



ANTON DE KOM UNIVERSITEIT VAN SURINAME
Faculteit der Juridische Wetenschappen

HET APPARTEMENTSRECHT IN SURINAME

Thesis ter verkrijging van de graad van Bachelor of Laws (LL.B)

Bachelor opleiding: Rechten

Naam: Anduela Wee Wee

Begeleider: mw. mr. N. Ramnarain

Paramaribo, 27 november 2024



ANTON DE KOM UNIVERSITEIT VAN SURINAME
Faculteit der Juridische Wetenschappen

HET APPARTEMENTSRECHT IN SURINAME

Thesis ter verkrijging van de graad van Bachelor of Laws (LL.B)

Bachelor opleiding: Rechten

Naam: Anduela Wee Wee

Begeleider: mw. mr. N. Ramnarain

Paramaribo, november 2024

Voorwoord

Ter afronding van mijn rechtenstudie aan de Faculteit der Juridische Wetenschappen van de Anton de Kom Universiteit van Suriname dient er een Bachelor thesis te worden geschreven. Voorafgaand een aanvang te maken met de inhoud van deze thesis, wil ik een woord van dank uitbrengen aan:

- Mw. Mr. N. Ramnarain, docent aan de Faculteit der Juridische Wetenschappen van de Anton de Kom Universiteit van Suriname, die mij op kundige wijze heeft begeleid bij het realiseren van deze thesis;
- Mr. A. Chin A Lin, die bereid was mijn vraaggesprekken aan te gaan;
- Mijn familie, in het bijzonder mijn moeder, Solange Wee Wee (†), die mij de volle ondersteuning hebben gegeven.
- Mijn directeur, drs. Simone Koole MSc., die mij de gelegenheid gaf om naast mijn werk mijn studie af te ronden en daar altijd rekening mee hield.

Tot slot wil ik eenieder bedanken, die op welke wijze dan ook heeft bijgedragen aan de realisering van deze thesis.

Het is mijn oprechte hoop dat deze thesis niet alleen een weerspiegeling is van mijn academische groei, maar ook een waardevolle bijdrage levert aan het bestaande kennisgebied. Moge dit werk anderen inspireren en aanmoedigen om verder te bouwen op de kennis die hierin worden gepresenteerd.

Paramaribo, november 2024

Anduela Wee Wee

I can do all things through Christ who
strengthens me - Philipians
4:13

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	1
1. Het appartementsrecht	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Het begrip appartementsrecht in hoofdlijnen	6
1.3 Voordelen van het appartementsrecht	9
1.4 Nadelen van het appartementsrecht	12
2 Het recht van eigendom en opstal conform het Burgerlijk Wetboek	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Het recht van eigendom	15
2.3 Het recht van opstal	19
3 De juridische invloed van het appartementsrecht voor de eigenaar en opstaller die besluiten te splitsen	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Splitsing in appartementsrechten	24
3.3 De rechten en verplichtingen van appartementseigenaren	28
3.4 De juridische invloed van het appartementsrecht voor de eigenaar en opstaller die besluiten splitsen	33
Conclusies	1
Aanbevelingen	1
Bronvermelding	1

Inleiding

Appartementsrecht, welke in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (Nieuw BW) is opgenomen, is voor Suriname een nieuw fenomeen. Het gaat hier om het Nieuw Burgerlijk Wetboek, omdat het op 13 augustus 2024 is aangenomen in De Nationale Assamblée, maar de inwerkingtreding moet nog plaatsvinden. Het Nieuw Burgerlijk Wetboek is aanzienlijk gemoderniseerd en uitgebreid in vergelijking met het Burgerlijk Wetboek, met verbeterde regels en structuren om te voldoen aan hedendaagse juridische behoeften. Het appartementsrecht is, “een aandeel in de eigendom van een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren (dan wel in een recht van erfpacht of opstal op de grond), in welk aandeel is begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (de zogenaamde privé-gedeelten), alsmede het medegebruik van de overige gedeelten (de gemeenschappelijke gedeelten) en van de gemeenschappelijke zaken (bijvoorbeeld meubilair in de gemeenschappelijke gedeelten). Het aandeel kan ook omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de grond”¹. De grondslag van dit begrip wordt gevonden, in de mede-eigendom². Het recht van appartement is enerzijds een aandeel in een gebouw met de daarbij behorende grond en anderzijds verschaft het recht een exclusief (afhankelijk) recht op het gebruik van een privé-gedeelte (een of meer bepaalde gedeelten van een gebouw of de grond die voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn)³.

Aanleiding

In verband met de behandeling van het Nieuw BW van Suriname, in het parlement, zijn er een aantal Webinars georganiseerd door Stichting Centrum voor Democratie en Rechtspleging (CDR), met betrekking op het Nieuw BW en Nieuw Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering (Nieuw BRV). Eén (1) van de Webinars was “registergoederenrecht, beperkte rechten op registergoederen” verzorgd door mr. A. Autar en mr. A. Chin A Lin. Tijdens deze Webinar kwam het interessant onderwerp “Appartementsrecht” ter sprake. Door belangstelling gevoed, is het verlangen gaan groeien om nader onderzoek over dit onderwerp te verrichten.

¹ Artikel 5:106 lid 4 Nieuw BW (MvT), p. 30

² Artikel 3:166 e.v. Nieuw BW

³ Jadnanansing 2017, p. 34

Gezien het feit dat het appartementsrecht een nieuw recht is in het Nieuw BW, is het van belang te onderzoeken wat het juridisch effect zal zijn op de rechten en verplichtingen van de rechthebbende van onroerend goed, te weten: de eigenaar en opstaller die besluiten te splitsen.

Naar aanleiding van het bovenstaande luidt de probleemstelling als volgt:

Wat zijn de juridische gevolgen van het appartementsrecht voor de eigenaar en opstaller die besluiten te splitsen?

Teneinde deze hoofdvraag te kunnen beantwoorden dienen de volgende deelvragen:

1. Wat houdt het appartementsrecht in?
2. Wat omvat het recht van eigendom en opstal?
3. Hoe beïnvloedt het appartementsrecht juridisch de eigenaar en opstaller die ervoor kiezen om te splitsen?

Met behulp van de onderstaande vragen zal het onderzoek op het juridisch effect worden gemeten:

1. Hoe staat het met de aansprakelijkheid en onteigening?
2. Is het recht van opstal eeuwigdurend? Gaat elk recht van opstal mee in de splitsing? (afhankelijk en zelfstandig recht van opstal) en hoe verhoudt het zich tot de grondeigenaar?
3. Waarop is het opstal recht gevestigd?
4. Wat kan gesplitst worden?
5. Wat zijn de bijzonderheden bij dat recht?

Doelstelling

Het doel van deze thesis is om te belichten wat de juridische gevolgen zullen zijn als je een recht van opstal betreft in de splitsing en wat de gevolgen zullen zijn voor een eigenaar die besluit te splitsen bij het appartementsrecht.

Methode van onderzoek:

Bij dit onderzoek zal er gebruik worden gemaakt van literatuurstudie en de wetgeving zal geanalyseerd worden. Ten slotte zullen er ook diverse vraaggesprekken worden gevoerd met deskundigen.

Maatschappelijke relevantie

Eigendom is het recht om een zaak vrij te gebruiken en te bezitten, zolang dit in overeenstemming is met de wet en de rechten van anderen niet schaadt⁴. Het opstalrecht is een juridische regeling die de opstaller het recht geeft om gebouwen, werken of beplantingen te bezitten en te gebruiken die op, in, of boven het eigendom van een ander zijn aangebracht. Dit recht stelt de opstaller in staat om deze structuren toe te voegen, te verwijderen en ervan te genieten, tenzij anders overeengekomen⁵. In het Nieuw BW wordt aangegeven dat de erfpachter, eigenaar en opstaller gerechtigd zijn tot een appartementsrecht. Deze thesis richt zich echter op de laatstgenoemde twee, waarbij een vergelijking tussen hen wordt gemaakt. Dit omdat de eigenaar, eigenaar is van de grond en de opstaller eigenaar van het gebouw. Dit betekent ook dat zij door de splitsing van hun recht een appartementsrecht verkrijgen en mogelijk appartementseigenaar worden⁶. Deze ontwikkeling heeft belangrijke juridische gevolgen voor zowel de eigenaar van de grond als de opstaller, die eigenaar is van het gebouw op andermans grond. Het heeft consequenties voor hun eigendomsrechten, structuren, rechten, verantwoordelijkheden en belangen. Het is daarom van maatschappelijk belang dat mensen die overwegen om een opstalrecht te vestigen, goed geïnformeerd zijn over de juridische gevolgen van deze regeling. Dit zorgt voor duidelijkheid en voorkomt geschillen in de toekomst.

Wetenschappelijke relevantie

Het appartementsrecht biedt mogelijkheden voor het creëren van wetgeving op het gebied van opstal recht, door duidelijke regels te bieden voor onder anderen gebruik van appartementen. Het is potentieel om bij te dragen aan een begrip van complexe juridische kwesties, de introductie van de wet, en het bevorderen van rechtvaardige en efficiënte toepassingen van de wet in de vastgoedsector. Het is relevant voor academische instellingen, juridische professionals, beleidsmakers en de bredere samenleving. Het onderzoek kan bijdragen aan een beter begrip van hoe eigendomsrechten worden beïnvloed door het appartementsrecht. We hebben in Suriname nog geen literatuur op het dit gebied. Het kan de basis vormen voor andere wetenschappelijk onderzoeken

⁴ Artikel 625 BW

⁵ Artikel 5: 102 Nieuw BW

⁶ Artikel 5:106 lid 5 Nieuw BW (MvT), p. 31

Hoofdstukken indeling

In hoofdstuk 1 wordt een beschrijving gegeven van het begrip appartementsrecht in hoofdlijnen, terwijl in hoofdstuk 2 de omvatting van het recht van eigendom en opstal volgens het Nieuw BW wordt beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de juridische invloed van het appartementsrecht voor de eigenaar en opstaller die besluiten splitsen. Het geheel wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

Lijst van gebruikte afkortingen

Art.	Artikel
BW	Burgerlijk Wetboek van Suriname
CDR	Centrum voor Democratie en Rechtspleging
HPW	Huurprijzenwet Woonruimte
MvT	Memorie van Toelichting
NABW	Nederlandse Antillen Burgerlijk Wetboek
Ned-BW	Nederlands Burgerlijk Wetboek
Nieuw BW	Nieuw Burgerlijk Wetboek van Suriname
Nieuw BRV	Nieuw Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering van Suriname
SJB	Surinaams Juristenblad
Vgl.	Vergelijk
VvE	Vereniging van Eigenaren
GW	Grondwet van Suriname

1. Het appartementsrecht

1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het begrip appartementsrecht verkend, een belangrijk juridisch concept dat de basis vormt voor het wonen en leven in een appartementsgebouw. We bespreken de oorsprong en ontwikkeling van het appartementsrecht, de juridische kaders en de voordelen en nadelen van het appartementsrecht. Dit hoofdstuk biedt een overzicht van de belangrijkste aspecten, zodat lezers een goed begrip krijgen van wat appartementsrecht inhoudt.

1.2 Het begrip appartementsrecht in hoofdlijnen

De behoefte om eigendom te hebben van een afzonderlijk deel van een gebouw of een overeenkomstig zakelijk recht heeft een lange geschiedenis. In het klassieke Romeinse recht gold het principe "superfices cedit solo", wat betekende dat de eigenaar van de grond ook als eigenaar werd beschouwd van alles wat daarmee verbonden was⁷. Toch ontstond de werkelijke behoefte aan eigendom van etagewoningen pas na de eerste wereldoorlog toen de bouw van zogenaamde flatgebouwen populair werd⁸. Voor lange tijd waren mensen voornamelijk geïnteresseerd in het bezit van de grond zelf, waarop ze alles konden bouwen wat ze wilden. Het idee van individuele eigendomsrechten voor specifieke delen van een gebouw, zoals appartementen, was nog niet wijdverbreid. Pas na de eerste wereldoorlog en met de opkomst van stedelijke ontwikkelingen en bevolkingsgroei begon de behoefte aan appartementen te groeien⁹. Het bouwen van flatgebouwen bood een efficiënte manier om veel mensen in een beperkte ruimte te huisvesten. Hierdoor ontstond de vraag naar individueel bezit van appartementen binnen deze gebouwen en zo werd het concept van het appartementsrecht zoals geleidelijk aan gevestigd¹⁰.

In Nederland werd het appartementsrecht ingevoerd in 1951, dit was nodig vanwege het ruimtegebrek en gebrek aan woningen¹¹. In Suriname kampen wij niet met ruimtegebrek,

⁷ Beekhuis 1959, p. 7

⁸ Beekhuis 1959, p. 8

⁹ Beekhuis 1959, p. 8

¹⁰ Beekhuis 1959, p. 8

¹¹ Pitlo deel 3 2006, p. 537

waardoor er eerder geen sterke behoefte was voor het invoeren van dit recht.¹² Op de Nederlandse- Antillen met ongeveer dezelfde wetgeving als Suriname, gebaseerd op het Nederlandse recht, heeft men ook geen last van ruimtegebrek. Toch is daar vanaf de jaren zeventig een appartementsrecht ingevoerd en bestaat er een bloeiende en vruchtbare Timesharing (deeltijdappartementsrecht) cultuur in de vorm van luxe appartementencomplexen¹³.

Het appartementsrecht is een zakelijk recht, dat in het Nieuw BW goederenrecht wordt genoemd¹⁴. Dit houdt onder andere in dat het overdraagbaar is en kan worden bezwaard met een hypotheek¹⁵.

Het goederenrecht regelt de juridische verhoudingen met betrekking tot roerende en onroerende zaken. Het vijfde boek van het Burgerlijk Wetboek, dat zich richt op zakelijke rechten, sluit aan bij de betekenis van het begrip "zaak" zoals gebruikt in het wetboek en gedefinieerd in artikel 3:2. Volgens deze definitie betreft het een tastbaar object dat door mensen kan worden beheerst. Een zakelijk recht verleent het recht op gebruik en beheer van een zaak, inclusief het recht om over die zaak te beslissen¹⁶. Deze bevoegdheden zijn in de ruimste zin aanwezig bij eigendom; alle andere situaties bieden de gerechtigde slechts een deel van de bevoegdheden die eigendom omvat¹⁷. Het recht op een zaak vestigt directe juridische verbinding tussen een persoon en een zaak. Binnen het zakenrecht is het appartementsrecht een specifieke regeling die betrekking heeft op onroerende zaken, met name op appartementen in een gebouw. Een appartementsrecht vertegenwoordigt een zakelijk recht dat overdraagbaar en belastbaar is en tevens kunnen beperkte rechten zoals opstal, erfpacht en vruchtgebruik op het recht worden gevestigd. Het appartementsrecht op zich is echter geen beperkt recht, omdat het geen afhankelijkheid heeft van een "moederrecht." In plaats daarvan vormen de verschillende zelfstandige appartementsrechten gezamenlijk de volle eigendom (of erfpacht/opstalrecht) van het gehele gebouw¹⁸. Het is van belang te benadrukken dat als een beperkt recht en blote eigendom bij dezelfde persoon terechtkomen, het beperkte recht komt te vervallen door

¹² Jadnanansing 2017, p 35

¹³ Jadnanansing 2017, p 35

¹⁴ Hijma, Olthof 2022, p. 2

¹⁵ Jadnanansing 2017, p 34

¹⁶ Asser-Mijnssen-De Haan 1992, p. 19

¹⁷ Asser-Mijnssen-De Haan 1992, p. 34

¹⁸ Sebok, SJB december 2006, p. 9

vermenging. Maar wanneer de eigendomsrechten eenmaal zijn gesplitst, kan één persoon wel alle appartementen in eigendom hebben, zonder dat er vermenging optreedt¹⁹.

Onder het begrip "appartementsrecht" wordt verstaan: de situatie waarin een persoon een aandeel heeft in de eigendom van een gebouw, inclusief de bijbehorende grond en het exclusieve recht heeft om bepaalde delen van het gebouw te gebruiken. Dit omvat de privégedeelten, die bedoeld zijn om als aparte eenheden te worden gebruikt, evenals het gezamenlijke gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten²⁰.

Daarnaast kan het aandeel ook het exclusieve gebruik van bepaalde delen van de grond omvatten, afhankelijk van de specifieke regelingen en rechten die zijn vastgelegd. De basis van het begrip "appartementsrecht" kun je vinden in de mede-eigendom²¹.

Verder kan het begrip "appartementsrecht" ook worden omschreven als een autonoom registergoed dat door de wetgever is gecreëerd. Het is samengesteld uit drie essentiële componenten²²:

1. Een mede-eigendomsrecht van een bepaald registergoed;
2. Een exclusief gebruiksrecht van een gedeelte van een gebouw;
3. Lidmaatschap van de Vereniging van Appartementseigenaars.

Deze componenten vormen een drie-eenheid, die als een nieuw rechtsinstituut moet worden beschouwd, met kenmerkende eigenschappen. Het is dus een rechtsinstituut sui generis²³.

Een appartementsrecht ontstaat door splitsing, waarbij een registergoed (onroerend goed) wordt gedeeld in twee of meer zelfstandige delen. In hoofdstuk 3 zullen we nader hierop ingaan.

In Suriname is er nog geen sprake van appartementsrecht, maar wel van appartementenverhuur, maar dit is niet wettelijk geregeld. De appartementenverhuur wordt doorgaans geregeld door middel van huurovereenkomsten, die worden opgesteld tussen de verhuurder en de huurder. De exacte voorwaarden en regels van dergelijke huurovereenkomsten kunnen variëren afhankelijk van wat beide partijen zijn overeengekomen. Hierbij kunnen aspecten zoals

¹⁹ Sebok, SJB december 2006, p. 10

²⁰ MR. C. Asser's 3 2003, p. 366

²¹ MR. C. Asser's 3 2003, p. 366

²² Pitlo deel 3 2006, p. 538

²³ Pitlo deel 3 2006, p. 538

huurprijs, duur van het contract, onderhoudsverantwoordelijkheden en andere bepalingen betrokken zijn.

Huur en verhuur is een overeenkomst, “waarbij de ene partij zich verbindt om van de andere het genot van een zaak te doen hebben, gedurende een bepaalde tijd en tegen een bepaalde prijs, welke de laatstgemelde aanneemt te betalen” (art. 1569 BW).

De kern van de huurovereenkomst ligt in het verlenen van het een genot van een zaak in ruil voor een vastgestelde huurprijs, gedurende een bepaalde periode. Voor een overeenkomst om als huur te worden beschouwd, is het essentieel dat het betreffende eigendom duidelijk en adequaat geïdentificeerd wordt, waarbij de huurder er toegang tot heeft²⁴. Onder zaken wordt in dit context verstaan: alle goederen en rechten die het onderwerp van eigendom kunnen zijn. Voor een huurovereenkomst zijn twee essentiële elementen vereist: het overeenkomen van een huurprijs en het bestendigen van de huurrelatie gedurende een bepaalde periode. Er is geen vastgestelde maximale duur volgens de wet, hoewel een overeenkomst voor eeuwigdurende huur niet is toegestaan. Desondanks is het wel mogelijk om een huurovereenkomst aan te gaan zonder expliciete vaststelling van de tijdsduur. Een huurcontract voor onbepaalde tijd is toegestaan, op voorwaarde dat het te allen tijde opzegbaar is of dat de huurperiode op een bepaalde manier bepaalbaar is²⁵. Bijvoorbeeld een huurovereenkomst die geldig is gedurende het leven van de huurder. De huurovereenkomst wordt beschouwd als een duurovereenkomst, met de optie voor een van de betrokken partijen om deze eenzijdig te beëindigen zonder instemming van de andere partij. Bovendien is ontbinding wegens contractbreuk mogelijk in geval van wanprestatie²⁶.

1.3 Voordelen van het appartementsrecht

Alhoewel het fenomeen van het appartementsrecht voor Suriname nieuw is, bestaat die er al heel lang met name in Nederland²⁷. In Suriname kampen wij niet met ruimtegebrek, waardoor er eerder geen sterke behoefte was voor het invoeren van dit recht, toch zien wij enkele voordelen waarom de invoering van het appartementsrecht noodzakelijk is²⁸.

²⁴ Asser-Abas (huur), Asser-Reub (HPW) en Asser-Brunner (pacht) 1990, p. 8

²⁵ Asser-Abas (huur), Asser-Reub (HPW) en Asser-Brunner (pacht) 1990, p. 9-10

²⁶ Asser-Abas (huur), Asser-Reub (HPW) en Asser-Brunner (pacht) 1990, p. 3

²⁷ Jadnanansing, 2017 p. 35

²⁸ Jadnanansing, 2017 p. 35

De voordelen van het appartementsrecht zijn:

- Het pendelen tussen huis en werk: de meeste mensen geven er de voorkeur aan om niet al te ver van hun werkplek te wonen. Als ze er toch voor kiezen om verder weg te wonen, dan moet de werkplek gemakkelijk bereikbaar zijn, moeten er passende vervoersmogelijkheden beschikbaar zijn, en moet dit alles financieel haalbaar zijn. Desondanks geven de meesten nog steeds de voorkeur aan wonen in de stad zelf of aan de rand ervan²⁹;
- Toegankelijkheid van woningen en het bevorderen van eigendomsverwerving, evenals de beschikbaarheid van betaalbare woningen³⁰;
- Bedrijfshuisvesting in en rondom de stad: Ondernemers worden momenteel vaak gedwongen om volledige gebouwen te huren of te kopen, ook als dat wellicht niet noodzakelijk of wenselijk is. Appartementsrecht biedt ondernemers enkele voordelen. Ze kunnen precies de ruimte huren die ze nodig hebben, het pand als onderpand gebruiken voor financiering, en zijn niet afhankelijk van een verhuurder als ze liever niet willen huren. Dit is met name gunstig voor kleine ondernemers, zelfstandige consultants, adviesbureaus, advocaten, en buitenlandse bedrijven met afdelingen in het land etc.³¹;
- Vanuit het beleggingsperspectief geformuleerd: personen en bedrijven overwegen te beleggen in onroerend goed, variërend van kleine particuliere beleggers met één of twee appartementen tot grotere investeerders die hele complexen bezitten en exploiteren. Wat betreft de financiering overwegen sommige beleggers en projectontwikkelaars wellicht slechts een deel van hun vastgoed te belenen. In lijn met het beginsel van ondeelbare hypotheek zonder splitsing zou het hele stuk onroerend goed worden belast. Echter, door te splitsen, is het ook mogelijk om bijvoorbeeld een hypotheek te verkrijgen voor een specifiek appartementsrecht³²;
- Op het gebied van recreatie en toerisme, zien we zowel Surinaamse inwoners als toeristen die overwegen om een tweede (vakantie)huis aan te schaffen. Dit geldt met name voor gepensioneerden die hier genieten van hun oude dag. In deze gevallen kan

²⁹ Chin A Lin, SJB december 2006, p. 12

³⁰ Chin A Lin, SJB december 2006, p. 12

³¹ Chin A Lin, SJB december 2006, p. 13

³² Chin A Lin, SJB december 2006, p. 13

gedacht worden aan appartementen, gevestigd in gebouwen met verschillende eenheden (flats), maar ook individuele huizen die deel uitmaken van grotere complexen, bekend als "villaparken", al dan niet voorzien van diverse recreatiemogelijkheden. Een belangrijk voordeel hierbij is de aanwezigheid van een beheerder die is aangesteld in Suriname en belast is met het voeren van de Vereniging van Eigenaren (VvE) administratie. Deze beheerder kan een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn, mogelijk zelfs een stichting. Dit zorgt voor controle en voorkomt problemen zoals verwaarloosd onderhoud, veiligheidskwesties, en het binnendringen van woningen, dankzij de min of meer permanente aanwezigheid van een complexbeheerder³³;

Wat betreft studentenhuysvesting, dit is relevant voor zowel Surinaamse studenten als de vele buitenlandse stagiaires die in Suriname een stageplek hebben gevonden³⁴;

- Oplossing voor parkeerproblemen. Sinds 2006 is het aantal voertuigen in Suriname aanzienlijk toegenomen, wat heeft geleid tot een bekend tafereel van ontoegankelijke trottoirs en fietspaden in de stad, samen met geblokkeerde opritten, ondanks waarschuwborden voor wegslepen en 'niet parkeren'³⁵. Een mogelijke aanpak voor dit probleem is de constructie van parkeergarages, zoals parkeerflats en parkeerkelders, en het vervolgens uitgeven van appartementsrechten voor deze parkeervoorzieningen. Dit kan een uitkomst bieden voor kantoren en andere bedrijven in het stadscentrum die behoefte hebben aan geschikte parkeermogelijkheden³⁶;
- De zakelijke werking die de overeenkomsten tussen de gerechtigden verkrijgt via de splitsingsakte³⁷;
- De bekendmaking van de overeenkomsten aan derden, vanwege de verplichte publicatie in de openbare registers³⁸;

³³ Chin A Lin, SJB december 2006, p. 13

³⁴ Chin A Lin, SJB december 2006, p. 13

³⁵ In 2018 bedroeg het aantal verzekerde voertuigen 24.808 (bron: <https://statistics-suriname.org/wp-content/uploads/2020/02/Verkeers-en-vervoersstatistieken-20215-2018.pdf>)

³⁶ Chin A Lin, SJB december 2021 nr. 3, p. 154-155

³⁷ Arduin, SJB, juli 2008, p. 15

³⁸ Arduin, SJB, juli 2008, p. 15

- De optie om de gedeelde belangen van eigenaren te organiseren en te vertegenwoordigen via een verplichte vereniging, waarbij bindende regels voor allen gelden³⁹.

Mijn juridische visie hieromtrent is dat de voordelen het appartementsrecht tot een nuttig juridisch instrument maken voor het beheren van gedeeld onroerend goed, met een sterke nadruk op efficiëntie en bescherming van belangen.

1.4 Nadelen van het appartementsrecht

Hoewel het appartementsrecht ongetwijfeld vele voordelen biedt, zoals gedeelde voorzieningen en een gevoel van gemeenschap, moeten we ook eerlijk zijn over de minder rooskleurige kant van deze vastgoedstructuur. Dit hoofdstuk biedt een diepgaand inzicht in de nadelen van het appartementsrecht, en verkennen we de complexe vraagstukken en uitdagingen waarmee appartementseigenaren en beheerders geconfronteerd kunnen worden.

De nadelen van het appartementsrecht zijn:

- Geschillen over gemeenschappelijke ruimtes: verschillende eigenaren delen gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen, wat kan leiden tot geschillen over het gebruik, onderhoud en kosten. Conflicten tussen eigenaren kunnen soms moeilijk op te lossen zijn⁴⁰;
- Financiële complicaties: Appartementseigenaren moeten maandelijkse bijdragen betalen voor gemeenschappelijke kosten, zoals onderhoud en verzekeringen. Deze kosten kunnen aanzienlijk zijn en kunnen in de loop van de tijd stijgen. Verder in geval van onverwachte kosten, zoals grote reparaties of renovaties, kunnen eigenaren worden geconfronteerd met speciale beoordelingen om deze kosten te dekken;⁴¹
- Sociale: slechte onderhoud van de overige appartementseigenaars, wat eventueel kan leiden tot overlast van ongedierte⁴²;

³⁹ Arduin, SJB, juli 2008, p. 15

⁴⁰ Interview mr. A. Chin A Lin

⁴¹ Interview mr. A. Chin A Lin

⁴² Interview mr. A. Chin A Lin

- Slechte kwaliteit van appartementsgebouwen: hierdoor kunnen appartementen in elkaar storten⁴³.
- Brandgevaar: de bebouwingen kunnen zodanig zijn, waardoor kabels niet goed geregeld zijn. Dit kan zorgen voor brand⁴⁴;
- Gaslekkages: als er geen goeie opslag is voor gasflessen. Het is gevaarlijk als elke eigenaar haar gasfles in huis moet houden⁴⁵;
- Beperkte privacy: Appartementen delen vaak muren, vloeren en plafonds met andere eenheden, wat kan leiden tot beperkte privacy en geluidsproblemen⁴⁶;
- Het optimaliseren van de besluitvorming in situaties waarin er een groot aantal gerechtigden is en de regeling aanzienlijk complex is⁴⁷.

In dit hoofdstuk hebben we een grondige blik geworpen op het appartementsrecht, met bijzondere aandacht voor de belangrijkste kernbegrippen die hierbij komen kijken. We hebben de positie van het appartementsrecht binnen het bredere kader van het zakenrecht onderzocht en de manier waarop dit recht zich verhoudt tot andere vormen van eigendom en onroerend goed. Verder is er ingegaan op de huidige situatie met betrekking tot de niet-wettelijk geregelde appartementenverhuur in Suriname, waarbij we zowel de juridische als praktische implicaties van deze situatie hebben besproken.

Naast een uiteenzetting van de juridische aspecten van het appartementsrecht, hebben we ook de voor- en nadelen belicht die gepaard gaan met het bezit van een appartement. De voordelen van het appartementsrecht omvatten onder andere het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals parkeergelegenheid en andere faciliteiten, die de woonkwaliteit en het comfort van de bewoners kunnen verbeteren. Daarnaast werd ingegaan op de voordelen van gedeelde kosten en verantwoordelijkheden binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE), wat kan bijdragen aan een efficiënter en economischer beheer van het gebouw.

Tegelijkertijd werden de nadelen besproken, waarbij de juridische complicaties die kunnen ontstaan binnen het systeem van appartementsrechten, zoals conflicten tussen mede-eigenaren,

⁴³ Interview mr. A. Chin A Lin

⁴⁴ Interview mr. A. Chin A Lin

⁴⁵ Interview mr. A. Chin A Lin

⁴⁶ Interview mr. A. Chin A Lin

⁴⁷ Arduin, SJB, juli 2008, p. 15

het naleven van de regels van de VvE en de risico's van slecht bestuur, centraal stonden. Ook de complexe verhouding tussen privé- en gemeenschappelijke eigendom werd belicht, aangezien dit vaak aanleiding geeft tot juridische geschillen en misverstanden tussen eigenaren.

Mijn juridische visie met betrekking tot het appartementsrecht is dat, hoewel het voordelen biedt, vooral op het gebied van gedeelde voorzieningen en kostenbesparing, er ook aanzienlijke nadelen kunnen zijn, met name wanneer de regelgeving en de uitvoering daarvan tekortschieten. In dit verband is het van cruciaal belang dat een goed functionerende VvE aanwezig is die de belangen van alle eigenaren waarborgt. De zorgvuldige naleving van de regels binnen de VvE en het effectief beheer van het gebouw kunnen bijdragen aan het maximaliseren van de voordelen en het minimaliseren van de juridische en praktische nadelen van het appartementsrecht.

In het volgende hoofdstuk zullen we ons richten op het recht van eigendom en opstal zoals beschreven in het BW, wat de fundamenteen vormt voor het appartementsrecht. Het begrip van deze eigendomsrechten is essentieel voor het verdere begrip van de rechten en plichten die rusten op eigenaren van appartementen, en biedt de juridische basis voor de verdeling van het eigendom van de gemeenschappelijke en privé-ruimten binnen een appartementencomplex.

2 Het recht van eigendom en opstal conform het Burgerlijk Wetboek

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk onderzoeken we de juridische concepten van het recht van eigendom en het recht van opstal volgens het Burgerlijk Wetboek. Deze rechten zijn fundamenteel voor het begrijpen van eigenaarschap en de bijbehorende verplichtingen.

2.2 Het recht van eigendom

Het recht op eigendom wordt beschouwd als een fundamenteel aspect van het rechtssysteem. Historisch gezien is het zelfs gekwalificeerd als "inviolable et sacré"⁴⁸, maar de sociale betekenis ervan binnen de rechtsorde hangt voornamelijk af van de regels die het kunnen beperken. Hoewel de huidige definitie van eigendom, zoals verwoord in artikel 625, nog steeds normatieve betekenis heeft, wordt deze in latere bepalingen grotendeels genuanceerd⁴⁹.

Eigendom is het meest omvattende recht dat iemand op een zaak kan hebben⁵⁰. Deze formulering relativeert dat eigendom niet absoluut is, omdat de eigenaar gebonden kan zijn aan regels die zijn bevoegdheden beperken. Tegelijkertijd impliceert het dat het recht van de eigenaar niet zoals dat van een beperkt gerechtigde beperkt is tot specifieke bevoegdheden - dit staat bekend als de elasticiteit van eigendom⁵¹. Artikel 3:8 stelt dat beperkte rechten kunnen voortvloeien uit eigendom als het meest omvattende recht. Daarnaast definieert lid 1 eigendom als een zakelijk recht; volgens de terminologie van het wetboek kan men alleen eigendom hebben van een zaak, niet van een beperkt recht of een vorderingsrecht⁵².

Het eigendomsrecht omvat de volledige zaak, inclusief de niet-zelfstandige delen ervan. Als een deel voorheen geen eigendom van de eigenaar van de zaak was voordat het er deel van werd, leidt dit tot eigendomsverkrijging door natrekking⁵³. Eigendom omvat het recht op gebruik en genot. De eigenaar van de zaak heeft ook recht op de afzonderlijke opbrengsten

⁴⁸ Onaanraakbaar en heilig

⁴⁹ Nieuw BW (MvT), p. 1

⁵⁰ Artikel 5: 1 lid 1 Nieuw BW

⁵¹ Nieuw BW (MvT) p. 2, Pitlo deel 3 2006, p. 377

⁵² Nieuw BW (MvT), p. 2

⁵³ Artikel 5:3 Nieuw BW

ervan, tenzij de wet anders bepaalt⁵⁴. Ook allodiale eigendom wordt beschouwd als eigendom volgens deze wetgeving⁵⁵.

Wijze van eigendomsverkrijging⁵⁶:

1. Algemene wijzen die gelden voor alle goederen: erfopvolging, overdracht, verjaring, enz.
2. Specifieke wijzen die specifiek gelden voor eigendom:
 - a. Voor roerende zaken: toe-eigening, vinderschap, schatvinding, natrekking, samensmelting, vermenging, zaaksvorming, vruchttrekking;
 - b. Voor onroerende zaken: natrekking, aanwas (volgens 5:20).

De verschillende objecten die in eigendom aan iemand kunnen toebehoren zijn:

- Eigendom van roerende zaken: dit zijn beweegbare objecten zoals voertuigen, meubels, en andere persoonlijke bezittingen⁵⁷;
- Eigendom van onroerende zaken: dit omvat grond, gebouwen en andere blijvend aan de grond verbonden constructies⁵⁸;

De eigendom van de grond omvat, tenzij de wet anders bepaalt⁵⁹:

- De bovengrond en de aardlagen die zich daaronder bevinden (de fysieke substantie van de grond);
- Grondwater dat aan de oppervlakte komt en niet vrij stromend oppervlaktewater (beweeglijke zaken);
- Gebouwen en constructies die duurzaam met de grond zijn verbonden, tenzij ze een onderdeel vormen van een andere onroerende zaak;
- Planten die met de grond zijn verbonden.

⁵⁴ Hijma, Olthof 2022, p. 158

⁵⁵ Artikel 5:1a Nieuw BW

⁵⁶ Hijma, Olthof 2022, p. 165

⁵⁷ Titel 5.2 Nieuw BW

⁵⁸ Titel 5.3 Nieuw BW

⁵⁹ Artikel 5: 20 lid 1 Nieuw BW.

Rechten van de eigenaar in het Nieuw BW:

1. Het eigendomsrecht geeft de eigenaar het recht om de zaak exclusief te gebruiken, de voordelen ervan te benutten en erover te beschikken op de meest absolute wijze, ter uitsluiting van anderen⁶⁰.

Deze beschrijving omvat zowel een positief als een negatief element⁶¹:

- Het positieve element houdt in dat de eigenaar bevoegd is om de zaak te gebruiken, ervan te genieten en erover te beschikken. Onder "gebruik" valt ook het recht om de zaak te vernietigen;
 - Het negatieve element betekent dat de eigenaar niet verplicht is om toe te staan dat anderen handelingen verrichten die hijzelf op basis van zijn eigendomsrecht mag verrichten. Dit benadrukt het exclusieve karakter van het eigendomsrecht.
2. De mogelijkheid voor de eigenaar om zijn eigendomsrechten te handhaven door middel van een vordering waarbij wordt verklaard dat hij de rechtmatige eigenaar is van het betreffende eigendom of dat er geen beperkte rechten op dat eigendom rusten. ("declatoir vonnis" op grond van artikel 3:302, dossier nummer 87)⁶²;
 3. De mogelijkheid voor de eigenaar om zijn eigendomsrechten te handhaven door middel van een revindicatie. De revindicatie kan zowel tegen een bezitter als tegen een houder worden ingesteld, ongeacht hun eventuele faillissement. Het belangrijke onderscheid met een persoonlijke vordering tot afgifte is dat deze laatste zich richt op de persoon, terwijl revindicatie zich richt op het eigendom zelf⁶³;
 4. De eigenaar heeft de mogelijkheid om zijn eigendomsrecht te handhaven door middel van een vordering op basis van onrechtmatige daad⁶⁴. Alle drie de criteria voor onrechtmatigheid zoals genoemd in artikel 6:162 lid 2 zijn hier van toepassing. Een onrechtmatige daad kan bijvoorbeeld bestaan uit⁶⁵:
 - Het verrichten van handelingen die alleen de eigenaar mag verrichten;

⁶⁰ Art. 5:1 lid 3 Nieuw BW

⁶¹ Hijma, Olthof 2022, p. 159

⁶² Hijma, Olthof 2022, p. 160

⁶³ Hijma, Olthof 2022, p. 160

⁶⁴ Hijma, Olthof 2022, p. 160

⁶⁵ Hijma, Olthof 2022, p. 160

- Het belemmeren van de eigenaar in de uitoefening van zijn eigenaarsbevoegdheden;
- Zaak beschadiging;
- Ongeoorloofde hinder ⁶⁶.

Op grond van artikel 6:162 kan de eigenaar aanspraak maken op een verklaring voor recht, een gebod, een verbod of schadevergoeding⁶⁷.

Verplichtingen van de eigenaar in het Nieuw BW:

Verplichtingen van eigenaars van naburige enkele hiervan zijn:

- Een eigenaar dient ervoor te zorgen dat er geen afvalwater of vuilnis van zijn eigendom naar het eigendom van anderen stroomt, tenzij hij hiervoor de uitdrukkelijke toestemming heeft gekregen⁶⁸;
- Een eigenaar moet ervoor zorgen dat de daken en constructies op zijn eigendom zo zijn ontworpen en geplaatst dat het water niet op het eigendom van anderen terechtkomt⁶⁹;
- Naleving van wettelijke voorschriften: De eigenaar moet voldoen aan alle wettelijke voorschriften met betrekking tot zijn eigendom, zoals bouwvoorschriften, milieuregels en gezondheids- en veiligheidsnormen⁷⁰.
- Respecteren van erfdienstbaarheden en beperkingen: De eigenaar moet eventuele erfdienstbaarheden en beperkingen die op het eigendom rusten, respecteren en naleven⁷¹.

De eigenaar wordt zowel in zijn positieve als negatieve bevoegdheden beperkt door verschillende bronnen, zoals vastgelegd in artikel 5:1 lid 2 ⁷²

1. Rechten die aan anderen zijn verleend:

- a. Beperkte rechten zoals vruchtgebruik, pandrecht, erfdienstbaarheden.

⁶⁶ Artikel 5:37 Nieuw BW

⁶⁷ Hijma, Olthof 2022, p. 160

⁶⁸ Artikel 5:53 Nieuw BW

⁶⁹ Artikel 5:52 Nieuw BW

⁷⁰ Artikel 5: 50 lid 1 Nieuw BW.

⁷¹ Artikel 5: 57 Nieuw BW.

⁷² Hijma, Olthof 2022, p. 161

- b. Persoonlijke rechten zoals huur en pacht.
- 2. Wettelijke voorschriften:
 - a. Wetten in formele zin bijvoorbeeld recht op onderwijs art. 39 GW
 - b. Voorschriften van lagere wetgevers bijvoorbeeld districtsverordeningen
- 3. Regels van ongeschreven recht:
 - a. Regels van ongeschreven publiekrecht (artikel 3:14 Ned-BW) bijvoorbeeld Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur
 - b. Regels van ongeschreven privaatrecht bijvoorbeeld redelijkheid en billijkheid

Verlies van eigendom⁷³:

- 1. Overdracht aan een ander (relatief eigendomsverlies), bijvoorbeeld bij verkoop, verjaring, of vinderschap;
- 2. Volledig verlies van eigendomsrecht (absoluut eigendomsverlies):
 - a. Tenietgaan van het object bijvoorbeeld tenietgaan van het gebouw
 - b. Het object wordt een onderdeel van een ander object bijvoorbeeld wanneer een huis een bijgebouw bevat. In dit geval wordt het bijgebouw als onderdeel van het hoofdobject beschouwd.
 - c. Afstand van de eigendom van roerende zaken, waarbij de eigenaar bewust afstand doet met de intentie om zich van de eigendom te ontdoen (volgens 5:18). Bijvoorbeeld schenking van je woning aan stichting.
- 3. d. Verlies van eigendom van dieren (volgens 5:19) bijvoorbeeld vermissing van dieren.

2.3 Het recht van opstal

Het recht van opstal is een beperkt zakelijkrecht, waarmee iemand het recht krijgt om gebouwen, werken of beplantingen te hebben op de grond van een ander⁷⁴. Dus de opstaller is

⁷³ Hijma, Olthof 2022, p. 172

⁷⁴ Artikel 757 BW.

de eigenaar van het huis of de werken en beplantingen die zich bevinden op het stuk grond, waarop hij het opstalrecht heeft, ongeacht of hij het huis zelf heeft laten bouwen of dat het er al stond op het moment dat hij het recht verwierf⁷⁵. In de akte van vestiging kan de eigenaar al dan niet periodieke betalingen opleggen aan de opstaller, bekend als 'solarium'⁷⁶. Daarnaast is het mogelijk om de bevoegdheden van de opstaller met betrekking tot het gebruik, de bouw en het verwijderen van gebouwen, constructies en beplantingen te beperken via de bepalingen in de akte van vestiging⁷⁷. Indien de akte van vestiging geen specifieke bepalingen hierover bevat, heeft de opstaller de bevoegdheden met betrekking tot het goed waarop zijn recht van toepassing is, die noodzakelijk zijn voor het volledige genot van dat recht⁷⁸.

Het opstalrecht kan in twee verschillende vormen voorkomen⁷⁹:

1. Als een op zichzelf staand beperkt recht.
2. Als een beperkt recht dat afhankelijk is van:
 - a. een ander zakelijk recht (zoals erfpracht); of
 - b. een persoonlijk huur- of pachtrecht.

In dit geval wordt het opstalrecht beïnvloed door het andere recht⁸⁰.

Het opstalrecht heeft als doel om de goederenrechtelijke regel te doorbreken dat de eigenaar van de grond ook automatisch eigenaar is van de gebouwen en constructies die duurzaam met die grond verbonden zijn, evenals van de eventueel met de grond verbonden beplanting⁸¹.

Het opstalrecht zorgt ervoor dat de eigendom van de grond en de opstallen horizontaal gescheiden worden. De opstallen blijven onroerend⁸². Het eigendomsrecht van de opstallen is verbonden aan het opstalrecht zelf. Als het opstalrecht vervalt, gaat de eigendom van de opstallen automatisch en zonder overdracht terug naar de eigenaar van de grond⁸³. De opstaller

⁷⁵ Pitlo deel 3 2006, p. 509-510

⁷⁶ Artikel 5:101 lid 3 Nieuw BW.

⁷⁷ Artikel 5:102 Nieuw BW.

⁷⁸ Artikel 5:103 Nieuw BW.

⁷⁹ Artikel 5:101 lid 2 Nieuw BW.

⁸⁰ Artikel 3:7, 3:82 Nieuw BW

⁸¹ Artikel 5: 20 Nieuw BW en Hijma, Olthof 2022, p. 184

⁸² Artikel 3:3 Nieuw BW

⁸³ Artikel 5:105 lid 1 Nieuw BW

behoudt echter het recht om de opstallen weg te nemen, op voorwaarde dat hij de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat herstelt⁸⁴.

Het recht van opstal kan ontstaan door⁸⁵:

- a. Vestiging, conform de regels voor overdracht van onroerende zaken⁸⁶;
- b. Verkrijgende verjaring⁸⁷;

Het zelfstandige recht van opstal wordt overgedragen volgens de regels die gelden voor de overdracht van onroerende zaken⁸⁸. Het afhankelijke recht van opstal is niet zelfstandig overdraagbaar en volgt het recht waaraan het verbonden is⁸⁹.

Het recht van opstal kan tenietgaan op dezelfde manieren als elk ander beperkt recht⁹⁰. Het zelfstandige recht van opstal kan daarnaast tenietgaan volgens de regels die gelden voor het tenietgaan van een erfpachtrecht⁹¹. Het afhankelijke recht van opstal gaat bovendien teniet op de manieren waarop andere afhankelijke rechten tenietgaan⁹².

Rechten van de opstaller in het Nieuw BW:

1. Eigendom van de opstal: De opstaller heeft het recht om gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben die op, in, of boven de onroerende zaak van een ander zijn aangebracht⁹³;
2. De opstaller heeft recht op gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de gebouwen, werken en beplantingen⁹⁴;
3. Genot: De opstaller heeft het recht om de opstal te gebruiken en ervan te genieten, tenzij anders overeengekomen⁹⁵;

⁸⁴ Artikel 5:105 lid 2 Nieuw BW

⁸⁵ Hijma, Olthof 2022, p. 185

⁸⁶ Artikel 3: 98 jo. 3: 89 Nieuw BW

⁸⁷ Artikel 3: 99 en 3:105 Nieuw BW

⁸⁸ Artikel 3: 98 jo. 3: 89 Nieuw BW

⁸⁹ Artikel 3: 82 Nieuw BW

⁹⁰ Artikel 3: 81 lid 2 Nieuw BW

⁹¹ Artikel 5: 104 lid 2 Nieuw BW

⁹² Artikel 3: 7 Nieuw BW

⁹³ Artikel 5: 101 lid 2 Nieuw BW

⁹⁴ Artikel 5: 102 Nieuw BW

⁹⁵ Artikel 5: 103 Nieuw BW

4. Tenzij de oprichtingsakte anders bepaalt, mag de persoon met het opstalrecht bij het beëindigen van dit recht gebouwen, werken en aanplantingen die hijzelf of een voorganger op eigen initiatief heeft toegevoegd, of die tegen betaling van de waarde zijn overgenomen van de eigenaar, wegnemen, op voorwaarde dat hij het onroerend goed waarop dit recht rust, in de oorspronkelijke staat herstelt⁹⁶.

Verplichtingen van de opstaller in het Nieuw BW:

1. Retributie: In de overeenkomst tot vestiging van het opstalrecht kan worden bepaald dat de opstaller verplicht is om op bepaalde momenten, zowel regelmatig als incidenteel, een geldbedrag aan de eigenaar te betalen⁹⁷.

In dit hoofdstuk wordt het recht van eigendom en het opstalrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW) behandeld. Het recht van eigendom wordt in het BW gedefinieerd als het meest omvattende recht op een goed, waarbij de eigenaar volledige controle heeft over het goed, met uitzondering van wettelijke beperkingen. Dit houdt in dat een eigenaar het goed kan gebruiken, verhandelen, bezwaren en zelfs vernietigen, zolang dit in overeenstemming is met de wet.

Het opstalrecht daarentegen is een recht dat iemand in staat stelt een gebouw of werk op een stuk grond te bezitten dat niet van hemzelf is. Dit recht geeft de opstaller het recht om het gebouw te gebruiken, te onderhouden en te overdragen, maar de onderliggende grond blijft eigendom van een andere partij. Het opstalrecht biedt daarmee een juridisch kader voor situaties waarin de eigenaar van een gebouw niet noodzakelijkerwijs ook de eigenaar van de ondergrond is.

Daarnaast behandelt het hoofdstuk de rechten en verplichtingen van de eigenaar en de opstaller in het kader van eigendom en opstal. Voor de eigenaar betekent dit onder meer de verantwoordelijkheid voor het beheer van het onroerend goed en de verplichting om de wet na te leven met betrekking tot het gebruik en de exploitatie van het goed. De opstaller, als houder van een opstalrecht, heeft daarentegen specifieke verplichtingen tegenover de eigenaar van de grond, zoals het betalen van de jaarlijkse canon (betaling voor het gebruik van de grond) en het onderhoud van het gebouw. Tegelijkertijd heeft de opstaller het recht om het gebouw te

⁹⁶ Artikel 5: 105 lid 2 Nieuw BW

⁹⁷ MR. C. Asser's 3 2002, p. 279, 5:101 lid 3 Nieuw BW

gebruiken en kan hij de opstal overdragen, zolang dit in lijn is met de voorwaarden die in het opstalcontract zijn vastgelegd.

Het hoofdstuk benadrukt ook de wettelijke voorwaarden voor het vestigen van een opstalrecht en het juridisch proces van registratie, wat essentieel is voor het creëren van rechtsgeldigheid. Verder wordt ingegaan op de juridische procedures die volgen bij de beëindiging van een opstalrecht, bijvoorbeeld door de opstal te verkopen of door het opstalrecht na de vastgestelde termijn niet te verlengen.

In het volgende hoofdstuk zullen we de juridische invloed van het appartementsrecht verder onderzoeken. Dit hoofdstuk richt zich op de juridische gevolgen die optreden wanneer eigenaren en opstaller besluiten te splitsen, en de effecten hiervan op zowel de individuele eigenaar als de bredere gemeenschap van eigenaren. De splitsing in appartementsrechten heeft directe gevolgen voor de rechten en verplichtingen van appartementseigenaren, waaronder de verdeling van verantwoordelijkheden voor het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes, de betaling van kosten en de organisatie van de Vereniging van Eigenaren (VvE). We zullen ook de juridische instrumenten toelichten die de splitsing en het beheer van appartementsrechten reguleren, zoals de splitsingsakte en de vaststelling van eigendomsverhoudingen.

3 De juridische invloed van het appartementsrecht voor de eigenaar en opstaller die besluiten te splitsen

3.1 Inleiding

Het appartementsrecht is een juridisch systeem dat eigendom van onroerend goed verdeelt in afzonderlijke eenheden. Dit is van groot belang voor zowel de eigenaar van het gebouw als de opstaller die besluit het eigendom te splitsen. De splitsing in appartementsrechten creëert nieuwe eigendomsstructuren en heeft belangrijke juridische gevolgen voor de betrokken partijen, vooral met betrekking tot de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten.

In dit hoofdstuk wordt de juridische invloed van het appartementsrecht besproken, met focus op de rechten en verplichtingen van appartementseigenaren. We behandelen de splitsing, de benodigde juridische documenten, zoals de splitsingsakte, en de rol van de Vereniging van Eigenaren (VvE) in het beheer van gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast worden de voordelen en mogelijke juridische complicaties van het appartementsrecht toegelicht.

3.2 Splitsing in appartementsrechten

Splitsing in appartementsrechten zorgt voor nieuwe rechten en verplichtingen ontstaan. We bespreken de belangrijke aspecten van het appartementsrecht, zoals de verdeling van verantwoordelijkheden, de aansprakelijkheid en de bijzonderheden. Deze inzichten zijn essentieel voor een goed begrip van de operationele en juridische context waarin deze splitsingen plaatsvinden.

Het opsplitsen van eigendomsrechten op een gebouw of een stuk grond in appartementsrechten is een juridische handeling met een uniek karakter. Hierbij wordt een bestaand eigendomsrecht (of erfpacht- of opstalrecht) omgevormd tot een nieuw zakelijk recht, namelijk een appartementsrecht, zoals de wet dat toestaat⁹⁸.

Een appartementsrecht ontstaat door splitsing, waarbij een registergoed (onroerend goed) wordt gedeeld in twee of meer zelfstandige delen. Het proces omvat het opstellen van een splitsingstekening, het opstellen van een notariële akte van splitsing, waarbij de tekening als

⁹⁸ Pitlo deel 3 2006, p. 541

bijlage wordt gevoegd, gevolgd door de inschrijving van deze akte in de openbare registers⁹⁹. Het splitsingsreglement bevat specifieke regels met betrekking tot de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaren, waaronder gezamenlijke verantwoordelijkheid voor kosten, gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke ruimten¹⁰⁰.

De eigenaar, de erfpachter en de opstaller hebben het recht om een gebouw of een stuk grond op te splitsen in appartementsrechten. Een appartementseigenaar mag zijn appartementsrecht ook splitsen, tenzij anders is bepaald in de splitsingsakte¹⁰¹.

De splitsing vindt plaats via een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers¹⁰². Deze splitsingsakte moet een reglement bevatten, waarin onder andere de oprichting en de statuten van een VvE zijn opgenomen¹⁰³. Als de splitsing door een bevoegde partij is uitgevoerd, is zij toch geldig indien deze gevolgd is door een overigens geldige overdracht van een appartementsrecht of de vestiging van een beperkt recht op een appartementsrecht¹⁰⁴.

Bij de minuut van de splitsingsakte wordt een tekening gevoegd die de grenzen aangeeft van de verschillende delen van het gebouw en de grond die bedoeld zijn om afzonderlijk te worden gebruikt, en waarvan het exclusieve gebruik in een appartementsrecht is vastgelegd volgens de akte. De tekening moet voldoen aan de wettelijke eisen voor inschrijving, zoals bedoeld in artikel 16 lid 2 van Boek 3¹⁰⁵.

Ondanks de onbevoegdheid van degene die de splitsing heeft uitgevoerd om over een betrokken registergoed te beschikken, blijft de splitsing geldig als deze gevolgd is door een geldige overdracht van een appartementsrecht of de vestiging van een beperkt recht daarop. Een ongeldige splitsing wordt ook als geldig beschouwd wanneer een appartementsrecht door verjaring is verkregen¹⁰⁶.

De akte van splitsing moet bevatten¹⁰⁷:

⁹⁹ Artikel 109 lid 1 Nieuw BW

¹⁰⁰ Sebok, SJB december 2006, p. 8

¹⁰¹ Artikel 5:106 lid 1 en 3 Nieuw BW

¹⁰² Artikel 5:109 lid 1 Nieuw BW

¹⁰³ Artikel 5:111 en 5:112 Nieuw BW

¹⁰⁴ Hijma, Olthof 2022, p. 173 en artikel 5:110 Nieuw BW

¹⁰⁵ Artikel 5:109 lid 2 en 3 Nieuw BW

¹⁰⁶ Artikel 5:110 lid 2 en 3 Nieuw BW

¹⁰⁷ Artikel 5:111 Nieuw BW

- a. De vermelding van de locatie van het gebouw of de grond;
- b. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende delen van het gebouw of de grond die bestemd zijn voor afzonderlijk gebruik, waarbij deze beschrijving kan verwijzen naar de tekening zoals bedoeld in artikel 109 lid 2, evenals de vermelding van het appartementsrecht dat het gebruiksrecht van elk van deze delen omvat;
- c. De aanduiding van de appartementsrechten in het Grondregistratie- en Landinformatiesysteem en de vermelding van de appartementseigenaar;
- d. Een reglement, waarbij wordt geacht dat dit de bepalingen bevat van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte moet worden ingeschreven;
- e. In geval van deeltijdappartementsrechten: een nauwkeurige vermelding van de tijdstippen en periodes gedurende welke de deeltijds appartementseigenaar hun gebruiksrecht mogen uitoefenen.

Het reglement moet het volgende omvatten¹⁰⁸:

- a. Welke schulden en kosten ten laste van de gezamenlijke appartementseigenaren komen;
- b. Een regeling voor het jaarlijks opstellen van een exploitatierekening voor het voorgaande jaar en de bijdragen die door de appartementseigenaren moeten worden gestort;
- c. Een regeling voor het gebruik, beheer en onderhoud van de gedeelten die niet bedoeld zijn voor afzonderlijk gebruik;
- d. Wie verantwoordelijk is voor het verzekeren van het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaren en tegen welke risico's;
- e. De oprichting van een VvE (Vereniging van Eigenaars) die de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren behartigt, en de statuten van deze vereniging.

Het appartementsrecht kan gesplitst worden in¹⁰⁹:

¹⁰⁸ Artikel 5:112 Nieuw BW

¹⁰⁹ Sebok, SJB december 2006, p. 9

- Horizontaal; hier wordt een enkel gebouw zo opgedeeld dat het bestaat uit twee of meer afzonderlijke en overdraagbare delen, die zich boven of onder elkaar bevinden;
- Verticaal; dit komt voor wanneer bijvoorbeeld een enkel gebouw wordt opgedeeld in twee of meer afzonderlijke en overdraagbare delen die zich naast, voor of achter elkaar bevinden.

Verticale splitsing is ook van toepassing wanneer meerdere onafhankelijke gebouwen op een vlak voorkomen en van elkaar worden gescheiden (de zgn. splitsing op het horizontale vlak)¹¹⁰. Het sleutelbegrip in het kader van appartementsrecht als onderdeel van zakelijk recht en goederenrecht is het begrip: "zelfstandigheid". Alleen wanneer er sprake is van een onafhankelijk geregistreerd goed, kan overdraagbaarheid effectief plaatsvinden. Als er geen sprake is van zelfstandigheid, betreden we het domein van verticale natrekking¹¹¹.

Een appartementsrecht kan ook worden opgedeeld in appartements- of deeltijdsappartementsrechten, op voorwaarde dat de akte van splitsing geen andere bepalingen bevat¹¹².

Onder deeltijdsappartement wordt verstaan: “ een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen gedurende een al dan niet vastgestelde periode uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond; in het geval van lid 2 omvat het aandeel de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de stuk grond, die blijkens hun inrichting of aanduiding bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt”¹¹³.

De aandelen die ontstaan door de splitsing in appartementsrechten zijn gelijk, tenzij de splitsingsakte een andere verhouding bepaalt. In dat geval geeft de akte aan op welke basis die verhouding is vastgesteld¹¹⁴.

¹¹⁰ Sebok, SJB december 2006, p. 9

¹¹¹ Sebok, SJB december 2006, p. 9 en art. 5:20 Ned-BW; VGL. art 5: 117 Ned-BW; 5:117 NABW

¹¹² Artikel 5:106 lid 3 Nieuw BW en Hijma, Olthof 2022, p. 174

¹¹³ Artikel 5:106 lid 4b Nieuw BW

¹¹⁴ Artikel 5:113 lid 1 Nieuw BW

Als er op het moment van inschrijving van de splitsingsakte een hypotheek, beslag of voorrecht rust op alle registergoederen die bij de splitsing zijn betrokken, dan wordt dit recht vanaf dat moment van toepassing op elk van de appartementsrechten voor de volledige schuld¹¹⁵.

Als er op het moment van inschrijving van de splitsingsakte een hypotheek, beslag of voorrecht rust op slechts een deel van de registergoederen, blijft de bevoegdheid om dit deel uit te winnen bestaan, ondanks de splitsing¹¹⁶.

Een appartementsrecht kan afzonderlijk als registergoed worden overgedragen, toegewezen, bezwaard en uitgewoond¹¹⁷. Behalve in gevallen zoals bedoeld in artikel 114, lid 2, kunnen de betrokken goederen niet volledig of gedeeltelijk worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewoond¹¹⁸.

De beëindiging van de splitsing met betrekking tot een deel van de registergoederen die bij de splitsing betrokken waren, kan uitsluitend plaatsvinden door wijziging van de splitsingsakte¹¹⁹.

3.3 De rechten en verplichtingen van appartementseigenaren

Appartementseigenaar

Degene met het recht op een appartementseenheid wordt aangeduid als de "appartementseigenaar". Dit kan een eigenaar, een opstaller of erfpachter zijn, die door splitsing een appartementsrecht heeft gekregen¹²⁰.

De appartementseigenaars dienen zich onderling te gedragen volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid¹²¹.

In de akte van vestiging van het recht wordt vastgesteld in hoeverre de gerechtigde naast de appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen die verschuldigd zijn voor

¹¹⁵ Artikel 5:114 lid 1 Nieuw BW

¹¹⁶ Artikel 5:114 lid 2 Nieuw BW

¹¹⁷ Artikel 5:117 lid 1 Nieuw BW

¹¹⁸ Artikel 5:117 lid 2 Nieuw BW

¹¹⁹ Artikel 5:117 lid 3 Nieuw BW

¹²⁰ Artikel 5:106 lid 4 Nieuw BW

¹²¹ Pitlo deel 3 2006, p. 538 en HR 30-10-1998, NJ 1999, 83

het betreffende appartementsrecht¹²².

Als een handeling kosten met zich meebrengt, kan de rechter op verzoek van een appartementseigenaar of de vereniging van eigenaars bepalen hoe de kosten door alle of bepaalde appartementseigenaren, of door de vereniging van eigenaars, moeten worden verdeeld¹²³.

Wanneer het gaat om de aanleg van nieuw werk of een nieuwe installatie, kan de rechter, indien gevraagd, ook een regeling vaststellen waarin wordt bepaald door wie en in welke verhouding de kosten voor het onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst moeten worden gedragen¹²⁴.

Rechten en verplichtingen appartementseigenaren:

Bevoegdheden m.b.t. privé-gedeelten¹²⁵:

Elke eigenaar heeft het recht om exclusief gebruik te maken van de gedeelten van het gebouw of de grond die speciaal voor afzonderlijk gebruik zijn bestemd. De eigenaar kan dit recht zelf uitoefenen of de betrokken gedeelten aan een ander in gebruik geven.

Het recht op uitsluitend gebruik van een privé-gedeelte houdt in dat de eigenaar ook het recht heeft om het privé-gedeelte naar eigen wens te beheren en te onderhouden, inclusief het uitvoeren van eventuele reparaties¹²⁶. In principe heeft elke appartementseigenaar dus volledige controle over zijn of haar privé-gedeelten. Echter, het reglement kan hierin beperkingen stellen. Zo is elke eigenaar verplicht om zijn privé-gedeelte goed te onderhouden en zorgvuldig om te gaan met alle gemeenschappelijke gedeelten en zaken die zich daarin bevinden¹²⁷.

Behalve wanneer de splitsingsakte anders bepaalt, kan een appartementseigenaar zonder de medewerking van de overige appartementseigenaars een erfdienstbaarheid vestigen op het privé-gedeelte, ten behoeve van een ander deel van dat onroerend goed of een andere onroerende zaak¹²⁸. Evenzo kan een appartementseigenaar, tenzij anders bepaald in de splitsingsakte, zonder medewerking van de overige appartementseigenaars een

¹²² Artikel 5:118a lid 2 Nieuw BW

¹²³ Artikel 5:121 lid 2 Nieuw BW

¹²⁴ Artikel 5:121 lid 3 Nieuw BW

¹²⁵ Beekhuis 1959, p. 172-176

¹²⁶ Beekhuis 1959, p. 172-176

¹²⁷ Beekhuis 1959, p. 177

¹²⁸ Artikel 5:118 lid 1 Nieuw BW

erfdienstbaarheid vestigen die uitsluitend ten goede komt aan het privé-gedeelte, of afstand doen van een dergelijke erfdienstbaarheid¹²⁹.

Behalve wanneer de splitsingsakte anders bepaalt, kan een appartementseigenaar zonder de medewerking van de overige appartementseigenaars en beperkt gerechtigden op het privé-gedeelte, een recht van erfpacht vestigen. Ook kan hij, met uitzondering van de gebouwen, werken en beplantingen die bij de splitsing zijn betrokken, een recht van opstal vestigen¹³⁰. Ik zal dit verder toelichten in de volgende paragraaf.

- Veranderingen in de privé-gedeelten¹³¹: Een appartementseigenaar kan zonder toestemming van de overige appartementseigenaars veranderingen aanbrengen in het gedeelte dat bedoeld is voor zijn persoonlijk gebruik, op voorwaarde dat deze veranderingen geen schade toebrengen aan andere gedeelten. Alles wat bij dergelijke geoorloofde veranderingen wordt verwijderd, wordt zijn exclusieve eigendom¹³². Hij moet de vereniging van eigenaars wel onmiddellijk op de hoogte stellen van een wijziging. Indien de wijziging leidt tot een aanpassing van de verzekeringspremie, is het verschil voor zijn rekening en dat van zijn rechtsopvolgers¹³³.

Als door een verandering de waarde van de betrokken goederen bij de opheffing van de splitsing verminderd blijkt te zijn, wordt dit bij de verdeling van de gemeenschap in aanmerking genomen, zelfs als de verandering toegestaan was. De kosten hiervan komen ten laste van degene die de verandering heeft aangebracht of zijn rechtsopvolger¹³⁴:

- Bevoegdheden m.b.t. de gemeenschappelijke gedeelten: Elke eigenaar mag de gemeenschappelijke gedeelten gebruiken, op voorwaarde dat zijn gebruik andere eigenaren niet belemmert in hun gelijkwaardige gebruik¹³⁵. In situaties waarin een appartementseigenaar voor een bepaalde handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten, medewerking of toestemming nodig heeft van één of meer andere appartementseigenaren, de vereniging van eigenaars of haar organen, of waarin de vereniging of haar organen toestemming nodig hebben van één of meer

¹²⁹ Artikel 5:118 lid 2 Nieuw BW

¹³⁰ Artikel 5:118a lid 1 Nieuw BW

¹³¹ Beekhuis 1959, p. 172-176

¹³² Artikel 5:119 lid 1 Nieuw BW

¹³³ Artikel 5:119 lid 2 Nieuw BW

¹³⁴ Artikel 5:119 lid 3 Nieuw BW

¹³⁵ Beekhuis 1959, p. 177

appartementseigenaren, kan deze medewerking of toestemming, op verzoek van de betrokkene, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Een machtiging kan worden verleend indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd, of indien de betrokkene zich niet uitspreekt¹³⁶.

- Het beheer van de gemeenschappelijke zaken: De vereniging is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken. Alle bevoegdheden die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn toegewezen, liggen bij de vergadering van eigenaars¹³⁷. Dit betekent dat het algemene beheer in handen is van de vergadering van eigenaars¹³⁸. Het beheer door de vereniging omvat ook toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke zaken en het aanbrengen van wijzigingen en vernieuwingen. Wat betreft dit toezicht, wordt bepaald dat de vergadering van eigenaars bevoegd is om regels vast te stellen over het gebruik van de gemeenschappelijke zaken, voor zover het reglement daar geen bepalingen over bevat. Deze regels kunnen aanvullende richtlijnen geven, maar mogen niet in strijd zijn met de bestaande bepalingen van het reglement¹³⁹.
- Verplichting tot bijdrage in de gemeenschappelijke schulden en kosten: Elke eigenaar is verplicht bij te dragen aan de schulden en kosten die volgens het reglement voor de gezamenlijke eigenaren komen¹⁴⁰. Deze verplichting geldt zowel jegens de vereniging als jegens de andere eigenaren. De bijdrageplicht is voor iedere eigenaar gelijk, tenzij het reglement een andere verdeling voorschrijft¹⁴¹.

Het aandeel van een appartementseigenaar in het gebouw en de grond speelt een belangrijke rol. Dit aandeel bepaalt vaak het aantal stemmen dat aan het appartementsrecht is verbonden en de hoogte van de bijdrage die de eigenaar moet leveren aan de gemeenschappelijke schulden en kosten. Het kan echter lastig zijn om precies vast te stellen hoeveel stemmen en bijdragen verschuldigd zijn, vooral als niet

¹³⁶ Artikel 5:121 lid 1 Nieuw BW

¹³⁷ Artikel 5:125 lid 1 Nieuw BW

¹³⁸ Artikel 5:127 lid 1 Nieuw BW

¹³⁹ Beekhuis 1959, p. 178

¹⁴⁰ Beekhuis 1959, p. 179

¹⁴¹ Beekhuis 1959, p. 178

duidelijk is welke maatstaf in het verleden is gebruikt om het aandeel van een eigenaar te bepalen, of als deze maatstaf onvoldoende helder is¹⁴².

Als de akte van splitsing voorziet in ongelijke aandelen, moet uit de akte blijken op welke grondslag deze verhouding is gebaseerd. Het is de taak van de notaris om ervoor te zorgen dat deze grondslag voldoende duidelijk wordt vermeld in de akte.

Wat betreft de aansprakelijkheid tegenover schuldeisers: de omvang van de aansprakelijkheid is gelijk aan de bijdrageplicht in de interne verhouding. De vereniging, met haar reservefonds, is hoofdelijk aansprakelijk samen met de appartementseigenaren voor de gezamenlijke schulden¹⁴³.

De Vereniging van Eigenaren

Na de splitsing van het appartementsrecht wordt automatisch een Vereniging van Eigenaren (VvE) gevormd. Het is niet noodzakelijk dat er vooraf meer dan één appartementseigenaar is. Zelfs als alle appartementen nog steeds in handen zijn van dezelfde eigenaar na de scheiding, zal de VvE worden opgericht. Elke appartementseigenaar wordt automatisch lid van de vereniging volgens een inherent lidmaatschap¹⁴⁴. Dit lidmaatschap ontstaat door het verwerven van een appartementsrecht en eindigt wanneer het appartementsrecht verloren gaat¹⁴⁵. De VvE vertegenwoordigt een specifieke vorm van de gewone vereniging. Er zijn enkele verschillen tussen beiden. Bij de VvE ontstaat het lidmaatschap automatisch en van rechtswege, terwijl bij een gewone vereniging toelating als lid vereist is. Bovendien kan een VvE niet worden omgezet in een andere rechtspersoon, terwijl een gewone vereniging bijvoorbeeld wel kan worden omgevormd tot een stichting. Het oprichten van een VvE gebeurt vanzelfsprekend, zelfs als er slechts één persoon aanwezig is. Bij een gewone vereniging is de vereiste dat het wordt opgericht door twee personen¹⁴⁶.

De statuten van de VvE zijn vastgelegd in de splitsingsakte. Volgens de wet moeten bepaalde punten daarin worden opgenomen zoals¹⁴⁷:

¹⁴² Artikel 5:113 lid 2 Nieuw BW

¹⁴³ Nieuw BW (MvT), p. 33

¹⁴⁴ Pitlo deel 3 2006, p. 552

¹⁴⁵ Sebok, SJB december 2006, p. 10

¹⁴⁶ Sebok, SJB december 2006, p. 9

¹⁴⁷ Sebok, SJB december 2006, p. 10

- De officiële naam en vestigingsplaats van de VvE;
- Het doel van de VvE;
- Voorschriften betreffende het bijeenroepen van ledenvergaderingen;
- De toekenning van stemrechten aan de leden.

Kort samengevat wordt geconcludeerd dat de rechten en verplichtingen van appartementseigenaren een complex en veelzijdig juridisch kader vormen. Deze rechten, zoals het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en de mogelijkheid om veranderingen aan te brengen binnen hun eigen appartement, worden in balans gehouden door verplichtingen, zoals het naleven van de huishoudelijke reglementen en het bijdragen aan de gemeenschappelijke kosten. Het begrijpen van deze rechten en verplichtingen is essentieel voor een harmonieuze en rechtsgeldige woonomgeving.

Door zorgvuldig om te gaan met zowel de individuele als collectieve verantwoordelijkheden kunnen appartementseigenaren bijdragen aan een goed functionerende en rechtvaardige VvE.

3.4 De juridische invloed van het appartementsrecht voor de eigenaar en opstaller die besluiten splitsen.

In deze paragraaf wordt belicht wat het onderzoek heeft uitgewezen omtrent de juridische gevolgen van het splitsen van het appartementsrecht voor zowel de oorspronkelijke eigenaar als voor de opstaller. Het proces van splitsing brengt aanzienlijke wijzigingen met zich mee in de rechten en verplichtingen van betrokkenen, waarbij juridische aspecten cruciaal zijn. De consequenties voor de eigenaar bij de splitsing, evenals de impact op de opstaller zullen geanalyseerd worden om een volledig overzicht te geven van de gevolgen die hieraan zijn verbonden. In artikel 5:106 lid 1 van het Nieuw BW wordt vermeld dat naast eigendom, ook het recht van opstal kan worden opgedeeld in appartementsrechten.

Het is echter belangrijk om op te merken dat toestemming van de grondeigenaar voorafgaand aan de splitsing vereist is. Indien de eigenaar de vereiste toestemming duidelijk weigert te verlenen zonder geldige reden of zonder uitleg, kan de kantonrechter deze toestemming vervangen door een machtiging, op voorwaarde dat het gebouw of het grootste deel daarvan

binnen het rechtsgebied van die kantonrechter ligt¹⁴⁸. Het hoofdrecht, namelijk de blooteigendom, blijft onaangetast bij deze splitsing. Een eigenaar of opstaller heeft ook het recht om zijn recht op een stuk grond te splitsen in appartementsrechten¹⁴⁹.

Deze appartementsrechten ontstaan op het moment van inschrijving van de splitsingsakte, zelfs in het geval van een dergelijke splitsing¹⁵⁰. Een opvallend aspect is dat wanneer het eigendomsrecht wordt gesplitst in appartementsrechten, het oorspronkelijke eigendomsrecht als het ware verdwijnt en wordt vervangen door een specifiek aantal appartementsrechten¹⁵¹. Deze appartementsrechten worden beschouwd als zelfstandige registergoederen die afzonderlijk overdraagbaar zijn¹⁵². In het geval van het splitsen van een opstalrecht, verdwijnt het belaste eigendomsrecht echter niet. Er blijft een erfpacht relatie bestaan tussen de eigenaar en het opstalrecht dat is gesplitst in appartementsrechten.

Artikel 5:115 Nieuw BW bepaalt dat de verplichtingen, waaronder het betalen van de canon, nu rusten op alle gerechtigden tot de appartementsrechten die voortvloeien uit de splitsing.

Omdat het opstalrecht een beperkt zakelijk recht is, moeten in dit geval ook de uit de splitsing voortgekomen appartementsrechten worden beschouwd als beperkte rechten¹⁵³.

Een opvallend aspect is dat wanneer het eigendomsrecht wordt gesplitst in appartementsrechten, het oorspronkelijke eigendomsrecht als het ware verdwijnt en wordt vervangen door een specifiek aantal appartementsrechten. Deze appartementsrechten worden beschouwd als zelfstandige registergoederen die afzonderlijk overdraagbaar zijn¹⁵⁴. In het geval van het splitsen van een erfpacht- of opstalrecht, verdwijnt het belaste eigendomsrecht echter niet. Er blijft een erfpacht relatie bestaan tussen de eigenaar en het erfpacht- of opstalrecht dat is gesplitst in appartementsrechten.

Artikel 5:115 NBW bepaalt dat de verplichtingen, waaronder het betalen van de canon, nu rusten op alle gerechtigden tot de appartementsrechten die voortvloeien uit de splitsing. Omdat een erfpachtrecht een beperkt zakelijk recht is, moeten in dit geval ook de uit de splitsing.

Dit zijn de gevolgen van de splitsing die naast de algemene gevolgen gelden.

¹⁴⁸ Artikel 5:106 lid 7 Nieuw BW, HR 7-4-1978, NJ 1978, 545 en HR 25-6-1993, NJ 1993, 627

¹⁴⁹ Artikel 5:106 lid 2 Nieuw BW

¹⁵⁰ Artikel 5:107 Nieuw BW

¹⁵¹ Pitlo deel 3 2006, p. 539

¹⁵² Artikel 5:117 Ned-BW

¹⁵³ Pitlo deel 3 2006, p. 539

¹⁵⁴ Artikel 5:117 NBW

Gevolgen voor de eigenaar:

1. Het beschikt na de splitsing over meerdere objecten, die vatbaar zijn voor overdracht, executie, vererving;
2. Heeft een aantal objecten en kan ze verkopen;
3. Is niet verplicht om het hele pand in hypotheek te geven;
4. De eigenaar heeft het meest volledige recht;
5. Hij kan de splitsing weer opheffen en dan heeft hij bijvoorbeeld gewoon tien eigendommen i.p.v. één.

Gevolgen voor de opstaller:

1. Eigendomsovergang: De opstaller (die de onroerende zaak in eigendom heeft) wordt na splitsing eigenaar van de gemeenschappelijke delen en de afzonderlijke appartementsrechten, maar diens eigendomsrecht hangt af van het gebruiksrecht op de grond¹⁵⁵. Dit kan juridische verantwoordelijkheden met zich meebrengen, zoals onderhoud en verzekering van de gemeenschappelijke delen;
2. Verantwoordelijkheden: De eigenaar van een appartementsrecht heeft zowel rechten als plichten met betrekking tot het beheer van het appartement en de gemeenschappelijke ruimtes. Dit omvat het naleven van de regels en het betalen van bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE);
3. De canon of retributie die na de splitsing verschijnt wordt over de appartementsrechten verdeeld in een verhouding¹⁵⁶;
4. Het recht van opstal kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de opstaller te kort schiet in het betalen van canon of in nakoming van de verplichtingen¹⁵⁷;
5. Indien slechts één appartementseigenaar in gebreke blijft, kan de grondeigenaar het betreffende appartementsrecht aan zichzelf toewijzen¹. Aansprakelijkheid en Onteigening¹⁵⁸;

¹⁵⁵ MR. C. Asser's 3 2002, p. 398

¹⁵⁶ MR. C. Asser's 3 2002, p. 402

¹⁵⁷ MR. C. Asser's 3 2002, p. 404

¹⁵⁸ MR. C. Asser's 3 2002, p. 404

6. Normaal gesproken zal de splitsing betrekking hebben op een specifiek terrein waarop één opstalrecht is gevestigd. In zulke gevallen zal de beëindiging (door verloop van tijd of door opzegging) automatisch leiden tot de opheffing van de splitsing¹⁵⁹;
7. Bij verlenging of vernieuwing van een tijdelijk opstalrecht, blijft de splitsing intact en wordt voortgezet op basis van het vernieuwde recht¹⁶⁰;
8. Er ontstaan bijzondere problemen wanneer een opstalrecht wordt beëindigd omdat de bloot-eigenaar de grond wil overdragen aan de appartementseigenaren, waardoor het beperkte recht door vermenging zal vervallen¹⁶¹.

Met de aanneming van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek en het nieuwe recht op appartementsrechten, zijn de juridische gevolgen voor eigenaren en opstalhouders die besluiten om te splitsen als volgt:

1. Aansprakelijkheid: De aansprakelijkheid van een opstalhouder in Suriname betreft vooral het onderhoud en de kosten van de opstal (bijvoorbeeld een gebouw) die op de grond van de grondeigenaar is gevestigd. De opstalhouder is verantwoordelijk voor het goed onderhouden van de opstal en het voldoen aan eventuele wettelijke verplichtingen. Indien er schade aan de opstal of aan derden wordt veroorzaakt, kan de opstalhouder aansprakelijk worden gesteld.
2. Onteigening: Onteigening door de overheid, waarbij een onroerend goed voor het algemeen belang wordt afgenomen, heeft specifieke implicaties voor opstalrechten. Als grond waarop een opstalrecht rust wordt onteigend, moet rekening worden gehouden met zowel de grond als de opstal. De opstalhouder heeft recht op compensatie voor het verlies van zijn opstalrecht. Dit kan resulteren in een complexe situatie waarbij zowel de opstalhouder als de grondeigenaar compensatie ontvangen op basis van hun respectieve belangen.
3. Duur van het Recht van Opstal
 - Eeuwigdurend Recht van Opstal: Het recht van opstal is in Suriname niet per definitie eeuwigdurend. Het kan voor een bepaalde termijn worden verleend, zoals bepaald in de overeenkomst tussen de grondeigenaar en de opstalhouder. De duur van het recht van opstal wordt meestal contractueel vastgesteld en kan variëren. De wetgeving

¹⁵⁹ MR. C. Asser's 3 2002, p. 406

¹⁶⁰ MR. C. Asser's 3 2002, p. 406

¹⁶¹ MR. C. Asser's 3 2002, p. 407

voorziet niet noodzakelijkerwijs in een eeuwigdurende duur, maar de specifieke voorwaarden moeten worden vastgelegd in de opstalovereenkomst.

4. Splitsing van Opstalrecht

- Meegaan in de Splitsing: Bij de splitsing van een onroerend goed in appartementsrechten, blijft het recht van opstal in principe bestaan zoals het was vóór de splitsing, tenzij anders geregeld. Dit betekent dat het opstalrecht niet automatisch meebeweegt met de splitsing, maar kan worden beïnvloed door hoe de splitsingsakte en andere juridische documenten worden opgesteld.

5. Afhankelijk en Zelfstandig Recht van Opstal: Het recht van opstal kan afhankelijk of zelfstandig zijn:

- Afhankelijk Recht van Opstal: Dit recht is verbonden met de onderliggende grond. Het blijft bestaan zolang de grond beschikbaar is en kan eindigen als de grond wordt verkocht of overgedragen, tenzij specifiek anders geregeld.
- Zelfstandig Recht van Opstal: Dit recht staat op zichzelf en kan worden overgedragen, verkocht of verpand zonder dat het direct invloed heeft op de eigendom van de grond. Het recht kan dus onafhankelijk functioneren van de grond waarop het is gevestigd.

6. Verhouding tot de Grondeigenaar

- Grondeigenaar: De grondeigenaar behoudt zijn rechten op de grond, zelfs als er een opstalrecht op is gevestigd. De relatie tussen de opstalhouder en de grondeigenaar blijft bestaan, en de grondeigenaar kan nog steeds betrokken zijn bij juridische kwesties die betrekking hebben op de grond en de opstal. De grondeigenaar ontvangt doorgaans een vergoeding of een pachtbetaling voor het gebruik van de grond door de opstalhouder.

7. Vestiging van het Opstalrecht

- Waarop het Opstalrecht Is Gevestigd: Het recht van opstal wordt gevestigd op de grond van de grondeigenaar. De opstalhouder krijgt het recht om op de grond een opstal te hebben, zoals een gebouw of andere constructies. Dit recht moet worden vastgelegd in een notariële akte en geregistreerd worden om rechtskracht te verkrijgen.

8. Wat Kan Gesplitst Worden?

- **Gesplitste Elementen:** Bij een splitsing kunnen zowel de eigendomsrechten op de grond als de opstalrechten worden gesplitst. Dit betekent dat de opstal en de grond afzonderlijk kunnen worden beheerd en eigendom kunnen zijn van verschillende partijen, mits dit duidelijk wordt geregeld in de splitsingsakte en andere juridische documenten.

Bijzonderheden van het Recht van Opstal

- **Onderhoud en Kosten:** De opstalhouder is verantwoordelijk voor het onderhoud van de opstal en kan juridische verplichtingen hebben met betrekking tot kosten en belastingen.
- **Beperkingen en Voorwaarden:** Het recht van opstal kan onderhevig zijn aan specifieke voorwaarden en beperkingen die zijn vastgelegd in de opstalovereenkomst of door wetgeving. Dit kan invloed hebben op hoe het recht wordt uitgevoerd en beheerd.

Conclusies

Appartementsrecht verwijst naar het geheel van rechten en plichten die verbonden zijn aan het bezit van een appartement binnen een gebouw met meerdere appartementen. Het omvat zaken als het beheer van gemeenschappelijke ruimtes, de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden onder eigenaren, en de regels die gelden voor het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Als eigenaren besluiten om het gebouw te splitsen, bijvoorbeeld in afzonderlijke appartementen, heeft dit verschillende juridische gevolgen. In deze thesis zijn besproken de plek van het appartementsrecht, de regeling van appartementenverhuur, rechten en verplichtingen van de eigenaar, rechten en verplichtingen van de opstaller. Daarnaast is besproken wat de rechtsgevolgen zijn van de eigenaar en opstaller die besluit te splitsen.

De plek van het appartementsrecht binnen het zakenrecht is dat het appartementsrecht een specifieke vorm van zakelijk recht is binnen het zakenrecht, dat zich richt op onroerende zaken zoals appartementen in een gebouw. Het vertegenwoordigt een overdraagbaar en belastbaar recht dat niet afhankelijk is van een "moederrecht" zoals bij beperkte rechten het geval is. Appartementsrechten kunnen worden gevestigd op het recht van eigendom, erfpacht of opstal, en de verschillende zelfstandige appartementsrechten vormen gezamenlijk de volle eigendom van het gebouw. Het is ook belangrijk op te merken dat vermenging van een beperkt recht met blote eigendom leidt tot het vervallen van het beperkte recht, maar eenmaal gesplitste eigendomsrechten kunnen wel door één persoon worden bezeten zonder vermenging.

Bij de regeling van appartementenverhuur in Suriname worden huurovereenkomsten voor appartementen gebruikt, waarbij verhuurders en huurders afspraken maken over huurprijs, contractduur en onderhoud. De essentie van zo'n overeenkomst is het genot van een zaak tegen een afgesproken prijs gedurende een vastgestelde periode. Eeuwigdurende huurcontracten zijn niet toegestaan, maar contracten voor onbepaalde tijd zijn mogelijk mits opzegbaar. Huurovereenkomsten kunnen eenzijdig worden beëindigd, maar bij contractbreuk kan ontbinding volgen.

De rechten en verplichtingen van de eigenaar in het BW, rechten en verplichtingen van de opstaller BW. Hier hebben eigenaars in Suriname het recht op gebruik en genot van hun bezit, inclusief het recht op revindicatie, en moeten voldoen aan zorgplichten en wettelijke voorschriften. Ze moeten bestaande erfdienstbaarheden respecteren en hebben juridische middelen om hun eigendomsrechten te beschermen. Opstallers hebben het recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te bezitten, gebruiken en overdragen.

Ze moeten de opstal in goede staat houden, periodieke betalingen doen indien overeengekomen, en de grond herstellen bij beëindiging van het opstalrecht. Het Nieuw BW biedt gemoderniseerde en verduidelijkte regels voor zowel eigenaars als opstallers, met verbeterde bescherming tegen derden en duidelijkere verplichtingen betreffende onderhoud en betalingen.

Algemeen kan gesteld worden dat het appartementsrecht de juridische verhoudingen tussen appartementseigenaren binnen een gebouw regelt. Bij splitsing van een gebouw in afzonderlijke appartementen is toestemming van de grondeigenaar vereist, en kan de kantonrechter deze vervangen bij onredelijke weigering. De splitsingsakte creëert zelfstandige appartementsrechten, die afzonderlijk overdraagbaar zijn, terwijl het oorspronkelijke eigendomsrecht verdwijnt. Echter, bij splitsing van erfpacht- of opstalrechten blijft de oorspronkelijke erfpacht relatie bestaan, en de verplichtingen, zoals de betaling van de canon, rusten op alle gerechtigden tot de appartementsrechten. Hierdoor worden de uit splitsing ontstane appartementsrechten als beperkte rechten beschouwd.

Uit de analyse blijkt dat de juridische invloed van het splitsen van een onroerend goed in appartementsrechten aanzienlijk kunnen variëren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en regelgeving. De belangrijkste bevindingen zijn dat eigenaren geconfronteerd worden met veranderde verantwoordelijkheden en verplichtingen, terwijl opstallen te maken hebben met complexere juridische en contractuele verplichtingen.

Aanbevelingen

Op basis van deze bevindingen worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Voor Eigenaren en Beheerders van Appartementencomplexen

1. Juridisch Advies en Ondersteuning:

- **Raadplegen van een specialist:** Eigenaren en beheerders zouden juridische experts moeten raadplegen bij het splitsen van een gebouw of bij het aangaan van complexe huurovereenkomsten om de juridische en financiële implicaties goed te begrijpen.
- **Opstellen en herzien van contracten:** Er moet ervoor gezorgd worden dat alle huurovereenkomsten, splitsingsaktes, en andere juridische documenten zorgvuldig worden opgesteld en regelmatig herzien om te voldoen aan de laatste wetgeving en jurisprudentie.

2. Duidelijke Communicatie en Documentatie:

- **Transparantie over verantwoordelijkheden:** Er moet duidelijke communicatie en documentatie zijn over de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten tussen eigenaren, zowel bij initiële splitsingen als bij veranderingen in huurovereenkomsten.
- **Gedetailleerde splitsingsakte:** Bij splitsing van een gebouw moet een gedetailleerde splitsingsakte worden opgesteld die alle rechten en verplichtingen van de nieuwe eigenaren nauwkeurig vastlegt.

3. Beheer en Onderhoud:

- **Regelmatig onderhoud:** Implementeer een systeem voor regelmatig onderhoud en inspectie van gemeenschappelijke ruimtes en installaties om juridische problemen en claims van huurders of mede-eigenaren te voorkomen.
- **Vereisten naleven:** Ervoor zorgen dat alle betrokkenen op de hoogte zijn van de wettelijke vereisten voor het onderhoud en gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

-

Voor Juridische Professionals en Beleidsmakers

1. Wetgeving en Beleidsvorming:

- **Herziening van wetgeving:** De mogelijkheid overwegen om wetgeving te herzien en te actualiseren op basis van recente ontwikkelingen en praktische ervaringen, om de juridische zekerheid en efficiëntie te verbeteren. Het is met name aanbevolen om de wetgeving omtrent grondhuur te herzien en aan te passen. Bepalingen die niet in lijn zijn met het zakelijke recht zoals vastgelegd in het nieuwe BW dienen uit de wet te worden verwijderd.
- **Duidelijke richtlijnen ontwikkelen:** Er moeten duidelijke richtlijnen over de splitsing van onroerend goed, de rechten en plichten van eigenaren en opstallers, en de vereisten voor huurovereenkomsten ontwikkeld en verspreid worden.

2. Opleiding en Voorlichting:

- **Trainingen en workshops:** Biedt trainingen en workshops aan voor zowel juridische professionals als eigenaren en opstallers die besluiten te splitsen, om hen te informeren over de nieuwste juridische ontwikkelingen en best practices omtrent het appartementsrecht.
- **Voorlichting voor eigenaren:** Ervoor zorgen dat er educatieve programma's voor appartementseigenaren over hun rechten en plichten en over hoe ze effectief kunnen omgaan met juridische en administratieve aspecten van hun eigendom.

Voor Toekomstige Onderzoekers

1. Verdieping van Onderzoek:

- **Onderzoek naar splitsingspraktijken:** Voer verder onderzoek uit naar de praktische gevolgen van splitsing in verschillende contexten en hoe deze kunnen variëren afhankelijk van de juridische en economische omstandigheden.
- **Vergelijkende studies:** Vergelijk de juridische en praktische aspecten van appartementsrecht en splitsing met andere rechtsstelsels om te identificeren welke benaderingen het meest effectief zijn en welke verbeteringen mogelijk zijn.

- Door deze aanbevelingen op te volgen, kunnen eigenaren, beheerders, juridische professionals, en beleidsmakers beter voorbereid zijn op de uitdagingen en verantwoordelijkheden die gepaard gaan met het appartementsrecht en de splitsing van onroerend goed.

Bronvermelding

Aangehaalde literatuur:

Arduin 1993

R.J.A. Arduin, Timesharing, timesharing van onroerend goed vergeleken, Denter: Kluwer 1993

Arduin, SJB juli 2008, p. 10-15

R.J.A. Arduin, “Een aanzet tot oplossen van de grondprpoblematiek in het binnenland van Suriname” SJB juli 2008, p. 10-15

Asser- Mijnsen-Van Dam-Van Velten 2002

Mr. C.C. Van Dam, Mr. F.H.J. Mijnsen, Mr. A.A. Van Velten, MR. C. Asser's, Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht deel 3, Kluwer – Denventer – 2002

Beekhuis 1959

J.H. Beekhuis, Het recht van appartementen, Zwolle: W.E.J. Tjeen Willink 1959

Beekhuis 1974

J. H. Beekhuis, Appartementseigendom, Kluwer – Denventer - 1974

Chin A Lin, SJB, December 2006

A.F.K. Chin A Lin, “Invoering van het appartementsrecht in Suriname: wenseijkheid/ noodzaak van invoering”, SJB december 2006, p. 12- 17

Hijma, Olthof 2022

J. Hijma, M.M. Olthof, Compendium van het Surinaams vermogensrecht, Wolters Kluwer – Denventer - 2022

Jadnanansing 2017

C. Jadnanansing, Over Recht (op)recht gezegd(?), Paramaribo 2017

Pitlo-Reehuis, Heisterkamp 2006

W.H.M. Reehuis, A.H.T. Heisterkamp, Pitlo, Het Nederland burgerlijk recht deel 3
Goederenrecht, Kluwer - Denventer – 2006

Sebok, SJB, december 2006, p. 7-12

P.F.W. Sebok, “Lezing appartementsrecht”, SJB december 2006 p. 7-12

Van Zeben, Du Pon, 1981

C. J. Van Zeben en J. W. Du Pon, “Parlementaire geschiedenis van het Nieuwe Burgerlijk
Wetboek”, Kluwer – Denventer – 1981

Wetgeving:

- Burgerlijk Wetboek van Suriname S.B. 2002 no. 100
- Grondwet van Suriname S.B. 1987 no.116
- Huurprijzenwet Woonruimte
- Nieuw Burgerlijk Wetboek van Suriname S.
- Nederlands Burgerlijk Wetboek
- Nederlandse Antillen Burgerlijk Wetboek

Internetbronnen:

(bron: <https://statistics-suriname.org/wp-content/uploads/2020/02/Verkeers-en-vervoersstatistieken-20215-2018.pdf>)

Jurisprudentie:

- HR 30-10-1998, NJ 1999, 83
- HR 7-4-1978, NJ 1978, 545
- HR 25-6-1993, NJ 1993, 627

Vraaggesprek:

Vraaggesprek met notaris A. Chin A Lin d.d. 03-10-2024 en 06-06-2024