar die soms toch de beschikking krijgt over geld dat is bestemd voor die appartementseigenaren. **Arrest Van der Burgh c.s./Romberg** (HR 22 april 2016, NJ 2018/40). Hier was sprake van een gebouw dat was gesplitst in twee appartementsrechten. Een onderverdieping een bovenverdieping. Onderverdieping is een snackbar, bovenverdieping een woongedeelte. De appartementseigenaren waren Romberg en Van der Burgh. Samen zijn zij lid van de VVE. Waarvan Romberg bestuurder is. Een van de dingen die de VVE moet doen, is zorgen voor een verzekering. En dat had de VVE gedaan. Er was een verzekering gesloten, onder andere tegen brand. Er kwam brand, de snackbar brandde af. Er was schade aan beide appartement complexen. De verzekering betaalde uit, 115.645,49 euro. Die verzekering die wordt afgesloten om de schade die aan dat gebouw ontstaat te dekken. Dat geld dat de verzekering uitbetaald is van de appartementseigenaren. Het gebouw is niet van de VVE, die beheert het alleen maar. Maar het geld werd betaald aan degene die de verzekering heeft afgesloten, en dat is de VVE. Het geld vloeit in het vermogen van de VVE. Vervolgens ontstond er een geschil tussen Romberg en Van der Burgh over de verdeling van dat geld. Meneer Van der Burgh dacht dat Romberg te veel naar zichzelf had toegerekend. Hij wilde bereiken door de procedure dat hij een deel van dat geld van Romberg zou kunnen incasseren. Zijn idee, dat geld is van hen samen. Dat is een gemeenschap. Hij wil verdeling van die gemeenschap vorderen. De regels van die gemeenschap zijn op het gebouw als zodanig niet van toepassing. Het gebouw is wel van hen gezamenlijk, maar de regels van gemeenschap zijn uitgeschakeld. Onder andere de regel van artikel 3:167 BW, waarin voor de gewone gemeenschap een regel van zaaksvervangning staat. Dat is dus niet van toepassing. Dus het betekent niet dat de verzekeringspenningen op grond van zaaksvervangning van hen gezamenlijk zijn. Maar, zegt de Hoge Raad, er kan best een gemeenschap bestaan naast de gemeenschap ten aanzien van het gebouw. Maar in dit geval is het in ieder geval zo geweest dat dit geld, die vordering op de verzekeraar, is geïncasseerd door de VVE, dus dat geld staat nu op de bankrekening van de VVE. En dat is dus geld van de VVE geworden. Geld op een bankrekening is niks anders dan een vordering op de bank. En het is een vordering van de VVE. Maar, dan kan het nog steeds zo zijn dat je wel degelijk ook dan nog steeds een gemeenschap hebt. Romberg en Van der Burgh, dat tussen hen ook een gemeenschap bestaat. Wat zit er dan in die gemeenschap? Dat is de vordering die zij samen hebben op de VVE. Als het geld van hen gezamenlijk is. En dat geld is in de zakken van de VVE verdwenen. Dan hebben zij tegenover de VVE aanspraak op betaling van hun deel. In zoverre kan je de regels van gemeenschap toepassen. Ware het niet, zegt de Hoge Raad, dat dat doorkruist wordt door de bijzondere regel van artikel 5:136 BW. Als je niks bijzonders regelt, je kunt dat bijzonderlijk regelen in het reglement, dan is het de VVE die dus door wensduiding bevoegd is en als taak heeft die gelden te beheren en zorg draagt voor die besteding. Die moet zorgen dat er herbouwd wordt. En hoe dat allemaal werkt zie je in artikel 5:136 lid 2 e.v. BW. De appartementseigenaren hebben pas recht op uitbetaling in

bepaalde omstandigheden geregeld in lid 4, bijvoorbeeld als je alles hebt gerepareerd en er is geld over. Meneer Van der Burgh zit dan in de onaangename positie, dat zijn geld beheerd wordt door de VVE, waar in dit geval Romberg de dienst uitmaakte als bestuurder van de VVE. Als je daar verschil van mening over hebt, dan kun je naar de rechter op grond van artikel 5:138 BW. Dan kun je dus aan de kantonrechter jouw probleem voorleggen, als je van mening bent dat jouw geld verkeerd wordt gespendeerd door de VVE. Dan procedeer je dus tegen de VVE. In dit geval had meneer Van der Burgh dus de verkeerde weg bewandeld door Romberg aan te spreken in plaats van de VVE. Hier zie je dat het hier toch eigenlijk wel een goede zaak zou zijn als de VVE een kwaliteitsrekening zou kunnen hebben. De mogelijkheid van de opening van de kwaliteitsrekening wordt beperkt tot bepaalde groepen van vertrouwenspersonen. In dat rijtje van de Hoge Raad staat de VVE niet bij. Hetzelfde kan spelen als er een pandrecht wordt geëxecuteerd. Een pandrecht op een vordering, dan wordt die vordering geïncasseerd door de pandhouder, maar dat is nog niet zijn geld zolang hij niet bevoegd is om te executeren is het het geld van de pandgever. Daar is ook behoefte dat de pandhouder een kwaliteitsrekening moet kunnen openen. Hier speelt hetzelfde probleem. Snijders ziet ruimte om aan te nemen dat de mogelijkheid bestaat dat de kwaliteitsrekening wordt geopend (noot bij het arrest). Dat is van belang om dat geld veilig te stellen voor degene wiens geld het eigenlijk is, hier de appartementseigenaren. Zodat die niet het risico lopen dat de VVE vreemde dingen doet en in staat van faillissement wordt verklaard.

### **Overdracht appartementsrecht**

Dat appartementsrecht kan volgens artikel 5:177 lid 1 BW als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen. Dat betekent dat als het appartementsrecht eenmaal tot stand gekomen is, dan kun je dat dus gewoon behandelen als willekeurig ander registergoed. Het is een zelfstandig registergoed geworden. Die bundel van gezamenlijke rechthebbendheid, gecombineerd met een exclusief gebruiksrecht geldt als een zelfstandig registergoed en kan als zodanig worden overgedragen. Dat doe je met toepassing van de normale regels. En dan komt wel weer artikel 3:84 BW voorbij. Dat is hier wel van toepassing. Wordt het appartementsrecht overgedragen, betekent dat dat er een nieuw appartementsrecht komt en dan verkrijgt de verkrijger het appartementsrecht, hij wordt automatisch lid van de VVE. De rechten, bevoegdheden en verplichten die aan dat appartementsrecht kleven, zoals die voortvloeien uit het reglement, daar is natuurlijk ook die verkrijger aan gebonden.

### **Derdenbescherming bij overdracht appartementsrecht**

Daar geldt ook artikel 3:88 BW voor, de normale derdenbeschermingsbepaling. Als je een appartementsrecht verwerft van iemand die onbevoegd was om over dat appartementsrecht te beschikken, dan gelden de normale regels van bescherming gewoon. Er moet sprake zijn van goede trouw aan de zijde van de verkrijger. En de bescherming tegen die beschikkingsonbevoegdheid is beperkt. Je wordt alleen beschermd tegen beschikkingsonbevoegdheid die het gevolg is van ongeldige eerdere overdracht. Als er sprake is van een titel, of een leveringsgebrek. Dat is rechttoe rechtaan toepassing van artikel 3:88 BW. Er is een eigenaardigheid.

### **Maar wat indien de splitsing ongeldig is?**

Wat nu als de splitsing ongeldig is? Je hebt bijvoorbeeld A, eigenaar van een gebouw. En die sluit een overeenkomst met B. Wat inhoudt een verkoopovereenkomst. Het gebouw wordt verkocht en geleverd aan B. Waardoor B eigenaar wordt van dat gebouw. En B besluit te splitsen in vier appartementsrechten. De notaris gaat aan de slag. Een van die appartementsrechten wordt verkocht aan C, waardoor C appartementseigenaar wordt. Als alles goed gaat, is er geen probleem. Er is wel een probleem hier, er blijkt iets mis met die koop, en die koopovereenkomst wordt vernietigd. Nu is er een probleem, want B

was niet bevoegd om te splitsen. Achteraf gezien was hij geen eigenaar. Dat maakt dat de splitsing ongeldig is. C heeft iets gekregen, wat als je rechttoe rechtaan redeneert niet bestaat. Het appartementsrecht is nooit tot stand gekomen, omdat er niet rechtsgeldig is gesplitst. Net zoals C het hele pand zou hebben gekregen, en op artikel 3:88 BW beschermd zou zijn, bestaat er gelijkwaardige behoefte aan bescherming van C. Ons recht lost dat op door artikel 5:110 BW. Een specifieke bepaling, strekkend tot derdenbescherming, toegespitst op die ongeldige splitsing. Ondanks onbevoegdheid van degene die de splitsing heeft verricht, is de splitsing geldig, indien hij is gevolgd door een geldige overdracht van een appartementsrecht of vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht. Alleen maar die splitsing, is nog niet genoeg om die splitsing rechtsgeldig te maken. Alleen maar die inschrijving van die notariële akte is niet genoeg. Maar op het moment dat iemand anders zo'n appartementsrecht heeft verkregen, of een beperkt recht erop heeft gekregen, wordt de splitsing als zodanig geheeld. En, blijft het dus in stand. Dus is er wel een appartementsrecht, dus heeft C wel een appartementsrecht verkregen. Een specifieke vorm van derdenbescherming. Een eigenaardigheid is, om vast te stellen dat C heeft verkregen, moet je dus even de splitsing abstraheren van het feit dat er een ongeldige splitsing is. Als je dat niet doet, komt je nooit voor bescherming in aanmerking. Dan zou de bepaling nooit worden toegepast. Als er geen appartementsrecht is, kun je ook niet rechtsgeldig een appartementsrecht verkrijgen, dan zou artikel 5:110 BW nooit een functie hebben, omdat niemand ooit een appartementsrecht zou kunnen verkrijgen. Om die te kunnen toepassen moet je dus even abstraheren van de ongeldige splitsing. Doen alsof die geldig is. Als je constateert dat iemand rechtsgeldig heeft verkregen, wordt de splitsing geheeld en vindt C bescherming. Om te bepalen of hij rechtsgeldig heeft verkregen, moet je dus ook weer artikel 3:88 BW toepassen. Want, omdat B niet bevoegd was te splitsen, heeft B nooit die eigendom gekregen. Niet van het huis, dus hij is nooit appartementseigenaar geweest. Omdat je even van die ongeldige splitsing abstraheert, maar op grond van artikel 3:88 BW word je toch beschermd, dus is er rechtsgeldig verkregen, en dus is de splitsing nog geldig. Er zijn nog steeds vier appartementsrechten, wie heeft de andere drie appartementsrechten? Die splitsing blijft rechtsgeldig. Omdat B nooit eigenaar is geworden, is het altijd bij A gebleven. En het feit dat B rechtsgeldig heeft gesplitst, betekent niks anders dat hij rechtsgeldig het gebouw van A heeft gesplitst. En een appartementsrecht is rechtsgeldig verkregen door C, op grond van derdenbescherming. Gekoppeld aan de werking van artikel 5:110 BW. Die andere, er is geen reden waarom die bij B zouden zitten. Dus A moet accepteren dat zijn gebouw is gesplitst in appartementsrechten en dat hij dus een appartementsrecht bij C terecht is gekomen, maar hij blijft ten minste nog gerechtigd tot die drie appartementsrechten. Daar zal hij niet heel blij mee zijn, hij zou liever het hele gebouw gehad hebben. Hij kan zijn schade misschien verhalen op B, afhankelijk waarom dit nou fout is gegaan.

### **Rechtsverhouding tussen appartementseigenaars**

De spanning tussen de partijautonomie uit het goederenrecht en meerderheidsbesluiten in het rechtspersonenrecht. Hoe moeten die appartementseigenaars met elkaar omgaan? Wat voor verplichtingen hebben zij? Dat is een kwestie van goed de wet doorlezen. Her en der staan verplichtingen die partijen tegenover elkaar in acht moeten nemen. Bijvoorbeeld, verplichtingen die gewoon rechtstreeks uit de **wet** voortvloeien, bijvoorbeeld artikel 5:113 lid 2 of artikel 5:108 lid 1 BW. Die verplichtingen kunnen voortvloeien uit het **reglement**, en ze kunnen voortvloeien uit een eventueel opgesteld **huishoudelijk reglement** of **andere besluiten VVE** (artikel 5:128 lid 1 BW). En, ze moeten zich **redelijk en billijk** tegen elkaar gedragen. Want artikel 2:8 BW is ook van toepassing op de VVE. Op die grond kom je dus ook daar tot gebondenheid. Die regels kun je veranderen. De wet veranderen is moeilijk, maar het reglement kun je wel veranderen, maar ook dat gaat moeilijk. Dat is geregeld in artikel 5:139 lid 1 BW. Als je het reglement verandert, verander je eigenlijk het appartementsrecht. Je moet dat niet zomaar kunnen doen. Dat gaat in beginsel alleen met unanimiteit. Iedereen heeft een vetorecht. De medewerking van alle betrokkenen was nodig. Als iemand zich onredelijk opstelde kun

je een machtiging van de kantonrechter halen (artikel 5:140 BW). Dat werd gezien als te restrictief. Sinds een jaar of vijf kan een wijziging ook op andere wijze worden doorgevoerd, namelijk als je een gekwalificeerde meerderheid hebt (artikel 5:139 lid 2 BW). Als er iets mis is met dat besluit, dan kan de andere partij naar de rechter gaan en dat besluit vernietigen (artikel 5:140b BW). En dan is de eigenaardigheid dat de rechter het moet vernietigen, tenzij die appartementseigenaar die zich verzet er geen last van heeft of hij een redelijke schadevergoeding krijgt. Als dat niet gebeurt, dan moet de rechter vernietigen. Dan zie je dat er nog steeds een grote bescherming is voor die appartementseigenaar. Hij kan dus wel worden overruled met een meerderheid van 4/5<sup>e</sup>. Als je niet meer dan vier appartementsrechten hebt, kun je dus nooit worden overruled, ervan uitgaande dat iedereen evenveel stemmen heeft. Dat roept een zekere verleiding op om in plaats van deze moeilijke gecompliceerde weg een makkelijke weg te bewandelen. Waarom dan niet in plaats van het reglement het regelen in het huishoudelijk reglement? Hier heb je aan een gewone meerderheid voldoende (artikel 5:127 lid 1 BW). Dan kun je veel gemakkelijker overruled worden. Is dat een mogelijkheid? Ook die besluiten kunnen vernietigd worden door de rechter (artikel 5:130 BW). Die spanning tussen de partijautonomie van de appartementseigenaar en de wens van de meerderheid waartoe je je soms moet voegen zie je hier. Artikel 5:128 lid 1 BW heeft bepaald dat de regels van de VVE betrekking kunnen hebben op de gemeenschappelijke gedeelte, niet op de privégedeelte. We hebben het nu over wat iemand in zijn eigen appartement mag, dat valt niet onder artikel 5:128 lid 1 BW. Maar, de Hoge Raad heeft in het arrest **VVE Amerland State/Mink** (HR 10 maart 1995, NJ 1996/594) iets van een stapje gezet. Het betrof een appartement in een vakantiecomplex. Mink was een appartementseigenaar. Op een gegeven moment kreeg de VVE het idee om een deal te sluiten met een bepaald bureau dat al die mensen die daar maar drie weken per jaar zitten die hun appartement verhuren voor hen verhuren, maar die deal kon alleen als iedereen in zee ging met dat bureau. Dus die wilden een besluit nemen, dat iedereen verplicht was de verhuur te regelen via die bemiddelaar. Er is altijd wel iemand die daar geen trek in heeft, meneer Mink was zo iemand. En die kwam ertegen op. Hij vorderde vernietiging van dat besluit. Dan doet zich de vraag voor, kun je dit zomaar regelen? Of moet je dit via dat reglement regelen? Wat in die tijd nog betekende dat meneer Mink een vetorecht had. Die meerderheidsbeslissing was er toen nog niet. De Hoge Raad besliste dat vanwege het goederenrechtelijke karakter van het appartementsrecht, dit soort van wijzigingen/regelingen uit de registers moeten blijken. Derden moeten er kennis van kunnen nemen. Derden die bijvoorbeeld een beperkt recht krijgen op dat appartementsrecht, of dat appartementsrecht zelf verwerven, die moeten daarvan kennis kunnen nemen. Dus er moet iets blijken uit de registers. Het huishoudelijk reglement blijkt niet noodzakelijkerwijs uit de registers. Dus dat is op zichzelf niet genoeg. Maar, zegt de Hoge Raad, als het gaat om dagelijkse wijze van omgaan met elkaar tussen de appartementseigenaren, regels voor **feitelijke gebruik**, kun je wel degelijk iets regelen in het huishoudelijk reglement, mits het reglement daartoe de mogelijkheid opent. Als je in het reglement zet dat dit soort van regels kunnen worden gegeven bij huishoudelijk reglement, dan is dat genoeg. Dat is beperkt tot het feitelijk gebruik van privégedeelten. Dat is waar mensen last van hebben. Hier ging de VVE een stap verder. Want dit ging niet over het feitelijk gebruik van dat appartementsrecht. Dit ging over de manier waarop je het verhuurt. Dus die uitbreiding is beperkt tot dat feitelijke gebruik.

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

Hierin speelde iets soortgelijks. Alleen hier ging het niet om het feitelijk gebruik, maar om het wijzigen van het gebouw als zodanig. Dit was een groot complex in Leiderdorp, waar woningen waren, maar ook winkels. En er werd besloten om dat gebouw te veranderen, om andere ingang te maken. De gedachte was dat er een gehandicaptencomplex naast moest komen. Dus het moest netjes op elkaar worden aangesloten. Een partij had in zijn eentje al de meerderheid van de stemmen, en die wilde dat dit gebeurde. En die besliste als zodanig. Kun je dit bij meerderheid besluiten? Of moet je hier het reglement veranderen? En ook hier de nadruk van de Hoge Raad op het goederenrechtelijke karakter van dat

appartementenrecht, dat daarvan naar buiten moet blijken en dat dat dus ook vergt, dat als je dat gebouw gaat veranderen dat dat gebeurt door de akte van splitsing te wijzigen met daaraan de tekening gekoppeld. En ook hier een praktische uitzondering. Als je maar kleine dingetjes verandert, bijvoorbeeld een deur maar binnen je eigen appartement, dan hoeft dat niet. Maar in dit geval was het zo omvangrijk dat we mogen aannemen dat dat over de scheef ging. Dus ook hier zien we die spanning van wat kun je bij meerderheid beslissen en wat moet je via het reglement doen waar in beginsel iedereen aan moet meewerken, of in ieder geval met 4/5<sup>e</sup> meerderheid.

### **De rol van de overheid**

De rol van de overheid is optreden tegen verpaupering. De overheid kan ook actief een rol spelen op zo'n vergadering van VVE als die te weinig doet. Als er geen besluiten worden genomen, kan de overheid in de vorm van de gemeente, zo'n vergadering bijeenroepen (artikel 5:127a BW). Vervolgens kan zij bewerkstelligen dat er besluiten worden genomen die moeten worden genomen. Ook kan de gemeente, als die besluiten niet worden genomen, verzoeken om een machtiging bij de rechter (artikel 5:140a en 121 lid 4 BW).