

Vergaderjaar 2002–2003

**28 614**

## **Wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek**

**Nr. 1**

### **KONINKLIJKE BOODSCHAP**

Aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Wij bieden U hiernevens ter overweging aan een voorstel van wet houdende wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek.

De memorie van toelichting, die het wetsvoorstel vergezelt, bevat de gronden waarop het rust.

En hiermede bevelen Wij U in Godes heilige bescherming.

's-Gravenhage, 24 september 2002

Beatrix

**Nr. 2**

### **VOORSTEL VAN WET**

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen teneinde enige in de praktijk gebleken knelpunten weg te nemen alsmede enige technische verbeteringen aan te brengen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

### **ARTIKEL I**

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 106 wordt als volgt gewijzigd:

a. Onder vernummering van de leden 2 tot en met 6 tot leden 3 tot en met 7, wordt na lid 1 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

2. Een eigenaar, erfpachter of opstaller is eveneens bevoegd zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten.

b. In lid 3, tweede volzin, wordt «Een appartementseigenaar is hiertoe bevoegd» vervangen door: Een appartementseigenaar is tot deze ondersplitsing bevoegd.

c. Aan lid 4 wordt een volzin toegevoegd, luidende: In het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

B

In artikel 108 lid 1 wordt «de bouw en de inrichting van het gebouw en de daarbij behorende grond» vervangen door: de bouw, de inrichting van het gebouw en de inrichting of aanduiding van de grond.

C

Artikel 111 wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt na «van het gebouw» ingevoegd: en de grond.

b. In onderdeel b wordt «een nauwkeurige omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt» vervangen door: een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

D

In artikel 112 lid 2, onderdeel d, wordt «de algemene vergadering» vervangen door: de vergadering van eigenaars.

E

Aan artikel 113 lid 1 wordt een volzin toegevoegd, luidende: In het laatste geval blijkt uit de akte op welke grondslag die verhouding berust.

F

Na artikel 118 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 118a**

1. Een appartementseigenaar kan, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars en beperkt gerechtigden op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, een recht van erfpacht en, behoudens voor zover het betreft in de splitsing betrokken gebouwen, werken en beplantingen, een recht van opstal vestigen.

2. In de akte van vestiging van het recht wordt bepaald in hoeverre de gerechtigde naast de appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

3. Tenzij bij de vestiging van het recht van erfpacht anders wordt bepaald, wordt het aan een appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars uitgeoefend door de erfpachter. Tenzij bij de

vestiging van het recht van opstal anders wordt bepaald, behoudt de appartementseigenaar die een recht van opstal heeft gevestigd, het aan zijn appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van eigenaars.

## G

In artikel 120 lid 4 wordt «voor hem bezwarende voorwaarden» vervangen door: voor hen bezwarende voorwaarden.

## H

Aan artikel 122 worden twee nieuwe leden toegevoegd, luidende:

5. De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.

6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reservefonds van de vereniging, bedoeld in artikel 126 lid 1.

## I

In artikel 124 lid 2 vervalt het woord «slechts» en wordt «19 leden 1–3, lid 5, tweede zin, en lid 6» vervangen door: 19 leden 1–3, lid 4, tweede zin, lid 6, tweede zin, en lid 7.

## J

Artikel 125 lid 3 vervalt. Lid 4 wordt vernummerd tot lid 3.

## K

Aan artikel 126 lid 1 wordt een volzin toegevoegd, luidende: De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.

## L

Aan artikel 127 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. In geval van ondersplitsing komen de stemmen van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze stemmen worden in de vergadering van eigenaars uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede zin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

## M

In artikel 136 lid 2 wordt «hetgeen een appartementseigenaar in het gedeelte dat hij als afzonderlijk geheel gebruikt, heeft aangebracht» vervangen door: veranderingen die een appartementseigenaar in het

gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, heeft aangebracht.

N

Artikel 139 wordt als volgt gewijzigd:

a. Artikel 139 lid 1 wordt vervangen door:

1. De akte van splitsing kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.

b. Onder vernummering van de leden 2 en 3 tot leden 4 en 5 worden na lid 1 twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

2. De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald; artikel 42 leden 1, 2, eerste zin, en 3 van Boek 2 is van overeenkomstige toepassing.

3. Wijziging van de akte van splitsing behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd alsmede, indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

c. In lid 5 wordt «of de daarbij behorende grond» vervangen door: of de grond.

O

In artikel 140 lid 1 wordt «in het eerste lid» vervangen door: in de leden 1 en 3.

P

Na artikel 140 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 140a**

1. Op vordering van een appartementseigenaar die niet voor een overeenkomstig artikel 139 lid 2 bij meerderheid van stemmen genomen besluit tot wijziging van de akte van splitsing heeft gestemd, wordt het besluit bij rechterlijke uitspraak vernietigd.

2. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering van eigenaars is genomen.

3. De rechter kan de vordering afwijzen, wanneer de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld.

Q

In artikel 141 lid 1 wordt «Bij gebreke van de in de twee voorgaande artikelen bedoelde toestemming» vervangen door: Bij gebreke van de in de artikelen 139 en 140 bedoelde toestemming.

R

In artikel 143 lid 2 wordt «139 lid 1» vervangen door: 139 leden 1 en 3.

S

Artikel 144 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel b wordt «uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw» vervangen door: uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw of uit de inrichting of aanduiding van de gedeelten van de grond.

b. In onderdeel c wordt «de inrichting van de daarbij behorende grond» vervangen door: de inrichting of aanduiding van de grond.

T

In artikel 145 lid 1 wordt «de artikelen 139 lid 1 en 143 lid 2» vervangen door: de artikelen 139 leden 1 en 3 en 143 lid 2.

U

In artikel 147 lid 4 wordt «De artikelen 23 lid 2, eerste zin, en lid 4, en 23c, lid 1, van Boek 2» vervangen door: De artikelen 23 lid 1, derde zin, en lid 4 en 23c lid 1 van Boek 2.

## **ARTIKEL II**

In artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet wordt «artikel 106, eerste en derde lid» vervangen door: artikel 106, eerste en vierde lid.

## **ARTIKEL III**

De Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 172 lid 2 worden de woorden «het bepaalde in afdeling 2» vervangen door: het bepaalde in artikel 113 lid 1, laatste zin, van Boek 5 en in afdeling 2.

B

Aan artikel 172 worden na lid 3 drie nieuwe leden toegevoegd, luidende:

4. Op een splitsing die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip waarop de wet in werking treedt, is artikel 118a van Boek 5 gedurende drie jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

5. Op verenigingen van eigenaars die op het tijdstip van het in werking treden van de wet niet het in artikel 126 lid 1, tweede volzin, van Boek 5, bedoelde reservefonds in stand houden, is die bepaling gedurende drie jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

6. Op een splitsing die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van het in werking treden van de leden 1–3 van artikel 139 van Boek 5, zoals deze leden zijn gewijzigd bij de Wet van , houdende wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek (Stb. ), is het in die leden bepaalde gedurende drie jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

#### **ARTIKEL IV**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,