

Vergaderjaar 2003–2004

28 614

Wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek

Nr. 6

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 9 maart 2004

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel B wordt de wijziging van artikel 108 lid 1 vervangen door: de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond.

b. In onderdeel C worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De wijziging van artikel 111, onderdeel a, wordt vervangen door: of de grond.

2. De wijziging van artikel 111, onderdeel b, wordt vervangen door: een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

c. In onderdeel N, onder b, wordt lid 2 vervangen door:

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. De termijn voor oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen. Artikel 42 leden 1, eerste zin, 2, eerste zin, en 3 van Boek 2 is van overeenkomstige toepassing.

B

Artikel III komt te luiden:

ARTIKEL III

Aan artikel 172 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek worden na lid 3 vier nieuwe leden toegevoegd, luidende:

4. Op een splitsing die heeft plaatsgevonden voor het tijdstip waarop de wet in werking treedt, is artikel 113 lid 1, tweede zin, van Boek 5 niet van toepassing.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

Toelichting

Onderdeel A onder a en b strekt ertoe in de artikelen 5:108 lid 1 en 111 duidelijker tot uitdrukking te brengen dat de splitsing van het recht van een eigenaar, erfpachter of opstaller voortaan ook uitsluitend op een onbebouwd stuk grond (in welke splitsing dus niet tevens een (toekomstig) gebouw wordt betrokken) betrekking kan hebben.

Onderdeel A onder c is ingegeven door de opmerking uit de praktijk dat de termijn van oproeping tot een vergadering alwaar wijziging van de akte van splitsing zal worden voorgesteld (ten minste zeven dagen, artikel 5:139 lid 2 juncto artikel 2:42, tweede zin BW) erg kort is en dat de in artikel 33 lid 8 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992 opgenomen termijn van ten minste vijftien dagen de voorkeur verdient. Met het oog hierop is een nieuwe zin in artikel 5:139 lid 2 opgenomen waarin laatstgenoemde termijn is neergelegd en is de verwijzing naar artikel 2:42 lid 1 beperkt tot de eerste zin van die bepaling. Ter bevordering van de overzichtelijkheid is het gewijzigde lid 2 geheel uitgeschreven.

In onderdeel B wordt voor de verplichting in de akte van splitsing de grondslag te vermelden van de verdeling in aandelen in het geval dat splitsing in ongelijke aandelen plaatsvindt, voorzien in eerbiediging van het oude recht (in plaats van uitgestelde werking gedurende drie jaar). Als gevolg van deze overgangsregel zal bij splitsingen die reeds bestaan ten tijde van de inwerkingtreding en die niet voldoen aan genoemde verplichting de grondslag van de verdeling niet alsnog in de akte van splitsing behoeven te worden opgenomen. De achtergrond van deze vervanging van uitgestelde werking door eerbiediging van het oude recht is dat het in de praktijk moeilijk kan zijn de grondslag van een in het verleden plaatsgevonden hebbende splitsing in ongelijke aandelen te achterhalen. Ter bevordering van de overzichtelijkheid is het gewijzigde artikel III (schrapping van de wijziging van artikel 172 lid 2 Overgangswet en toevoeging aan artikel 172 van een nieuw lid 4 onder vernummering van de oorspronkelijk reeds voorgestelde drie nieuwe leden) geheel uitgeschreven.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner