

Het wijzigen van de akte van splitsing in appartementsrechten

Kostbaar en tijdrovend

mr. M.N. Bakker

Eerste druk



's-Gravenhage - 2018

1^e druk
ISBN 978-94-6315-036-1
NUR 820-822

© 2018, M.N. Bakker

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Deze uitgave is ook beschikbaar voor tablets en op <www.ibrtracker.nl>. Voor meer informatie, zie: <www.ibr.nl/publicaties>.

Voorwoord

Volgens het rapport *‘Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren. Een verkennend onderzoek’* van het Centraal Bureau voor de Statistiek uit 2016 zijn er in Nederland 2.047.225 appartementsrechten. Er zijn dus buitengewoon veel mensen die met het appartementsrecht te maken hebben. Toch is de wettelijke regeling nog altijd niet goed uitgekristalliseerd, met veel onduidelijkheid en gerechtelijke procedures tot gevolg. Voor het schrijven van deze scriptie heb ik daarom uitgebreid onderzoek gedaan naar het Nederlandse appartementsrecht en in het bijzonder naar het ‘hoe’, ‘waarom’ en ‘hoe beter’ van de procedure voor het aanpassen van de akte van splitsing. Hiermee hoop ik een waardevolle en nuttige bijdrage te leveren aan het perfectioneren van de praktische werking van het appartementsrecht.

Hoorn, juni 2018

Marloes Bakker

Inhoudsopgave

Voorwoord		1
1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksvragen	2
1.3	Onderzoeksmethode	3
1.4	Afbakening van het onderzoek	4
2	In welke gevallen is sprake van een zodanig goederenrechtelijk relevante wijziging dat de akte van splitsing in appartementsrechten aangepast dient te worden?	
2.1	Inleiding	7
2.2	Geschiedenis	7
2.2.1	Ontstaan	7
2.2.2	Wetswijzigingen	8
2.3	Huidige wettelijke regeling appartementsrechten	10
2.3.1	Definitie en aard van het appartementsrecht	10
2.3.2	Onderwerp van de splitsing	11
2.3.3	Vereniging van eigenaars	11
2.4	Verschillende redenen voor wijzigen van de splitsingsakte	13
2.4.1	Feitelijke wijzigingen	13
2.4.2	Juridische wijzigingen	14
2.5	Tussenconclusie	15
3	Hoe dient de wijziging van de akte van splitsing in appartementsrechten op basis van de huidige wettelijke regeling bewerkstelligd te worden?	
3.1	Inleiding	17
3.2	Totstandkoming en aanpassing artikel 5:139 BW	17
3.2.1	Andere wijzigingen van het appartementsrecht in 2005	17
3.2.2	De wijziging van artikel 5:139 BW in 2005	19
3.3	De huidige procedure van artikel 5:139 BW: het tweesporenbeleid en de beroepsmogelijkheden	20
3.3.1	Het eerste spoor	20

3.3.2	Het tweede spoor	21
3.3.3	Samenloop	22
3.4	Tussenconclusie	23

4 Wat zijn de praktische problemen die optreden als gevolg van de huidige regeling?

4.1	Inleiding	25
4.2	Problemen die optreden bij het gebruik van het eerste spoor	25
4.2.1	Afwezigheid of het uitblijven van een reactie van een appartementseigenaar	25
4.2.2	Voorwaardelijke medewerking	26
4.3	Problemen die optreden bij het gebruik van het tweede spoor	27
4.3.1	Een tegenstemmende appartementseigenaar	27
4.3.2	Goederenrechtelijke wisselingen van eigenaars of beperkt gerechtigden	27
4.4	Overige problemen	29
4.4.1	De vereiste toestemming van hypotheekhouders	29
4.4.2	Wijziging van de splitsingsakte in combinatie met een goederenrechtelijke handeling	30
4.5	Tussenconclusie	30

5 Hoe kunnen de praktische problemen worden opgelost in een nieuwe wettelijke regeling?

5.1	Inleiding	33
5.2	Problemen waarvoor een wetswijziging niet de oplossing is	33
5.2.1	Voorwaardelijke medewerking	33
5.2.2	Een tegenstemmende appartementseigenaar	34
5.2.3	Goederenrechtelijke wisselingen van eigenaars of beperkt gerechtigden	34
5.3	Ideeën voor wetswijzigingen om de wettelijke regeling te verbeteren	35
5.3.1	Afwezigheid of het uitblijven van een reactie van een appartementseigenaar	35
5.3.2	De vereiste toestemming van hypotheekhouders	37
5.3.3	Wijziging van de splitsingsakte in combinatie met een goederenrechtelijke handeling	38
5.4	Tussenconclusie	38

6 Conclusie en discussie

Literatuurlijst	43
Jurisprudentielijst	49
Bijlage 1	51
Bijlage 2	57