

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	1
I. Inleiding appartementsrecht	1
I.1. Inleiding	1
I.2. Korte historie en buitenland	4
I.2.1. Historie	4
I.2.2. Appartementsrechten in het buitenland	7
I.3. Verder te behandelen onderwerpen	7
Hoofdstuk II	9
II. Splitsing, akte van splitsing en (splitsings)reglementen	9
II.1. Inleiding	9
II.2. Splitsing in appartementsrechten	9
II.2.1. Bevoegdheid tot splitsing	10
II.2.2. Voorwerp van splitsing	13
II.3. De akte van splitsing	15
II.3.1. Splitsingstekening	16
II.3.2. Appartementsindex	17
II.3.3. Splitsingsreglement	17
II.3.3.1. Gemeenschappelijke schulden	17
II.3.3.2. Gebruik, beheer en onderhoud	18
II.3.3.3. Oprichting en statuten VvE	18
II.3.3.4. Statuten VvE	19
II.3.3.5. Modelreglementen	20
II.4. Huishoudelijk reglement	22
II.5. Uitleg akte van splitsing	25
II.5.1. Discrepantie akte en splitsingstekening	28
II.5.2. Drietrapsraket	29
II.6. Uitleg Huishoudelijk Reglement	29
II.7. Wijzigen Akte	30
II.8. Beëindiging van de splitsing	32
Hoofdstuk III	35
III. Appartementsrecht	35
III.1. Inleiding	35
III.2. Plaatsbepaling; een eigenaardig zakelijk recht	35
III.3. Aard en inhoud van het recht; drie aspecten	36
III.4. <i>1e aspect: aandeel van de in de splitsing betrokken goederen (gemeenschap)</i>	36
III.4.1. Een eigenaardige gemeenschap	37
III.4.2. Eigenaardig 'mede-eigendom' (aandeel)	37
III.4.3. Overdraagbaarheid appartementsrecht	38
III.4.4. De aandelen in de gemeenschap	39
III.5. <i>2e aspect: het exclusieve gebruiksrecht en de privé- / gemeenschappelijke gedeelten</i>	40
III.5.1. Het privé-gedeelte	42

III.5.2.	Exclusief gebruiksrecht	51
III.5.3.	Gemeenschappelijke gedeelten	53
III.5.4.	Onderhoud en veranderingen privé-gedeelte	53
III.5.5.	Ingebruikgeving van een privé-gedeelte	54
III.6.	<i>3e aspect: lidmaatschap van de VvE.</i>	57
III.6.1.	Een eigenaardige vereniging (aard en structuur)	58
III.6.2.	Kwalitatief lidmaatschap.	58
III.6.3.	Doel en taak VvE	59
III.6.4.	Over welke gedeelten heeft de VvE het beheer?	59
	Twee ‘gemeenschappen’	59
III.6.5.	Beschikken tegenover beheren.	60
III.6.6.	Vertegenwoordigingsbevoegdheid van de VvE.	62
III.6.7.	Ondersplitsingen en (onder)VvE’s.	62
Hoofdstuk IV		65
IV.	Vereniging van Eigenaars	65
IV.1.	Inleiding	65
IV.2.	Statuten VvE	66
IV.3.	Waarom een VvE?.	67
IV.4.	De taak en doel van de VvE.	68
IV.4.1.	Doeloverschrijding	70
IV.5.	Vertegenwoordiging en het verrichten van (rechts)handelingen door de VvE; een drie- of vierkoppig monster	71
IV.5.1.	Bevoegdheid VvE tot vertegenwoordiging van de gezamenlijke eigenaars	73
IV.5.2.	Vertegenwoordiging vanuit de toezichthoudende taak van de VvE	74
IV.5.3.	Beheer en toezicht door de VvE van een privé-gedeelte	75
IV.6.	Leden VvE	75
IV.6.1.	Lidmaatschap VvE	76
IV.6.2.	De kosten van beheer; Kostenverdeling en bijdrageverplichting in de gezamenlijke en schulden	76
IV.6.3.	Bijdrageverplichting.	77
IV.6.4.	Interne en externe draagplicht.	77
IV.7.	Organen VvE	78
IV.7.1.	Vergadering van eigenaars van de VvE.	78
IV.7.1.1.	Stemrecht en stemverhoudingen	79
IV.7.1.2.	Meerderheidsbesluiten en quorum	82
IV.7.1.3.	Besluiten buiten vergadering van eigenaars	83
IV.7.2.	Bestuur VvE.	83
IV.7.2.1.	Taken van het bestuur	83
IV.7.2.2.	Vertegenwoordiging door het bestuur	84
IV.8.	Financieel	87
IV.8.1.	Administratie	87
IV.8.2.	Verslag	88
IV.8.3.	Begroting	89
IV.8.4.	Controle.	89

IV.8.5.	Geen publicatie	90
Hoofdstuk V.		91
V.	Gerechtelijke procedures en de VvE	91
V.1.	Inleiding	91
V.2.	Procedures	91
V.3.	Reikwijdte vervangende machtiging ex artikel 5:121 BW	93
V.4.	Nietigheid en vernietigbaarheid van besluiten van de vergadering van eigenaars	95
V.5.	Arbitrage	99
V.6.	De VvE als procespartij	100
V.7.	Bouwkundige gebreken en non conformiteit	103
V.8.	Bestuursrecht	105