

HC 13, 08-01-2018, Appartementsrecht

Het appartementsrecht is een goederenrechtelijk recht, hierbij staat de partijautonomie centraal. Als je eigenaar bent van iets dan kun je doen wat je wilt. En je pandrecht kun je uitoefenen wanneer je dat wilt. Bij het appartementsrecht hebben we te maken met een VVE. Dit is een vereniging. Beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen. Er kan dus een beslissing worden genomen waar je het niet mee eens bent, maar waaraan je toch gebonden bent. Dus enerzijds ben je verbonden, anderzijds ben je heer en meester over je eigen domein.

- Aard van het appartementsrecht
- Wijze van totstandkoming
- Overdracht van een appartementsrecht
- Rechtsverhouding tussen appartementseigenaars: spanningsveld
- De rol van de overheid en het publiek belang

Je maakt gebruik van gezamenlijke gedeelten, trap/lift enz. Exclusief gebruik van jouw woning.

Aard van het appartementsrecht

Een gebouw wordt gesplitst in gedeelten. Op deze manier wordt er een structuur gecreëerd voor samenleven. Het appartementsrecht is (art. 5:106 lid 4 BW):

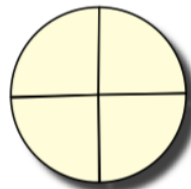
- (i) een aandeel in een recht op een gebouw (met grond en toebehoren) of grond; met
- (ii) exclusief gebruiksrecht op een deel van het gebouw of grond

Geen beperkt recht: geen 'afsplitsing' maar 'opsplitsing' van een moederrecht. Het is wel een goederenrechtelijk recht.

Beperkt recht



Appartementsrecht



Bij een beperkt recht heb je een moederrecht waar een stukje vanaf wordt gehaald. Bij splitsing in appartementsrechten is de systematiek anders. Er is geen moederrecht meer maar een splitsing in afzonderlijke delen. Het is geen beperkt recht omdat er niets wordt afgesplitst. Het is wel een goederenrechtelijk recht: pluraliteit, nemo plus enz.

Splitsing gebouw in appartementsrechten

Titel 3.4 BW met daarin (onder meer) art. 3:84 BW **niet** van toepassing op de splitsing. Dit is een verschil met de beperkte rechten. Art. 5:106 BW regelt dit zelf. **Vereisten (art. 5:106 lid 1 en 2 en 5:109 lid 1 BW):**

- Bevoegdheid tot splitsing (eigenaar, erfpachter en opstaller). Al deze personen kunnen hun recht opsplitsen in appartementsrechten. Je kan zelfs je appartementsrecht opsplitsen in andere appartementsrechten: denk aan winkelcentra, met woningen en met parkeerplaatsen enz.
- Notariële akte, gevolgd door inschrijving in openbare registers
- Geldige titel is **geen** vereiste (i.t.t. overdracht). Is ook niet nodig, want het blijft in je eigen vermogen. Titel is een rechtvaardiging voor het verlaten van een goed uit iemands vermogen. Hier is dat niet aan de orde. Bij splitsing gaat er niets uit iemands vermogen, maar er verandert enkel iets. Praktisch gezien besluit de eigenaar zelf tot splitsing, aan de splitsing ligt dus geen overeenkomst ten grondslag.

Als je het appartementsrecht gaat overdragen dan verdwijnt het wel uit je vermogen en dan is er wel een geldige titel vereist.

Akte van splitsing

Akte van splitsing omvat (art. 5:111 BW):

- **Gegevens gebouw of grond en privé gedeelten;** je kan ook een leeg stuk grond splitsen. Kan soms handig zijn met parkeerplaatsen waarbij je ieder een parkeerplaats wilt toewijzen door een appartementsrecht. Het kan ook indien er meerdere gebouwen op het terrein staan, denk aan een vakantiepark. Splitsing gehele terrein, en dan exclusief gebruik van één van de huisjes op het park. Je moet in de akte van splitsing duidelijk maken welk gedeelte privé is.
- **Reglement;** hier staan de belangrijkste regels in m.b.t. de splitsing. Wie welke bevoegdheden heeft, wie wat regelt en wie opdraait voor welke kosten. Ook de oprichting van een Vereniging voor Eigenaren is hierin opgenomen.

Aan de akte is een tekening gehecht, met daarin de privé gedeelten aangegeven (art. 5:109 lid 2 BW). Je moet objectief uitleggen. Soms mag je ook kijken naar de feitelijke omstandigheden, als de objectieve uitleg onduidelijkheden laat zien. Zie voor de uitleg van de splitsingsakte HR 14 februari 2014, NJ 2014/119 (**Stichting Mitros**)

Dit arrest had betrekking op een in appartementsrechten gesplitst complex. Het ging om de vraag wie gerechtigd was op het gebruik van de tuin. De vraag was of de personen die aan de aangrenzende tuinen woonden gerechtigd waren op een stukje daarvan, of dat ze beide gerechtigd waren over het gehele stuk. Stichting Mitros; dat stukje dat met uitsluiting door die twee appartementseigenaren gebruikt kan worden dat is voor die 2 eigenaren. Het middenstuk is voor iedereen want daar grenzen veel meer appartementsrechten aan. In de akte van splitsing werden de gemeenschappelijke ruimten gearceerd; maar geen onderscheid tussen gemeenschap voor het geheel of de gemeenschap voor die 2 eigenaren. **HR in rechtsoverweging 3.4:** uit objectieve maatstaven moet dit worden afgeleid uit de akte. Als er uiteindelijk geen eenduidige betekenis uitkomt dan kies je het meest waarschijnlijke. Je kiest een bepaalde uitleg in het licht van de rest van de akte, maar je mag ook best kijken naar de feitelijke situatie zoals het zich daar voordoet. Voorts kan kennisneming van de feitelijke situatie bepalend zijn bij wat nou rechtens is.

Reglement omvat (art. 5:112 BW):

- Regeling kosten, gebruik, beheer etc. gemeenschappelijke gedeelten en verzekering
- Oprichting ‘vereniging van eigenaars’
- (Optioneel) regeling voor lidmaatschap andere vereniging of coöperatie
- (Optioneel) regeling gebruik, beheer en onderhoud privé gedeelten

Vereniging van eigenaars

De VVE is een rechtspersoon (art. 5:124 lid 1 BW). De regels voor rechtspersonen zijn hierop van toepassing (behoudens enkele uitzonderingen). Redelijkheid en billijkheid zijn hierop van toepassing (vgl. 5:124 lid 2 BW, dat boek 2 (overwegend) van toepassing verklaart (jo. 2:8 BW)). Je moet rekening houden met elkaars belangen. De vrijheid van vereniging staat op gespannen voet met de Grondwet. Je kan er niet voor kiezen om geen lid te zijn van de VVE. Alle appartementseigenaars zijn van **rechtswege** lid (art. 5:125 lid 2 BW). Lidmaatschap eindigt wanneer iemand geen appartementseigenaar meer is (art. 5:125 lid 2 BW).

De VVE voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de privégedeelten; en houdt een reservefonds in stand (art. 5:126 lid 1-3 BW). Daarnaast vertegenwoordigt de VVE de gezamenlijke appartementseigenaars (art. 5:126 lid 5 BW).

De VVE ziet toe op nakoming verplichtingen appartementseigenaars (art. 5:126 lid 6 BW). De VVE kan zelf aanvullende regels stellen, al dan niet in een ‘huishoudelijk reglement’ (zie onder meer art. 5:128 lid 1 BW). Voorbeeld: geen honden in de tuin uitlaten.

Overdracht appartementsrecht

Art. 5:117 lid 1 BW: "Een appartementsrecht kan als een zelfstandig registergoed worden overgedragen, toegedeeld, bezwaard en uitgewonnen." Op het eenmaal tot stand gekomen appartementsrecht is titel 3.4 BW **wel** van toepassing, want daarin staat geregeld hoe je registergoederen overdraagt. Door inschrijving van een notariële akte. Verkrijger is gebonden aan het reglement en wordt automatisch lid van de VVE. Je concrete bevoegdheden worden mede door het reglement bepaald.

Derdenbescherming bij overdracht appartementsrecht

Op grond van art. 5:117 lid 1 BW is art. 3:88 BW van toepassing. Als je een appartementsrecht krijgt overgedragen (A-B) en B draagt vervolgens over aan C. Als er dan een gebrek is van de overeenkomst tussen A-B dan geldt bescherming tegen beschikkingsonbevoegdheid vervreemder (dus bescherming voor C), mits:

- **Goede trouw**
- **Beschikkingsonbevoegdheid gevolg ongeldigheid eerdere overdracht, die niet het gevolg is van beschikkingsonbevoegdheid toenmalige vervreemder**

Stel A draagt het gehele gebouw over aan B. B neemt besluit tot splitsing en verdeelt het gebouw in 4 appartementsrechten. B draagt 1 appartement over aan C. Stel gebrek A-B. Overdracht niet geldig tot stand gekomen. B is geen eigenaar geworden en kon dus niet splitsen. C heeft dan dus iets gekregen dat niet bestaat. C heeft niets. Hier biedt art. 3:88 BW niet voldoende bescherming. Het appartementsrecht als zodanig is niet tot stand gekomen. Er is wel behoefte aan een vorm van bescherming van C. C was te goeder trouw en wist niets van de problemen bij een eerdere overdracht. De bescherming wordt geboden door art. 5:110 lid 1 BW. Speciale bepaling in het leven geroepen om dit probleem op te lossen.

Maar wat indien de splitsing ongeldig is?

Bij splitsing door onbevoegde komen geen geldige splitsing en (dus) geen appartementsrechten tot stand. Behoudens derdenbescherming (**art. 5:110 lid 1 BW**): Indien inschrijving is gevolgd door geldige overdracht (of bezwaring) van ten minste één appartementsrecht. De splitsing kan dus worden gered op het moment dat er rechtsgeldig een appartementsrecht is verkregen.

Rechtsverhouding tussen appartementseigenaars

De bijzondere gemeenschap wordt beschermd door art. 5:113 BW. De verplichtingen tussen appartementseigenaars vloeien voort uit de wet, bijv. art. 5:113 lid 2 BW, het reglement, eventueel uit het huishoudelijk reglement of andere regelingen van de VVE (5:128 lid 1 BW), en de redelijkheid en billijkheid (art. 5:124 lid 2 jo. 2:8 BW). Het reglement bepaalt de omvang van ieders recht, als je dat verandert dan treed je in de goederenrechtelijke positie van de appartementseigenaars.

Wijziging reglement geschiedt met medewerking van alle appartementseigenaars (art. 5:139 lid 1 BW). De reikwijdte van de bevoegdheden en de verplichtingen van de appartementseigenaars is hierin opgenomen. Je moet dus iedereen hierbij betrekken. Het goederenrechtelijke karakter komt hier tot uitdrukking: je kan niet zomaar iemand rechten afnemen. Uitgangspunt is dat iedere individuele appartementseigenaar ermee in moet stemmen. Iedereen heeft een vetorecht. Dit is wel heel star. Als je hierbij onredelijk bent dan kan er een machtiging van de rechter worden gevraagd (art. 5:140 BW). Dan kan de wijziging toch geschieden.

Ook dit systeem wordt nog te stug geacht, gekwalificeerde meerderheid is nu ook voldoende om het reglement te kunnen wijzigen. *In beginsel heeft iedereen 1 stem, maar kan wel anders zijn als de ene partij veel meer betaald heeft en een veel groter deel van het appartement heeft.* Wijziging reglement met ten minste vier vijfden van de stemmen in vergadering van eigenaars (art. 5:139 lid 2 BW). Met mogelijkheid het besluit te doen vernietigen door degene die is overstemd, tenzij geen schade of redelijke schadeloosstelling (art. 5:140b BW).

Wijziging huishoudelijk reglement bij volstreekte meerderheid (dus de helft plus 1) van stemmen (art. 5:127 lid 1 BW). Met mogelijkheid van vernietiging besluit door rechter (art. 5:130 BW). Het besluit is dan al wel tot stand gebracht, art. 5:130 BW. Het wijzigen van regels levert vaak conflicten op.

HR 10 maart 1995, NJ 1996/594 (VVE Ameland State/Mink)

Er waren een paar appartementen op Ameland, meneer Mink heeft 1 van die appartementen. Appartementseigenaren zitten er vaak maar een paar maanden van het jaar, zo'n appartement wordt dan verhuurd. De vereniging van eigenaars wil de appartementen allemaal verhuren bij één bemiddelingsbureau, ze willen het centraal regelen. De appartementseigenaren werden verplicht om voor verhuur gebruik te maken van het bemiddelingsbureau. Het besluit wordt aangenomen.

Meneer Mink heeft geen trek in een gedwongen bemiddeling en die kwam daar tegen op. Hij wilde het zelf regelen. Hij was in de minderheid. Kun je iemand dwingen dat hij dan niet meer zelf zijn pand kan verhuren? Hier zijn lijnen getrokken tussen wat een vereniging kan en wat een appartementseigenaar aan rechten heeft. De Hoge Raad zegt: de regeling over gebruik, beheer en onderhoud van privé gedeelten moet – in verband met de vereiste publiciteit – uit de registers blijken. En daarom moet het in het reglement (in de ingeschreven akte van splitsing) zijn opgenomen. *Regels voor feitelijk gebruik van privé gedeelten kunnen in huishoudelijk reglement, mits in het reglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid is opgenomen. De verhuur van het appartement via een bemiddelaar, betreft niet het feitelijk gebruik van het appartement. Daarom mag deze regel van de VVE alleen in het reglement worden opgenomen en niet in het huishoudelijk reglement.*

- ⇒ Regeling over gebruik, beheer en onderhoud van privé gedeelte moet - in verband met de vereiste publiciteit - uit de registers blijken. Moet derhalve in het reglement (in de ingeschreven akte van splitsing) zijn opgenomen. Regels voor 'feitelijk gebruik' van privé gedeelten kunnen in huishoudelijk reglement, mits het reglement daartoe uitdrukkelijk de mogelijkheid opent

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

Het betrof een winkelcentrum met woningen en winkels. Er was een institutionele belegger die gerechtigd was tot het overgrote deel van de appartementsrechten. Hij wilde veel veranderen, hij wilde gehandicaptenvoorzieningen maken, de ingang verplaatsen en dergelijke. Hij bracht het in een vergadering, de vergadering gaat akkoord met de wijzigingen, want die ene partij had in zijn eentje de gekwalificeerde meerderheid. De mensen die daar een woning boven hadden werden overstemd. De mensen die boven het winkelcentrum wonen waren het er niet mee eens, omdat het gebouw zodanig werd gewijzigd dat het via het reglement moest volgens hen. Als de constructie wordt gewijzigd, met goederenrechtelijke consequenties, vergt dat een wijziging van de akte van splitsing. Dat is in casu het geval: door verplaatsen ingang, verplaatsen bloembakken en de bouw van een fietsenstalling is wijziging van de akte van splitsing en de daarbij behorende tekening vereist.

- ⇒ Wijziging constructie en wijziging akte van splitsing (met tekening); art. 5:139 BW. Slechts wijzigingen met gevolgen "voor de goederenrechtelijke situatie" vergen wijziging van de akte van splitsing. Want akte van splitsing moet juist beeld geven van rechten. Dit alles geldt **niet** indien de wijzigingen een tijdelijk karakter hebben en zich lenen voor herstel.

Andere gebruikers

Indien een ander dan een appartementseigenaar het gebruik heeft, is (een deel van) reglement ook op hem van toepassing (art. 5:120 lid 2 BW). Zie voor de huurder voorts art. 5:120 lid 3 BW. Gebondenheid gebruikers aan aanvullende regels geregeld in art. 5:128 lid 2 BW

De rol van de overheid

De rol van de overheid is beperkt. Het appartementsrecht is een privaatrechtelijk figuur. De grachtwijken verpauperen soms, dit komt dan vaak omdat de vereniging van eigenaars niks doet. Dit zijn slapende vereniging geworden. De gemeente kan de vergadering van eigenaars bijeenroepen en daar kan de gemeente het woord voeren, art. 5:127a BW. De gemeente kan ook onder bepaalde voorwaarde vervangende machtiging verzoeken, art. 5:140a en art. 5:121 lid 4 BW.