

ONTWIKKELING VAN HET APPARTEMENTENRECHT IN NEDERLAND

door

J.H. BEEKHUIS

INLEIDING

1. In de zevende jaargang van dit tijdschrift (1970)(1) is van mijn hand een artikel verschenen over een nieuw ontwerp in Nederland over de splitsing van de eigendom van gebouwen in appartementsrechten. Sinds dat jaar hebben er in Nederland op het gebied van het appartementenrecht belangrijke ontwikkelingen plaats gevonden. Het in bedoeld artikel uitvoerig besproken ontwerp is in de jaren 1970-1972 behandeld in de Staten-Generaal en wet geworden op 7 september 1972 (*Stbl.*, 467). Tijdens de behandeling zijn slechts enkele amendementen van ondergeschikte betekenis aangenomen, zodat de wet praktisch niet verschilt van het ingediende ontwerp. Door de inwerkingtreding van de nieuwe wet is de tevoren bestaande wet van 20 december 1951 (*Stbl.*, 571), die de eigendom van appartementen in Nederland had geïntroduceerd, verval- len. Laatstgenoemde wet was een oorlogsproduct, tot stand gekomen onder de druk van de grote woningnood die zich in de naoorlogse jaren voordeed als gevolg van de verwoestingen in de steden en de repatriëring van vele Nederlanders afkomstig van het vroegere Nederlands Indië. Vóór 1951 was de appartementeneigendom — anders dan in België en Frankrijk — bij ons nauwelijks bekend (2). Wel had men na de tweede wereldoorlog onder de druk der omstandigheden zijn toevlucht genomen tot de oprich- ting van coöperaties, de z.g. *coöperatieve flatexploitatieverenigingen* (3), een constructie, die ook na de invoering van de wet van 1972 nog heel veel in de praktijk wordt toegepast. Onder invloed van de bestrijding die deze constructie heeft uitgelokt van de zijde van het notariaat (4) wordt zij na 1972 echter steeds meer vervangen door splitsing van de eigendom in appartementsrechten. Toch blijven zich gevallen voordoen, waarin de oprichting van een coöperatie zeker de voorkeur verdient boven splitsing,

(1) *T.P.R.*, 1970, blz. 443-480.

(2) BEEKHUIS-LINDERS, *Appartementsrecht*, Hoofdstuk I, losbladige uitgave Kluwer, Deventer.

(3) BEEKHUIS-LINDERS, *a.w.*, Hoofdstuk V.

(4) Zie de literatuur, vermeld bij BEEKHUIS-LINDERS, *t.a.p.*

b.v. wanneer het gaat om zogenaamde service-flats of wanneer een gemeente grond in erfpacht heeft uitgegeven en vervolgens weigert de volgens de wet noodzakelijke toestemming tot splitsing te geven.

VERHOUDING APPARTEMENTENWET EN NIEUW B.W.

2. De eerste gebeurtenis die voor de wet van 1972 van groot belang was, was de invoering in 1976 van het tweede Boek van het nieuwe B.W. over rechtspersonen. In Titel 2 van dit Boek worden de verenigingen behandeld en hierdoor rees de vraag, of de vereniging van eigenaars, geregeld in artikel 876-876i B.W. zoals ingevoerd in 1972, mede beheerst werden door de bepalingen van Boek 2. Praktisch is deze vraag in verschillende opzichten van groot belang. Moet b.v. een vereniging van eigenaars worden ingeschreven in het verenigingsregister, bedoeld in artikel 29, Boek 2? Is het zogenaamde richtlijnbegin­sel(5), krachtens hetwelk op onbevoegdheid van bestuurders van een vereniging (bij appartemen­teneigendom onbevoegdheid van de administrateur(s) tegenover derden of door derden geen beroep kan worden gedaan (zie artikel 48, Boek 2) op de vereniging van eigenaars van toepassing? Zijn de bepalingen van de appartementenwet *leges speciales* tegenover de bepalingen van Boek 2? Zijn zij, evenals de artikelen over de verenigingen (zie artikel 52) in het algemeen van dwingend recht? Al deze vragen worden van belang zodra men de vereniging van eigenaars zou brengen onder de gewone vereni­ging, hetgeen overigens van verschillende kanten betwist wordt(6).

Uiteindelijk heeft de regering besloten aan al deze onzekerheden een einde te maken door het indienen van een wetsontwerp (1979-1980, nr. 15872), waarin enerzijds de bepalingen van Boek 2 op de vereniging van eigenaars van toepassing worden verklaard, maar anderzijds een uitzondering wordt gemaakt voor het richtlijnbegin­sel. Gezien de macht die de administrateur in de praktijk toch al pleegt te hebben, zou dit laatste voor de eigenaars (en ook voor de hypotheekhouders) een te grote onzekerheid scheppen doordat zij onvoldoende bescherming zouden vinden, wanneer de admini­strateur tegenover derden zijn macht te buiten zou gaan. Bedoeld wets­ontwerp is echter in de Tweede Kamer op grote tegenstand gestuit, vooral omdat men de verschillen tussen de structuur van de vereniging van eigenaars en een gewone vereniging zo groot achtte, dat de term „vereni­ging” er nauwelijks op paste. Zo is het lidmaatschap van een vereniging

(5) Zie over het z.g. richtlijn­stelsel ASSER-VAN DER GRINTEN, *De rechtspersoon*, 1980, blz. 64 e.v.

(6) Zie hierover: STILLE, *W.P.N.R.*, 5441; DEN TONKELAAR, *W.P.N.R.*, 5467; VERDOES KLEIJN, *T.V.V.S.*, 1980, 113 e.v. en 134 e.v.

van eigenaars kwalitatief verbonden aan de eigendom van een appartementsrecht en ontstaat dus van rechtswege (7).

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN MET EN ZONDER VERZORGING

3. Betrof het voorgaande een vraagstuk van juridische systematiek, hiernaast heeft ook de toepassing die in de praktijk aan de appartementenwet is gegeven, tot tal van problemen geleid. In de eerste plaats bleek het wenselijk te zijn onderscheid te maken tussen het geval dat een gebouw is ingericht voor bewoning zonder meer en dat, waarin de bedoeling bestaat aan de bewoners van flats een zekere verzorging te verschaffen. Deze verzorging kan meer en minder uitgebreid zijn. Zo zijn er gevallen waarin huishoudelijke hulp wordt verstrekt, maar er bestaan ook luxe-flats, waarbij de bewoners recht hebben op een warme maaltijd en zelfs op verzorging in geval van ziekte. Is er sprake van verzorging dan pleegt men van service-flats te spreken. Zowel voor het geval van gewone flats als voor dat van service-flats is door de Broederschap van Notarissen een standaard-reglement vastgesteld, dat is overgeschreven in de openbare registers en waarnaar verwezen kan worden in de splitsingsakte (artikel 875e, B.W.) (8). Bij service-flats is dit standaard-reglement natuurlijk veel uitgebreider. Zo bevat het ook steeds een regeling omtrent ballottage, waardoor men tracht te bereiken dat tot de gemeenschap van flateigenaars alleen die personen worden toegelaten, die op grond van milieu bij de gemeenschap behoren (9). Intussen blijft bij splitsing in appartementsrechten het bezwaar bestaan dat deze ballotageregeling niet waterdicht is. Wel kent de wet van 1972 een bepaling (art. 875f, lid 4), krachtens welke het gebruik van zogenaamde privé-gedeelten onderworpen kan worden aan de toestemming van de administrateur of de vergadering van eigenaars, maar deze regeling is zodanig dat het besluit tot weigering van een gegadigde in een verzoekschriftprocedure altijd kan worden getoetst door de kantonrechter (artikel 875o en 876d). Bij oprichting van een coöperatieve flatexploitatievereniging gelden in dit verband de nieuwe regels over rechtspersonen. Men vergelijk de artikelen 11 en 13, Boek 2, waarin weliswaar vernietiging van een besluit van een ledenvergadering of ander orgaan van de rechtspersoon is geregeld, maar waarbij toch in ieder geval een rechtbankprocedure noodzakelijk is. Dit is

(7) Zie voor een volledige opsomming van de verschillen BEEKHUIS-LINDERS, *t.a.p.*, 227.

(8) Beide reglementen zijn als bijlagen opgenomen in BEEKHUIS-LINDERS.

(9) Men pleegt in dit verband van welstandsbepalingen te spreken. Zie hierover BEEKHUIS-LINDERS, Hoofdstuk VI, par. 6, aant. 5 en PITLO, *Zakenrecht*, 1980, blz. 391; verder ASSER-BEEKHUIS, *Zakenrecht II*, 1977, blz. 287 e.v.

de reden, waarom in het geval van kostbare service-flats in de regel nog de voorkeur gegeven wordt aan de oprichting van een coöperatieve flatexploitatievereniging (10).

GEBOUWEN EN BIJ DE GEBOUWEN BEHORENDE TERREINEN

4. Krachtens artikel 875, lid 3 B.W. wordt onder appartementsrecht verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan volgens deze bepaling mede omvatten de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond. Hierbij behoeft niet alleen gedacht te worden aan aanhorige tuinen, maar ook aan inrichtingen die op de grond zijn aangebracht, zoals tennisbanen, zwembassins en parkeerterreinen. Worden deze in de splitsing begrepen dan is het gevolg dat het aandeel in de eigendom daarvan vastgekoppeld is aan het recht van appartement. Door de splitsingsvoorwaarden kan nu bereikt worden, dat het onderhoud en het beheer van deze gemeenschappelijke voorzieningen tussen de appartementseigenaars geregeld worden, terwijl rechtsopvolgers aan die regeling gebonden zijn. Er moet echter enig verband bestaan met het gesplitste gebouw. Wat dit verband moet zijn, is niet in de wet geregeld. Niet noodzakelijk is in ieder geval dat het betrokken terrein direct aan de grond, waarop gebouwd is, grenst, mits maar enig functioneel verband aanwezig is.

Men kan een vergelijking maken tussen deze regeling en die van mandeligheid in het Belgische recht, waarin ongeveer hetzelfde bereikt wordt door toepassing van de bepalingen van de wet van 8 juni 1924, waarbij artikel 577bis B.W. werd ingevoerd. In het huidige Nederlandse wetboek is de mandeligheid echter niet als zodanig geregeld; men kent slechts verspreide bepalingen over mandeligheid in het burenenrecht (11) en het is nog steeds onzeker, of het bestaan hiervan mag worden aangenomen buiten gevallen in de wet genoemd. Mandeligheid die niet steunt op de bepalingen van het burenenrecht komt in ons land maar weinig voor, maar dit zal waarschijnlijk anders worden, zodra Boek 5 van het nieuwe B.W. zal zijn ingevoerd. Hierin is nl. een nauwkeurig uitgewerkte regeling over mandeligheid opgenomen (12).

(10) Zie uitvoeriger BEEKHUIS-LINDERS, blz. 69 e.v.

(11) Zie ASSER-BEEKHUIS, *Zakenrecht II*, blz. 153.

(12) Boek 5, Titel 5.

Wat de terreinen betreft die bij het gesplitste gebouw behoren, doen zich speciale moeilijkheden voor in verband met parkeerterreinen (13). Doordat de privé-gedeelten die aan het appartementsrecht gekoppeld zijn, niet een aaneengesloten geheel behoeven te vormen, is het mogelijk de splitsing zodanig te doen geschieden, dat bij ieder appartementsrecht een bepaald parkeerterrein als privé-gedeelte behoort. Dit gedeelte is dan echter onafscheidelijk aan het appartementsrecht verbonden, zodat het niet afzonderlijk vervreemd kan worden. Een afzonderlijke splitsing, los van het gebouw, is volgens de wet echter niet mogelijk. Uit de definitie van appartementsrecht in artikel 875a volgt immers, dat dit laatste in ieder geval een onderdeel moet omvatten van het gesplitste of te splitsen gebouw. Er moet dus altijd een bestaand of toekomstig gebouw bij de splitsing betrokken zijn. De Belgische regeling van de mandeligheid zou in dit geval een betere oplossing kunnen bieden (zie art. 577bis, § 9).

Een andere moeilijkheid, die zich bij parkeerterreinen voordoet, is dat het privé-gedeelte blijkens zijn inrichting tot gebruik als afzonderlijk geheel bestemd moet zijn. Nu geschiedt de afscheiding van parkeerterreinen gewoonlijk door het aanbrengen van strepen op de grond. Men kan betwijfelen of deze afscheiding voldoende is om te kunnen spreken van bestemming tot afzonderlijk geheel. In het Duitse recht heeft zich dezelfde moeilijkheid voorgedaan. Dit heeft geleid tot een wijziging van de *Wohnungseigentumsgesetz* door een aanvulling van § 3 („*Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind*”). Deze regeling lijkt alleen te gelden voor parkeerplaatsen die in het gebouw zelf zijn aangebracht. Men neemt echter aan, dat zij ook van toepassing is op buiten het gebouw gelegen parkeergelegenheid en beschouwt de bepaling daarom als een fictie (14). Wel volgt uit het woord „*dauerhafte*” dat een verfstreep niet voldoende is.

SPLITSING VAN GROTE COMPLEXEN VAN GEBOUWEN

5. Volgens artikel 875a, lid 5 wordt onder gebouw, dat gesplitst kan worden, mede verstaan een groep van gebouwen die in één splitsing zijn betrokken. Dit heeft er in Nederland toe geleid, dat in sommige gevallen grote complexen van terreinen en daarop staande gebouwen in één splitsingsakte worden begrepen. Tussen en onder de gebouwen worden dan al

(13) BEEKHUIS-LINDERS, Hoofdstuk VI, par. 2, aant. 13 onder f; VERDOES KLEIJN, *Publicatie nr. 7 van de Vereniging voor Bouwrecht, Rechtsvormen voor uitgifte en beheer van bouwgrond en gebouwen ten behoeve van overheid en particulieren*, 1980, blz. 86.

(14) BÄHRMANN, *Wohnungseigentumsgesetz*, uitgave C.H. Beck, München, ad § 3, blz. 16.

dan niet overdekte gangen aangelegd, die min of meer het karakter hebben van openbare straten. Voorbeelden hiervan vindt men in Utrecht (*Hoog Catharijne*) en Rotterdam (*Zuidplein*). In deze gevallen zal het dikwijls voorkomen, dat één appartementsrecht bestaat uit een groot gebouw, dat voor flatwoningen is bestemd. Is dat het geval dan bestaat de mogelijkheid van ondersplitsing (artikel 875a, lid 2)(15). In het gebouw dat ondergesplitst wordt, zal ieder appartementsrecht uiteraard een privé-gedeelte moeten bevatten, terwijl de appartementsrechten, waarin het gebouw is gesplitst, gezamenlijk het appartementsrecht in het gehele complex vormen. De gecompliceerde verhoudingen die in dat geval ontstaan, zullen nauwkeurig moeten worden uitgewerkt in de akte, waarbij de hoofdsplitsing tot stand wordt gebracht. In ieder geval bestaat er dan naast de vereniging van eigenaars in de hoofdvereniging een vereniging van eigenaars van de appartementsrechten die door ondersplitsing zijn ontstaan. In de praktijk zijn nogal eens moeilijkheden gerezen in verband met de gedeelten van het complex die de functie vervullen van doorgang. Het komt nogal eens voor dat deze als appartementsrechten aan de desbetreffende gemeente worden toegewezen. Maar behalve de privaatrechtelijke zeggenschap zullen de gemeenten gewoonlijk ook publiekrechtelijke bevoegdheden over de gangen willen uitoefenen. Dit is mogelijk, wanneer aan de gangen de bestemming van openbare weg gegeven wordt in overeenstemming met het hierover bepaalde in de Wegenwet van 31 juli 1930 (*Stbl.*, 342).

SPLITSING VAN WONINGEN IN OUDE STADSGEDEELTEN

6. De meest spectaculaire toepassing, die aan de appartementenwet van 1972 is gegeven, betreft de splitsing van oude woningen, die oorspronkelijk als ééngezinshuis gebouwd zijn, maar als gevolg van de grote trek van de meer gegoeden naar buiten een andere bestemming hebben gekregen. Deze huizen worden in het algemeen verhuurd, waarbij dikwijls meer dan één gezin in het huis wordt ondergebracht. Het komt nu herhaaldelijk voor dat misbruik gemaakt wordt van de mogelijkheid van splitsing, doordat de eigenaar deze min of meer van de huurders afdwingt. Het huis wordt dan aan de bewoners verkocht tegen een prijs die de werkelijke waarde dikwijls ver te boven gaat. De kopers realiseren zich dan onvoldoende, dat zij als gevolg van de verkrijging van een appartementsrecht verplicht zijn bij te dragen in het dikwijls achterstallige onderhoud van het huis.

(15) BEEKHUIS-LINDERS, *a.w.*, Hoofdstuk VI, par. 2, aant. 9.

(16) ASSER-BEEKHUIS, *Zakenrecht II*, blz. 71 e.v.

Reeds de wet van 1951 bevatte een bepaling, die de strekking had ongewenste splitsingen van oude huizen tegen te gaan. Als vereiste voor het bestaan van een appartement werd n.l. genoemd, dat het privé-gedeelte blijkens zijn inrichting bestemd was om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (artikel 638a, lid 2). Tegelijk bepaalde echter artikel 638b, lid 2 in het belang van de rechtszekerheid, dat na de overschrijving van de akte van splitsing geen beroep kon worden gedaan op de omstandigheid, dat uit de inrichting van de gedeelten van het gebouw, die bestemd waren om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deze bestemming niet bleek. Het werd dus aan de notaris overgelaten om na te gaan, of het voor privé gebruik bestemde gedeelte voldoende was afgesloten (17). Hij moest overigens bij het vormen van zijn mening hierover wel de nodige voorzichtigheid in acht nemen, wilde hij zich niet bloot stellen aan een disciplinaire straf ingevolge de bepalingen van de Notariswet. Dit legde dus op hem een zware verantwoordelijkheid, nu de wet geen kenmerken noemde, waarop hij kon afgaan (b.v. de aanwezigheid van een afzonderlijke gas- of electriciteitsleiding of van een eigen voordeur met bel) (18).

In deze situatie bracht de wet van 1972 in wezen geen verandering. Wel is er in die wet een sanctie opgenomen, wanneer aan bedoelde vereiste niet is voldaan. Volgens artikel 876g kan dan n.l. op verzoek van in de wet vermelde personen de kantonrechter bevelen, dat de akte van splitsing wordt gewijzigd of de splitsing wordt opgeheven (19). Het is echter begrijpelijk dat deze sanctie weinig te betekenen heeft, omdat de personen, die het verzoek moeten doen (de gerechtigden tot een appartementsrecht) dikwijls zelf het meest door wijziging van de akte van splitsing of opheffing ervan gedupeerd zullen zijn.

De gemeenten hebben reeds vroeg dit bezwaar van de appartementenwet ingezien. Hiervoor bestond ook nog een andere reden. De oude huizen, die voor splitsing in aanmerking kwamen, zijn gewoonlijk huurwoningen. Nu is in Nederland een situatie ontstaan, waarin als gevolg van de overheidscontrole op de huurprijzen het wonen in huurhuizen, speciaal voor de minder goeoden, veel voordeliger is dan het wonen in eigen woningen. Hierdoor hebben de gemeenten er belang bij, dat voor de

(17) ASSER-BEEKHUIS, *Zakenrecht II*, 9e druk, blz. 83.

(18) Artikel 1623 a B.W. (ingevoerd bij de wet van 21 juni 1979 [*Stbl.* 330] tot regeling van de huur van woonruimte) bepaalt in lid 3, dat onder „zelfstandige woning” wordt verstaan de woning, welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Maar deze bepaling geldt uiteraard alleen voor de bepalingen van de desbetreffende wet.

(19) *T.P.R.*, 1970, blz. 465.

gegadigden voor huizen die niet over kapitaal beschikken, zoals jongeren en gastarbeiders, een voldoende aantal huurwoningen beschikbaar blijft. Door splitsing van huizen, waarin meer gezinnen gevestigd zijn, wordt echter het aantal beschikbare huurwoningen verkleind. Ook dit is een motief geweest, waarom speciaal de grote gemeenten zich tegen de mogelijkheid van splitsing van oude huizen hebben verzet (20).

Reeds tijdens de behandeling van de wet van 1972 is dit bezwaar van de gemeenten naar voren gekomen. Er is toen een amendement voorgesteld, volgens hetwelk bij A.M.v.B. in het belang van de volkshuisvesting de bevoegdheid om tot splitsing in appartementsrechten over te gaan zou kunnen worden beperkt ten aanzien van gebouwen, die vóór 5 mei 1940 tot stand zijn gekomen. De Minister van Justitie heeft echter aanvaarding van dit amendement ontraden, omdat het hier in de eerste plaats ging om een belang van de volkshuisvesting, waarvan de behartiging niet aan hem, maar aan de Minister van Volkshuisvesting was toevertrouwd (21). Op dit ministerie is daarna de zaak ter hand genomen en dit heeft geleid tot een belangrijke wijziging van de Woningwet van 12 juli 1962 door invoeging bij de wet van 12 september 1974 (*Stbl.*, 526) van de artikelen 56a en 56b van deze wet.

In genoemde artikelen is bepaald, dat splitsing van een gebouw dat ouder is dan een in een K.B. aangewezen tijdstip en gelegen is in een bij dit K.B. aangewezen gemeente, verboden is zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders van de aangewezen gemeente. Hetzelfde geldt wanneer het gaat om een coöperatieve flatexploitatievereniging, die woningen ter beschikking stelt van haar leden. Het College van Burgemeester en Wethouders *moet* de vergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw of een gedeelte daarvan zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud tegen de splitsing verzet. Wanneer de Burgemeester en Wethouders de betrokken eigenaar ingevolge de woningwet verplicht heeft de door hen aan te geven voorzieningen te treffen en daaraan niet is voldaan of wanneer het gebouw een of meer woningen bevat, die door de gemeenteraad onbewoonbaar zijn

(20) Zie in dit verband: BEEKHUIS-LINDERS, *a.w.*, Hoofdstuk VI, par. 3, aant. 5; Hof den Haag, 24 januari 1974, *N.J.*, 1974, 277; H.R., 23 december 1976, *N.J.*, 1977, 409. In dit verband is ook van groot belang de verordening van de gemeente Amsterdam van 3 oktober 1979, waarin o.m. werd bepaald, dat aan eigenaars van woningen, waarop een appartementsrecht was gevestigd, voorzover deze woningen laatstelijk in gebruik waren als huurwoning met een huurprijs een nader aangegeven grens niet te boven gaande, een vergunning tot het betrekken van de woning zou worden geweigerd. Deze verordening is echter vernietigd door de Kroon bij K.B. van 29 augustus 1980 (*Stbl.*, 468). Andere gemeenten hebben naar soortgelijke oplossingen gezocht om het bestand van huurwoningen te kunnen handhaven.

(21) BEEKHUIS-LINDERS, Bijlage 1, blz. 13 e.v.

verklaard wordt vermoed, dat het gebouw of een gedeelte daarvan zich tegen splitsing verzet.

Hiernaast bestaat een facultatieve grond voor weigering van de vergunning, nl. indien redelijkerwijs mag worden verwacht, dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen nadelig door de splitsing zou worden beïnvloed, en vóórdat de aanvraag om vergunning is ingekomen voor het gebied, waarin het gebouw is gelegen een ontwerp van een bestemmingsplan of voor een herziening daarvan ter inzage is gelegd of een bestemmingsplan van kracht is, waarin bedoelde plannen zijn vervat (22). Hoewel van deze regeling op ruime schaal gebruik is gemaakt en vele gemeenten bij K.B. zijn aangewezen, waarin splitsing van gebouwen die dateren van vóór 1940 slechts mogelijk is met vergunning, is in de Tweede Kamer toch aangedrongen op een uitbreiding van de regeling, waardoor het ook mogelijk zou zijn splitsing tegen te houden om een doelmatige verdeling tussen huurhuizen en eigen huizen in stand te houden (23). De Minister van Volkshuisvesting heeft zich echter aanvankelijk op het standpunt gesteld, dat dit doel beter bereikt zou kunnen worden door een aanpassing van de Woonruimtetwet van 4 augustus 1947 (*Stbl.*, H 291). Deze wet is tot stand gekomen als gevolg van de heersende woningnood na de tweede wereldoorlog en had een tweeledig doel: het afhankelijk stellen van een vergunning van het College van Burgemeester en Wethouders van het betrekken van een woning en het verschaffen van een recht van vordering door het College van Burgemeester en Wethouders van gebouwen en woningen voor woonruimte ten behoeve van personen die daaraan behoefte hebben. Het zag er in de zestiger jaren echter naar uit dat de woningnood langzamerhand zou verdwijnen en dit heeft er in die jaren toe geleid dat aan de Woonruimtetwet minder betekenis werd toegekend. Maar nu de woningnood als gevolg van de komst van Surinamers en gastarbeiders opnieuw ernstig is toegenomen, en vooral ook door het reeds vroeg betrekken van een eigen woning door jongeren zou zij aan de huidige omstandigheden kunnen worden aangepast.

Intussen schijnt noch de regeling van de Woningwet in artikel 56a en 56b, noch de Woonruimtetwet in het besproken geval waarin huurders ertoe worden gebracht hun recht van huur om te zetten in een appartementsrecht, een oplossing te kunnen bieden. Wat de Woningwet betreft zou toestemming tot splitsing aan het College van Burgemeester en Wethouders kunnen worden gevraagd, terwijl wordt opgegeven dat de appartementen verhuurd zullen worden. Is eenmaal vergunning verkregen, dan

(22) BEEKHUIS-LINDERS, Bijlage 8 (besproken in Hoofdstuk VI, par. 2, aant. 11).

(23) Zie in dit verband de in noot 9 vermelde verordening, alsmede een voorontwerp van een studiec ommissie van D.66 (één van de politieke partijen).

zouden de appartementsrechten echter alsnog door de eigenaar aan de huurders kunnen worden overgedragen. En de Woonruimtetwet biedt geen oplossing omdat vordering van woonruimte ten behoeve van personen die als huurder al over een woonruimte beschikken, in strijd is met de strekking van de wet. Het is echter de vraag of het probleem nog steeds zo groot is, nu de nieuwe huurwet van 21 juni 1979 (*Stbl.*, 330) de huurders van woonruimten in vèrgaande mate bescherming verleent. Chicanes van de eigenaar zijn dus in veel mindere mate te verwachten.

SPLITSING BIJ INRICHTING VAN RECREATIETERREINEN (24)

7. Evenals in andere landen heeft in Nederland de recreatie gedurende de laatste tien jaren een enorme vlucht genomen. De kampeerterreinen en terreinen met vakantiehuisjes zijn als paddestoelen uit de grond verzezen. Ook hierbij heeft de appartementswet een rol gespeeld. Bij vakantie-huisjes behoren nl. gewoonlijk voorzieningen die voor de gemeenschappelijke vakantiegangers bestemd zijn. Daarom rees de gedachte de terreinen te splitsen in appartementsrechten, waarbij ieder recht het uitsluitend gebruik gaf van een vakantiehuisje en daarnaast een aandeel in de aangebrachte voorzieningen. De wet verzet zich niet tegen deze oplossing, omdat ook een afzonderlijk huis het privé-gedeelte van een appartementsrecht kan vormen (25). Wel zal het reglement voor dit geval moeten worden aangepast. Zo is volgens het standaardreglement het dak b.v. gemeenschappelijk, waarvan in dit geval natuurlijk geen sprake kan zijn. In de laatste tijd is — evenals in de landen om ons heen — de vraag gerezen of men de eigendom van vakantieterreinen ook zodanig kan splitsen dat ieder gerechtigde gedurende een bepaalde tijd van het jaar zijn appartementsrecht (hetzij een etage, hetzij een volledig huisje) kan uitoefenen. Men spreekt dan van periode-eigendom van appartementsrechten. M.i. bestaan tegen het scheppen van periode-eigendom in de vorm van appartementsrechten grote bezwaren, omdat het erg moeilijk is een behoorlijke regeling voor de verdeling van de gemeenschappelijke lasten te maken, waaraan ook derden gebonden zouden zijn. Het verdient daarom de voorkeur in dit geval een andere constructie dan splitsing in appartementsrechten te kiezen. Te denken valt hierbij aan de oprichting van een coöperatieve vereniging of van een zogenaamde trustmaatschappij, die aan de vakantiegangers certificaten uitgeeft, waardoor zij de

(24) VERDOES-KLEIJN, zie noot 13, blz. 93.

(25) BEEKHUIS-LINDERS, Hoofdstuk VI, par. 2, aant. 4.

economische eigendom verkrijgen van het door hen bewoonde huisje of etage (26).

VERBETERINGEN DIE IN DE APPARTEMENTENWET ZOUDEN KUNNEN WORDEN AANGEBRACHT

8. Het spreekt wel vanzelf dat een wet, waaraan een zo ruime toepassing wordt gegeven die op geheel verschillend terrein ligt, op de duur niet aan alle verlangens kan voldoen. Van de zijde van het notariaat wordt daarom sinds kort aangedrongen op een novelle waarin enkele knelpunten die zich in de praktijk blijken voor te doen, worden verwijderd (27). De belangrijkste wijzigingen, waarop wordt aangedrongen, zijn de navolgende:

a) Evenals in de Duitse wet (*Wohnungseigentumsgesetz* § 3, lid 3) zou in de wet een regeling moeten worden opgenomen voor parkeerplaatsen. Hierbij zou men nader onder de ogen moeten zien, of een parkeerplaats een zelfstandig appartementsrecht kan vormen, dat los van de woning, waarbij zij behoort, vervreemd kan worden.

b) Volgens artikel 876, lid 3 B.W. ontstaat de vereniging van eigenaars in het geval van splitsing door één persoon eerst, als de appartementsrechten aan verschillende eigenaars toebehoren. Deze bepaling is vooral van belang bij splitsing door een bouwondernemer, die een gebouw bestemd voor appartementswoningen heeft opgericht (27). Het reglement zal dan moeten worden opgesteld vóór de verkoop van de appartementswoningen. Dat een vereniging niet door één persoon kan worden opgericht hangt samen met artikel 26, Boek 2 Nieuw Ned B.W., waarin de oprichting van een vereniging als een meerzijdige rechtshandeling wordt aangemerkt. In de praktijk heeft artikel 876, lid 3 echter tot moeilijkheden geleid. Dikwijls bestaat er behoefte aan, dat tijdens de bouw en daarna door de vereniging van eigenaars als zodanig wordt gecontracteerd met derden. Bovendien is de regeling van de wet niet consequent, omdat de vereniging niet ophoudt te bestaan, wanneer alle appartementsrechten in één hand komen. Het is daarom wenselijk dat de vereniging al kan ontstaan bij het opstellen van het reglement van splitsing.

c) De wet bezigt een verwarrende terminologie ten aanzien van de termen *administrateur* en *bestuur*. Het woord *administrateur* stamt uit de oude wet van 1951, die ook een voorziening gaf voor het geval dat geen vereniging van eigenaars was opgericht, vooral met het oog op splitsingen

(26) Men vergelijkte over periode-eigendom KLEIJN, *Publicatie a.w.*, blz. 37 e.v.; alsmede VERDOES-KLEIJN, *ibidem*, blz. 93; VAN VELTEN, *Timesharing in onroerend goed*, *W.P.N.R.*, 5396/97.

(27) VERDOES-KLEIJN, *T.V.V.S.*, 1980, blz. 135 e.v.

(28) BEEKHUIS-LINDERS, Hoofdstuk VI, par. 6, aant. 6.

waarbij slechts enkele appartementsrechten ontstonden. In dat geval bestaat er behoefte aan één persoon, die voor de enkele eigenaars toezicht op het beheer van het gebouw kan uitoefenen en voor de eigenaars naar buiten kan optreden. In navolging van de Franse wet werd deze persoon aangeduid als administrateur. De wet van 1972 heeft echter de oprichting van een vereniging van eigenaars verplicht gesteld en in de meeste gevallen, waarin het gaat om grotere gebouwen, wordt thans een meervoudig bestuur benoemd. De constructie van de wet is dan dat de personen, die lid van het bestuur zijn, allen „administrateur” zijn. Dit werkt verwarrend omdat het nogal eens voorkomt dat door het bestuur iemand wordt aangesteld die voor het bestuur moet handelen en — ten onrechte — in de praktijk administrateur wordt genoemd. Het is dus wenselijk dat de term „administrateur” uit de wet verdwijnt en uitsluitend gesproken wordt van bestuur.

d) Artikel 875f, lid 2 houdt in, dat de akte van splitsing een bepaling moet bevatten, waarin wordt geregeld het aantal stemmen dat ieder appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen. Men is vrij dit stemrecht te regelen zoals men wil. Hierdoor kan het voorkomen dat in het reglement aan bepaalde personen een groter aantal stemmen is toegekend dan overeenkomt met zijn belangen in de appartementsgemeenschap. In andere landen bevat de wet hiervoor een regeling. Zo gaat de Franse wet van 10 juli 1965 ervan uit dat ieder eigenaar een aantal stemmen kan uitbrengen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke zaken, terwijl dat aandeel behoudens afwijkend beding in het reglement afhankelijk is van de waarde van iedere privé-gedeelte (artikel 5). Daarentegen brengt volgens § 25, lid 2 van de Wohnungseigentumsgesetz in Duitsland ieder eigenaar één stem uit onverschillig of hij voor één of meer appartementsrechten kan beschikken. Het is wenselijk, dat deze kwestie in Nederland duidelijk in de wet zelf wordt opgelost(29).

e) Uiteraard zal het dikwijls voorkomen dat een bestaand reglement niet blijkt te voldoen en gewijzigd moet worden. De wettelijke regeling die geldt voor de wijziging van een reglement is echter nogal stroef(30). In beginsel is medewerking van alle appartementseigenaars noodzakelijk en bovendien nog toestemming van degenen, die een zakelijk recht op een appartementsrecht hebben, met uitzondering van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid. Wel kan de medewerking of toestemming vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter en in sommige gevallen is zelfs medewerking van enkele appartementseigenaars voldoende. Maar over het geheel genomen zijn de vereisten voor wijziging in de praktijk te

(29) Zie over de administrateur ook VERDOES-KLEIJN, *T.V.V.S.*, 1980, blz. 136.

(30) Zie BEEKHUIS-LINDERS, Hoofdstuk VI, par. 17 en 18.

lastig. Men tracht daarom deze vereisten te vermijden door het opstellen van een huishoudelijk reglement en zoveel mogelijk hierin te regelen. Dit huishoudelijk reglement kan volgens het standaardreglement gewijzigd worden met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen. Maar in de wet is over een huishoudelijk reglement niets te vinden. Er bestaat dus onzekerheid over de vraag hoever de bevoegdheid onderwerpen in een huishoudelijk reglement te regelen, zich uitstrekt. Bovendien wordt het huishoudelijk reglement niet in de openbare registers overgeschreven, zodat het niet aan derden-verkrijgers van appartementsrechten kan worden tegen geworpen. Dit alles leidt tot het resultaat, dat het overweging verdient een nieuwe regeling op te stellen over wijziging van het reglement.

SOMMAIRE

LE DROIT DES APPARTEMENTS

En 1970, dans cette même revue, l'auteur du présent article avait déjà consacré un commentaire au projet de loi concernant la division de la propriété d'immeubles en droits sur les appartements, tel que ce projet avait été déposé au Parlement des Pays-Bas. Ce projet est devenu loi en 1972 et, depuis lors, d'importantes évolutions sont intervenues en matière de propriété d'appartements. Le présent article est consacré à une analyse de ces évolutions.

Il convient de signaler ici, en premier lieu, l'introduction en 1972 du Livre 2 du Nouveau Code civil traitant des personnes morales. Comme dans la loi sur les appartements il est question de l'association des propriétaires, ou s'est demandé si cette association pouvait être comprise dans la notion d'« association » prévue au Titre du Livre 2. Bien qu'il existe d'importantes différences entre l'association de propriétaires et l'association ordinaire (notamment parce que l'affiliation y est qualitative), le gouvernement a décidé, en 1979, de mettre fin à l'insécurité en déposant un projet de loi rendant en principe applicables à l'association de propriétaires les dispositions du Livre 2.

Dans le droit des appartements un rôle très important est joué par les règlements-type qui sont établis par la Confrérie des Notaires (Broederschap van Notarissen) et auxquels il est régulièrement fait référence dans les actes de division d'immeubles. A cet égard, une distinction est faite entre les immeubles à appartements ordinaires et les immeubles à appartements comportant certains services.

La division d'immeubles est appliquée pour les habitations mais également pour les locaux à usage professionnel. Elle est pratiquée pour des immeubles isolés mais également pour des complexes de bâtiments. Dans ce dernier cas surtout, des difficultés peuvent se présenter. Dans la domaine récréatif aussi, il est fréquemment fait usage de la division ; une habitation de vacances isolée peut alors constituer un élément d'un droit sur un appartement. Sur ce point se pose également la question de savoir si l'on peut être titulaire d'un droit pour une certaine période de l'année (propriété périodique).

La division d'immeubles a suscité des difficultés dans le cas de vieilles maisons qui sont situées dans les villes et dont les habitants ont émigré vers la périphérie. Dans ces cas aussi,

en raison de la crise du logement, il a été fait un très large usage des possibilités de la division. Les communes se montrant très réservées à l'égard de pareilles divisions, des mesures légales sont intervenues pour tenter de les empêcher.

L'article se termine par une énumération des modifications légales qui s'avèrent souhaitables dans les circonstances actuelles.

SUMMARY

EVOLUTION OF THE RIGHTS RELATING TO APARTMENTS ON THE NETHERLANDS

In 1970, the author of this article in the "Tijdschrift voor Privaatrecht" drew attention to a draft Law on the division of the right to the ownership of buildings into separate rights relating to apartments, which was introduced in the Dutch Parliament. This draft Law was passed in 1972, and since that date there have been important developments with respect to the ownership of apartments. This article goes into these development in some depth.

In the first place, mention must be made of the adoption in 1976 of Part 2 of the new Civil Code, dealing with artificial persons. The law relating to apartments contains the concept of the association of owners and prompted the question whether such an association could be covered by the concept of "association" as it appears in Part 2, Chapter 2. Although the association of owners differs appreciably from an ordinary association (because, among other things, membership is only open to a certain category of person), the Government put an end to this uncertainty by submitting a draft Law in 1979 under which the provisions of Part 2 are held to apply in principle to the association of owners. Moreover, of paramount importance to the law relating to apartments are the standard rules drafted by the Dutch Association of Public Notaries, which are often referred to in the deeds of separation. Here, the distinction is made between ordinary apartments and apartments where certain services are provided.

Apart from ordinary dwellings, the separation principle also applies to business premises. There are also separations of detached buildings and those of building complexes. The last-named particularly can give rise to difficulties. Recreation areas are also often the subject of separation. Detached houses can also be part of an apartment. In this context, the question arises whether it is also possible to be subject to the law for only a certain period (temporary ownership).

Separation has given rise to objections where it has been applied to old manors whose occupants had moved to the suburbs. The prevailing housing shortage has prompted the separation of many other buildings. Municipalities are reluctant to proceed with such separations, and in the event, legal provisions purporting to prevent them were adopted. The article concludes with a list of desirable amendments to existing legislation.

ZUSAMMENFASSUNG

DAS APPARTEMENTSRECHT IN DEN NIEDERLANDEN

1970 hat der Verfasser dieses Artikels in der „Tijdschrift voor Privaatrecht“ einen Gesetzentwurf hinsichtlich der Aufteilung des Eigentums der Gebäude im Appartements-

recht behandelt, der in den Niederlanden dem Parlament vorgelegt worden war. 1972 ist der Entwurf zum Gesetz geworden und seitdem haben sich wichtige Entwicklungen hinsichtlich des Eigentums von Appartements ergeben. Im vorliegenden Artikel werden diese Entwicklungen eingehender behandelt.

An erster Stelle ist die Einführung 1976 des Buch 2 des neuen BGB in Bezug auf die Rechtspersonen. Das Appartementsgesetz kennt die Figur der Vereinigung von Eigentümern und es stellte sich die Frage ob diese Vereinigung unter dem Nenner „Vereinigung“ in das Buch 2 Titel 2 aufgenommen werden könne. Obwohl sich die Vereinigung von Eigentümern in erheblichem Masse von einer üblichen Vereinigung unterscheidet (u.a. weil die Mitgliedschaft qualitativ ist) hat die Regierung, um der bestehenden Unsicherheit ein Ende zu setzen, 1979 einen Gesetzentwurf vorgelegt, in dem die Bestimmungen des Buch 2 im Prinzip als anwendbar auf die Vereinigung von Eigentümern bezeichnet werden. Übrigens sind für das Appartementrecht die von dem Notarverein verfassten Normalfallregelungen, auf die in den Aufteilungsakten regelmässig verwiesen wird, von allergrösster Bedeutung. Hierbei werden durchschnittliche Etagenwohnungen und solche mit gewissen Dienstleistungen unterschieden.

Ausser bei Wohnungen wird die Aufteilung auch auf gewerbliche Räume angewendet. Weiter gibt es Aufteilungen von einzelnen Gebäuden und Aufteilungen von Gebäudenkomplexen. Besonders in letzterem Fall können sich Schwierigkeiten ergeben. Auch in Bezug auf Erholung wird die Aufteilung oft angewendet. Eine alleinstehende Wohnung kann ein Teil des Appartementrechtes werden. In diesem Zusammenhang ergibt sich weiter die Frage ob man auch auf eine bestimmte Zeit des Jahres Berechtigter sein könne (Fristeigentum).

Im Fall alter Stadthäuser, deren Bewohner zu den Vorstadtvierteln gezogen sind, hat die Aufteilung oft zu Klagen geführt. Die bestehende Wohnungsnot hat veranlasst, dass auch in diesen Fällen die Möglichkeit der Aufteilung sehr oft benutzt wird. Die Gemeindebehörden stehen diesen Aufteilungen sehr zurückhaltend gegenüber und es ist zu gesetzlichen Verordnungen gekommen, die derartige Aufteilungen aufzuhalten versuchen. Schliesslich bietet der Artikel eine Aufzählung der Gesetzesänderungen die in den jetzigen Umständen als erforderlich betrachtet werden.