

VOORWOORD BIJ EERDERE DRUK

Bij de vijftiende druk

Dit is de vijftiende druk van dit werk, gewijd aan de zakelijke rechten. Het verschijnt thans als deel 5 van de Asser-serie. Een belangrijk verschil met de vorige druk is dat prof. mr. C.C. van Dam heeft moeten besluiten zijn deelname aan de bewerking van aan het goederenrecht gewijde delen van de reeks te beëindigen omdat hij daartoe als gevolg van wijziging van zijn beroeps werkzaamheden niet meer in de gelegenheid is. De Asser Adviesraad en de uitgever zijn de heer Van Dam zeer erkentelijk voor zijn werk aan de vorige druk van dit werk.

De Asser Adviesraad en de uitgever hebben prof. mr. S.E. Bartels, hoogleraar aan de Radboud Universiteit, inmiddels lid van de Asser Adviesraad, bereid gevonden de bewerking van het aan de beperkte rechten gewijde deel van dit werk op zich te nemen. Het is de bedoeling dat Bartels in de volgende druk ook de bewerking van het aan de eigendom gewijde deel op zich zal nemen. Hij zal ook de bewerker Mijnsen vervangen bij de verzorging van delen van 'Algemeen goederenrecht', dan deel 3-IV * van de serie.

De bewerkers Van Velten en Mijnsen zijn zeer verheugd dat de heer Bartels zich heeft willen zetten aan het werk aan de Asser-serie. Hij heeft in een reeks van publicaties blijk gegeven van grote kennis van en inzicht in de in de genoemde delen van serie behandelde stof.

De opzet van dit deel is niet gewijzigd. Na een bespreking van onderwerpen die aan de zakelijke rechten gemeen zijn volgen behandeling van eigendom en de verschillende beperkte rechten waaronder ook nu weer het in Boek 3 BW geregelde vruchtgebruik is begrepen. Voor de redenen daartoe zij hier verwezen naar nr. 1 hierna.

De tekst van deze nieuwe druk is niet alleen aangepast aan de sinds 2002 gepubliceerde rechtspraak en aan nadien verschenen publicaties. In hoofdstuk III, 'Eigendom', is met name de behandeling van hinder herschreven en zijn daarin de in Asser/Hartkamp 4-III vermelde inzichten omtrent onrechtmatig handelen verwerkt. Ook is aandacht besteed aan de eigendom van kabels en leidingen en aan de nieuwe regeling betreffende delfstoffen in de Mijnbouwwet. In de behandeling van de beperkte rechten zijn, soms ingrijpende, wijzigingen aangebracht die zijn ingegeven door de inzichten van Bartels, de nieuwe bewerker van dit onderdeel.

Wat het appartementsrecht betreft wordt hier vermeld dat het in 2005 enkele belangrijke wijzigingen heeft ondergaan, waarop in de vorige druk slechts gedeeltelijk kon worden geanticipeerd. Dit onderdeel is met de wetswijziging in overeenstemming gebracht.

Het in de vorige druk als annex opgenomen modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is vervangen door het nieuwe reglement van 2006. Een extra onderdeel is toegevoegd over beheerverenigingen van onroerende zaken in en buiten het appartementsrecht, in het bijzonder voor zogenaamd parkmanagement voor woondomeinen en bedrijventerreinen

De bewerking van deze druk is afgesloten op 30 juni 2008. Nadien verschenen rechtspraak of literatuur kon, behoudens enkele uitzonderingen, niet meer worden verwerkt.

Amsterdam/Nijmegen

S.E. Bartels

F.H.J. Mijnsen

A.A. van Velten

VOORWOORD BIJ DE ZESTIENDE DRUK

Dit is de zestiende druk van dit werk. Het is – kort gezegd – gewijd aan Boek 5 BW, aangevuld met het recht van vruchtgebruik. Een belangrijk verschil met de vorige druk is dat prof. mr. F.H.J. MIJNSSSEN niet meer bij de bewerking betrokken is geweest. Sinds 1983 was hij betrokken bij dit deel van de Asser-serie. De Asser Adviesraad en de uitgever zijn prof. Mijnsen zeer erkentelijk voor zijn jarenlange inzet.

Prof. mr. S.E. BARTELS, hoogleraar aan de Radboud Universiteit, heeft de bewerking van de eerste drie hoofdstukken van dit boek van MIJNSSSEN overgenomen. De taakverdeling in dit boek is nu als volgt. BARTELS heeft de hoofdstukken 1 tot en met 9 bewerkt. VAN VELTEN is verantwoordelijk voor de bewerking van hoofdstuk 10 (appartementsrecht). De auteurs hebben hun teksten onafhankelijk van elkaar geschreven.

De tekst van deze nieuwe druk is niet alleen aangepast aan de sinds 2008 ingevoerde wetgeving, gepubliceerde rechtspraak en literatuur. De eerste drie hoofdstukken zijn flink uitgedund en vervolgens aangevuld met actuele vraagstukken en inzichten. Doublures met deel 3-IV zijn grotendeels geschrapt. Verwijzingen naar het BW van 1838 komen zeker nog voor in deze druk, maar er wordt ook geregeld verwezen naar eerdere drukken.

Wat het appartementsrecht betreft wordt hier vermeld dat er sedert de vorige druk diverse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Er was veel rechtspraak en er verscheen een aantal rapporten, proefschriften en preadviezen. In 2011 werd de wet aangevuld met de regeling voor gemeentelijk ingrijpen bij achterstallig onderhoud en in 2016 werd een wetsvoorstel ingediend inzake het reservefonds en het aangaan van leningen. In het commentaar is ten aanzien van dit wetsvoorstel uitgegaan van de bij de Tweede Kamer ingediende tekst en inwerking-treding in de loop van 2017.

Bewerker Bartels is veel dank verschuldigd aan collega's van de sectie burgerlijk recht van de Radboud Universiteit, die keer op keer bereid waren als klankbord te fungeren, aan Hans Heyman voor (opnieuw) boeiende discussies en aan Ilknur Büyüktürk (student-assistent), die mij veel zoekwerk uit handen nam. Eindeloze en onmisbare ondersteuning kwam van Clara Sander.

Bewerker Van Velten dankt zijn kantoorgenoten van Boekel voor het voortdurend aandragen van interessante casusposities en rechtsvragen.

De bewerking van deze druk is afgesloten op 1 december 2016. Nadien verschenen rechtspraak of literatuur kon niet meer worden verwerkt.

Nijmegen/Amsterdam, december 2016
S.E. Bartels
A.A. van Velten

INHOUDSOPGAVE

<i>Uitgebreide inhoudsopgave</i>	XIX
<i>Enige afkortingen</i>	XXXIX
<i>Lijst van verkort aangehaalde werken</i>	XLIII

Hoofdstuk 1 - Inleidende opmerkingen	1
Hoofdstuk 2 - Onderverdeling van zakelijke rechten	11
2.1 Algemene opmerkingen	11
2.2 Genotsrechten en zekerheidsrechten	13
2.3 Moederrechten en dochterrechten	14
2.4 Beperkte rechten	17
Hoofdstuk 3 - Eigendom	23
3.1 Algemene aspecten	23
3.2 De grenzen van de bevoegdheden van een eigenaar	32
3.2.I De bevoegdheden van een eigenaar zijn in beginsel onbeperkt	32
3.2.II Publiekrechtelijke beperkingen van eigendom	32
3.2.III Privaatrechtelijke beperkingen van de bevoegdheden van een eigenaar	36
3.3 Aantasting van de rechten van de eigenaar	37
3.3.I Algemene opmerkingen	37
3.3.II Gevallen van inbreuk op het recht van de eigenaar	39
3.3.III Beschadiging van de zaak die voorwerp is van de eigendom	44
3.3.IV Hinder	45
3.4 Misbruik van eigendom	55
3.4.I Inleiding	55
3.4.II Categorieën van rechtsmisbruik	58
3.4.III Verschijningsvormen van misbruik van eigendom	61
3.5 Mede-eigendom	65
3.6 Eigendom van roerende zaken	66
3.6.I Algemeen	66
3.6.II Toe-eigening	68
3.6.III Verkrijging door een vinder	70
3.6.IV Schatvinding	74
3.6.V Natrekking	78

3.6.VI	Vermenging	82
3.6.VII	Zaaksvorming	85
3.6.VIII	Vruchttrekking	95
3.6.IX	Afscheiding en splitsing	97
3.7	Eigendom van onroerende zaken	97
3.7.I	Verticale begrenzing van eigendom	97
3.7.II	Natrekking, gebouwen en werken	102
3.7.III	Kabels en leidingen	106
3.7.IV	Natrekking, planten	114
3.7.V	Bouwen op aan een ander toebehorende grond	115
3.7.VI	Eigendom van delfstoffen	121
3.8	Eigendom van water en de ondergrond van wateren	124
3.8.I	Inleiding	124
3.8.II	Eigendom van de ondergrond van wateren	126
3.8.III	Aanwas en afslag	127
3.8.IV	Aanwas en afslag bij duinen	132
3.9	Onroerende zaken die aan de Staat toebehoren of die vermoed worden toe te behoren aan de Staat of aan een ander overheidslichaam	132
3.9.I	Bevoegdheden van de overheid als eigenaar	139
3.10	Verlies van eigendom	139
3.11	Rechtsvorderingen die de eigenaar kan instellen	142
	Hoofdstuk 4 - Burenrecht	149
4.1	Inleiding	149
4.2	Ontvangst, afvoer en gebruik van water	158
4.3	Erfgrens	161
4.4	Privacybescherming: vensters en openingen; uitzicht op het erf van de buurman	168
4.5	Dulden van gebruik van het erf voor werkzaamheden ten behoeve van een ander	171
4.6	Overbouw en dreigende instorting	172
4.7	Beplantingen	174
4.8	Noodrechten	179
	Hoofdstuk 5 - Mandeligheid	185
5.1	Inleiding	185
5.2	Mandeligheid door bestemming via een rechtshandeling	187
5.3	Mandeligheid van rechtswege	191
5.4	Mandeligheid en beperkte genotsrechten	193
5.5	Rechten en verplichtingen	195
5.6	Einde van de mandeligheid	198

	Hoofdstuk 6 - Erfdienstbaarheden	201
6.1	Inleiding	201
6.2	Bevoegdheden en verplichtingen van de eigenaren van het heersende en het dienende erf	212
6.3	Ontstaan van het recht van erfdienstbaarheid	217
6.4	Wijziging of opheffing van een recht van erfdienstbaarheid door de rechter	223
6.5	Andere wijzen van eindigen van het recht van erfdienstbaarheid	227
6.6	Beperkt gerechtigden en het einde van het recht van erfdienstbaarheid	230
6.7	Aan het recht van erfdienstbaarheid verwante oude zakelijke rechten	232
	Hoofdstuk 7 - Het recht van erfpacht	233
7.1	Inleiding en geschiedenis	233
7.2	Maatschappelijke betekenis	237
7.3	Erfpacht en bestuursrecht	241
7.4	Begripsbepaling; erfpachtsvoorwaarden	244
	7.4.I Erfpachtsvoorwaarden; goederenrechtelijke werking	249
7.5	Ontstaan, wijziging en duur van het recht van erfpacht	251
	7.5.I Ontstaan	251
	7.5.II Wijziging	252
	7.5.III Duur	255
7.6	Bevoegdheden van de erfpachter	258
7.7	Verplichtingen van de erfpachter	271
7.8	Einde van het recht van erfpacht	276
	Hoofdstuk 8 - Het recht van opstal	287
8.1	Inleiding	287
8.2	Nut van een wettelijke regeling van het recht van opstal naast het recht van erfpacht	289
8.3	Kenmerken van het recht van opstal	291
8.4	Bevoegdheden en verplichtingen van de opstaller	297
8.5	Ontstaan, duur en tenietgaan van het recht van opstal	302
8.6	Vervallen	304
	Hoofdstuk 9 - Vruchtgebruik	305
9.1	Inleiding	305
9.2	Ontstaan van vruchtgebruik	307
9.3	Gerechtigden	312
9.4	Einde van het vruchtgebruik	314
9.5	Verplichtingen van de vruchtgebruiker	316
9.6	Tekortschieten van de vruchtgebruiker	327
9.7	Bevoegdheden van de vruchtgebruiker	328
9.8	Bevoegdheden van de hoofdgerechtigde	348

9.9	Zaaksvervanging	350
9.10	Bewind	355
9.11	Algemeenheid van goederen	356
9.12	Het recht van gebruik en het recht van bewoning	366
	Hoofdstuk 10 - Appartementsrecht	373
10.1	Algemene beschouwingen	373
10.1.I	Introductie van het begrip. Geschiedenis. Andere rechtsvormen	373
10.1.II	Omschrijving. Aard en strekking van het recht	386
10.1.III	Bijzondere toepassingen. Horizontale eigendom. Volume-eigendom en gelaagde erfpacht. Ondersplitsing	402
10.1.IV	Rechtsvergelijkende opmerkingen. Dualistische en unitaire stelsels	412
10.1.V	Europees recht	421
10.2	Splitsing van een recht van erfpacht of opstal	421
10.2.I	Toestemming blooteigenaar	421
10.2.II	Weigeren of ontbreken van toestemming	425
10.2.III	Verdeling canon/retributie. Gevolgen van wanbetaling	428
10.2.IV	Beëindiging dan wel voortzetting van de splitsing bij het einde van de erfpacht of van het recht van opstal	432
10.2.V	Gebruik in overeenstemming met bepalingen van erfpacht/opstal	434
10.3	Splitsing van een toekomstig gebouw	435
10.3.I	De problematiek en de noodzaak van een regeling	435
10.3.II	De door de wetgever gekozen oplossing	437
10.3.III	Verplichtingen van de eigenaars jegens elkaar tot (af)bouw – inclusief instandhouding – en verhouding van de eigenaars ten opzichte van de aannemer	439
10.4	Wijze waarop de splitsing tot stand komt. Onbevoegdheid en heling van juridische gebreken	444
10.4.I	Privaat- en publiekrecht	444
10.4.II	Notariële splitsingsakte	444
10.4.III	Onbevoegdheid en heling van juridische gebreken	448
10.4.IV	De in de akte op te nemen (minimum)regelingen en gegevens. De noodzakelijke splitsingstekening	452
10.5	Administratiefrechtelijke vereisten	456
10.5.I	De splitsingsvergunning	456
10.5.II	Andere bij splitsingen van belang zijnde administratieve wetten	466
10.5.III	Fiscale wetgeving	470
10.6	Het reglement	471
10.6.I	De inhoud: bepalingen die moeten en die kunnen worden opgenomen	471

10.6.II	Werking van het reglement ten opzichte van de eigenaars en hun rechtsopvolgers. Acties en sancties	474
10.6.III	Verplichte bepalingen. Oprichting VvE	475
10.6.IV	Facultatieve bepalingen in het reglement. Het extra kwalitatieve lidmaatschap	480
10.6.V	Gebruiks(beperkende) bepalingen. Ontzegging. Toelatingsvereisten	482
10.6.VI	De situatie na splitsing door één persoon (enig gerechtigde) tot de eerste overdracht van een appartementsrecht aan een derde	490
10.6.VII	Uitleg van het reglement en de verdere splitsingsbescheiden	493
10.6.VIII	Huishoudelijk reglement	495
10.7	Gevolgen van de splitsing	499
10.7.I	Verplichtingen van de eigenaars jegens elkaar tot instandhouding van het gesplitste complex	499
10.7.II	Gevolgen van de splitsing voor de in de splitsing betrokken goederen	501
10.7.III	Positie van beperkt gerechtigden enz. ten tijde van de splitsing	504
10.8	Rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars	508
10.8.I	Het recht van uitsluitend gebruik van het privégedeelte	508
10.8.II	Veranderingen in het privégedeelte	511
10.8.III	Het medegebruik en het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het onderscheid tussen privé- en gemeenschappelijke gedeelten	513
10.8.IV	Verplichting tot voldoening van bijdragen. Voorrechten	517
10.8.V	Rechterlijke machtiging	522
10.8.VI	Overige rechten van de appartementseigenaars	528
10.9	Vervreemding en bezwaring van een appartementsrecht	529
10.9.I	Vervreemding	529
10.9.II	Bezwaring met beperkte genotsrechten (anders dan vruchtgebruik)	529
10.9.III	Vervreemdingsverbod of -beperking	533
10.9.IV	Gevolgen van vervreemding	534
10.9.V	Gevolgen van bezwaring met een vruchtgebruik, dan wel een recht van gebruik of bewoning	539
10.10	Erfdienstbaarheden en mandeligheid	542
10.10.I	Erfdienstbaarheden	542
10.10.II	Mandeligheid	546
10.11	Verhuur en andere vormen van ingebruikgeving van een privégedeelte	547
10.11.I	Bevoegdheid tot verhuur/ingebruikgeving	547
10.11.II	Werking van het reglement enz. tegen huurders/gebruikers	552

10.12	De vereniging van eigenaars (VvE)	558
	10.12.I Algemene beschouwingen. De VvE naast de gemeenschap van eigenaars	558
	10.12.II De moeizame verhouding met Boek 2	562
	10.12.III Wettelijke vereisten. Doel en middelen	570
	10.12.IV Organen. Stemrecht	574
	10.12.V Andere mogelijkheden	583
	10.12.VI Beheer	584
	10.12.VII Vertegenwoordiging van de eigenaars	587
	10.12.VIII Optreden tegen de eigenaars en gebruikers	590
	10.12.IX Vernietiging en nietigheid van besluiten	591
	10.12.X Functioneren in de praktijk van kleine VvE's	597
10.13	Bijzondere problemen bij ondersplitsing	602
10.14	Verzekering	606
10.15	Wijziging van de akte van splitsing (al dan niet inclusief tekening, splitsingsreglement en statuten VvE)	616
10.16	Beëindiging en opheffing van de splitsing	631
10.17	Wijziging of opheffing krachtens rechterlijk bevel	635
10.18	Procesrechtelijke aspecten	640
10.19	Beheersverenigingen van eigenaren in en buiten het appartementsrecht	642
10.20	Annex	649
	<i>Zakenregister</i>	651
	<i>Wetsartikelenregister</i>	675
	<i>Jurisprudentieregister</i>	687

UITGEBREIDE INHOUDSOPGAVE

1	Inleidende opmerkingen	1
	1 Afbakening	
	2 Gesloten stelsel	
	2a Invloed van redelijkheid en billijkheid	
	2b Invloed van Europees recht	
	2c Invloed van het EVRM	
	3 Invloed van publiekrecht	
	3a Overheidseigendom	
	4 Publiekrechtelijke beperkingen	
2	Onderverdeling van zakelijke rechten	11
2.1	Algemene opmerkingen	11
	5 Goederen, zaken, vermogensrechten	
	5a Vereenzelviging eigendom en zaak	
	6 Vervallen	
	7 Zakelijke rechten	
	7a Digitale activa	
2.2	Genotsrechten en zekerheidsrechten	13
	8 Typen beperkte rechten	
2.3	Moederrechten en dochterrechten	14
	9 Stapeling van beperkte rechten	
	9a De constructie Beekhuis	
2.4	Beperkte rechten	17
	10 Beperkt recht rust op moederrecht van een ander	
	11 Ontstaan beperkte rechten	
	11a Voorbehoud van beperkte rechten	
	12 Tenietgaan van beperkte rechten	
	12a Vervallen	
	13 Vervallen	
3	Eigendom	23
3.1	Algemene aspecten	23
	14 Eigendomsbegrip en omschrijving, algemene opmerkingen	
	15 Erkenning van eigendom in verdragen	
	16 Geen differentiatie van het eigendomsbegrip	
	17 Beschrijving van eigendom	
	18 Gebruik	
	18a Vruchten	
	19 Beschikken	
	20 De duur van eigendom is onbeperkt	
	20a Conversie in vruchtgebruik	
	20b Voorwaardelijke overdracht is mogelijk	
	21 Timesharing	

3.2	De grenzen van de bevoegdheden van een eigenaar	32
3.2.I	De bevoegdheden van een eigenaar zijn in beginsel onbeperkt	32
	22 Beperkingen eigenaarsbevoegdheden	
3.2.II	Publiekrechtelijke beperkingen van eigendom	32
	23 Beperkingen op grond van de wet	
	24 Onteigening	
	25 Gedoogplichten	
	26 Beperkingen op grond van lagere regelgeving	
	27 Vervallen	
	28 Dulden op grond van lagere regelgeving	
3.2.III	Privaatrechtelijke beperkingen van de bevoegdheden van een eigenaar	36
	29 Privaatrechtelijke beperkingen	
3.3	Aantasting van de rechten van de eigenaar	37
3.3.I	Algemene opmerkingen	37
	30 Onrechtmatige daad en actio negatoria	
	30a Inbreuk op een recht	
3.3.II	Gevallen van inbreuk op het recht van de eigenaar	39
	31 Inbreuk exclusiviteit	
	31a Doen en nalaten	
	32 Inbreuk door rechtshandeling	
	33 Onrechtmatig gebruik	
	34 Beperking gebruik eigenaar	
	35 Vervallen	
3.3.III	Beschadiging van de zaak die voorwerp is van de eigendom	44
	36 Zaaksbeschadiging	
3.3.IV	Hinder	45
	37 Algemeen	
	38 Onrechtmatige hinder	
	38a Onrechtmatigheidscategorieën	
	38b Zorgvuldigheidsnorm	
	39 Strijd met wettelijke plicht	
	40 Relevante aspecten	
	41 Maatschappelijk belang en dulden hinder	
	42 Belangenafweging	
	42a Veiligheidsrisico's	
	43 Vergunning niet beslissend	
3.4	Misbruik van eigendom	55
3.4.I	Inleiding	55
	44 Algemeen	
	45 Verhouding tot hinder	
3.4.II	Categorieën van rechtsmisbruik	58
	46 Categorieën	
	47 Criterium	
	48 Ontwikkeling in de rechtspraak	
	49 Onevenredig	
	50 Wilsrechten	
3.4.III	Verschijningsvormen van misbruik van eigendom	61
	51 Misbruikte bevoegdheden	
	52 Misbruik gebruiksrecht	
	53 Misbruikte exclusiviteit	
	54 Misbruikte exclusiviteit: amotievordering	

Uitgebreide inhoudsopgave

3.5	Mede-eigendom	65
	55	Mede-eigendom en gemeenschap
	56	Eigendom van appartementen en mandeligheid
3.6	Eigendom van roerende zaken	66
3.6.I	Algemeen	66
	57	Algemeen
	58	Individualisering
	58a	Wijzen van eigendomsverkrijging
3.6.II	Toe-eigening	68
	59	Toe-eigening
	60	Occupatie levend dier
	61	Jachtrecht
	62	Visrecht
3.6.III	Verkrijging door een vinder	70
	63	Verkrijging door een vinder
3.6.IV	Schatvinding	74
	64	Toewijzing eigendom schat
	65	Definitie
	66	Ontdekken
	67	Schatvinding in onroerende en roerende zaken
	68	Vinden of schatvinden
	68a	Archeologische vondsten
3.6.V	Natrekking	78
	69	Natrekking
	70	Verrijking door natrekking
	70a	Wegneemrecht
3.6.VI	Vermenging	82
	71	Vermenging
	71a	Gevolgen vermenging en natrekking voor beperkte rechten
	72	Oneigenlijke vermenging
3.6.VII	Zaaksvorming	85
	73	Nieuwe zaak door zaaksvorming
	74	Zaaksvormend handelen
	75	Eigendomstoewijzing nieuwe zaak
	76	Vormen of doen vormen voor zichzelf
	76a	Invloed partijafspraken
	76b	Enkele casusposities
	77	Breda/Antonius
	78	Gevolgen zaaksvorming voor eigendomsvoorbehoud en beperkte rechten
	79	Te geringe vormingskosten
3.6.VIII	Vruchttrekking	95
	80	Eigendom vruchten
3.6.IX	Afscheiding en splitsing	97
	80a	Eigendom afgescheiden of gesplitste zaken
3.7	Eigendom van onroerende zaken	97
3.7.I	Verticale begrenzing van eigendom	97
	81	Verticale en horizontale natrekking
	81a	Grensoverschrijdende bouwwerken zonder 'hoofdzaak'
	82	De ruimte boven en onder de oppervlakte
	83	Uitzonderingen op exclusief gebruik

3.7.II	Natrekking, gebouwen en werken	102
84	Algemeen	
85	Grenzen aan horizontale natrekking	
85a	Duurzame vereniging	
86	Doorbreking van de natrekking	
87	Horizontale splitsing van gebouwen en werken	
88	Vervallen	
89	Vervallen	
3.7.III	Kabels en leidingen	106
90	Doorbreking verticale natrekking bij kabels en leidingen	
90a	De wettelijke regeling op hoofdlijnen	
90b	Betekenis van het begrip 'net'	
90c	Grenzen van een 'net'	
90d	Bevoegdheid van de aanlegger	
90e	Een net in eigen grond	
90f	Overgangsrecht	
3.7.IV	Natrekking, planten	114
91	Vereniging met de grond	
91a	Levering en verpanding bij voorbaat van toekomstige oogst	
91b	Door opstalrecht verzelfstandigde beplantingen	
3.7.V	Bouwen op aan een ander toebehorende grond	115
92	Verrijking door natrekking	
92a	Verrijkingsvordering bezitter	
92b	Verrijkingsvordering houder	
92c	Goede trouw	
92d	Wegneemrecht	
92e	Ongerechtvaardigde verrijking	
93	Vervallen	
3.7.VI	Eigendom van delfstoffen	121
94	Mijnbouwwet	
94a	Verenigbaarheid met EVRM	
94b	Eigendom gewonnen delfstoffen	
94c	Ondergrondse opslag	
95	Gedoogplicht	
3.8	Eigendom van water en de ondergrond van wateren	124
3.8.I	Inleiding	124
96	Inleiding	
3.8.II	Eigendom van de ondergrond van wateren	126
97	Eigendom van de ondergrond van wateren	
3.8.III	Aanwas en afslag	127
97a	Aanwas en afslag	
98	Oeverlijn bepaalt grens	
99	Oeverlijn bepaalt grens niet	
100	Grensfixatie door overeenkomst of rechterlijke uitspraak	
3.8.IV	Aanwas en afslag bij duinen	132
101	Duinen	
3.9	Onroerende zaken die aan de Staat toebehoren of die vermoed worden toe te behoren aan de Staat of aan een ander overheidslichaam	132
102	Bestemming te algemene nutte	
103	Onroerende zaken die geen andere eigenaar hebben	
104	De bodem van de territoriale zee	

Uitgebreide inhoudsopgave

	105	Zaken die vermoed worden aan de Staat toe te behoren	
	106	Openbare vaarwateren	
	107	Eigendom openbare zaken; openbarewegen	
	108	Gevolgen openbaarheid weg	
3.9.I		Bevoegdheden van de overheid als eigenaar	139
	109	Bijzondere positie Staat	
3.10		Verlies van eigendom	139
	110	Wijzen van eigendomsverlies	
	111	Prijsgeving roerende zaken	
	111a	Prijsgeving onroerende zaken is onmogelijk	
3.11		Rechtsvorderingen die de eigenaar kan instellen	142
	112	Inleiding	
	113	Verklaring voor recht	
	114	Revindicatie door eigenaar	
	115	Quasirevindicatie door beperkt gerechtigde, bezitter en retentor	
	116	Van wie kan de eigenaar afgifte vorderen	
	117	Vervallen	
	118	Wijze van afgifte	
	119	Feitelijke staat	
	120-126b	Vervallen	
4		Burenrecht	149
4.1		Inleiding	149
	127	Wettelijk systeem	
	127a	Burenrecht-goederenrecht-verbintenissenrecht	
	127b	Burenrecht-bestuursrecht-bouwrecht	
	127c	Historisch overzicht	
	127d	Buurwegen	
	128	Plaats in het vermogensrecht	
	129	Toepasselijkheid burenrecht op niet-eigenaars	
	130	Regelend recht en binding van derden	
	130a	Afstand van noodrechten	
	131	Erf	
	132	Vervallen	
4.2		Ontvangst, afvoer en gebruik van water	158
	133	Algemeen	
	134	Ontvangst van water	
	135	Afvoer van water	
	136	Gebruik van water	
4.3		Erfgrens	161
	137	Afscheiding tussen erven	
	137a	Erfgrens onder watergang	
	138	Afpalingstekens	
	139	Grensbepaling	
	140	Vonnis bindt ook rechtsopvolgers	
	140a	Grensvaststelling en vaststellingsovereenkomst	
	141	Erfafsluiting	
	142	Scheidsmuur	
4.4		Privacybescherming: vensters en openingen; uitzicht op het erf van de buurman	168
	143	Algemeen	
	144	Uitzicht	
	145	Licht- en luchtopeningen	

4.5	Dulden van gebruik van het erf voor werkzaamheden ten behoeve van een ander	171
	146 Ladderrecht	
4.6	Overbouw en dreigende instorting	172
	147 Overbouwing	
	148 Dreigende instorting	
4.7	Beplantingen	174
	149 Bomen, heesters en heggen bij de grens	
	150 Afwijzing vordering tot verwijdering beplantingen	
	151 Takken en wortels	
4.8	Noodrechten	179
	152 Noodweg; algemeen	
	153 Vaststellen noodweg	
	154 Schadevergoeding	
	155 Ligging en voortbestaan	
	156 Noodleidingen	
	157 Vervallen	
5	Mandeligheid	185
5.1	Inleiding	185
	158 Mandeligheid is bijzondere eenvoudige gemeenschap	
	158a Algemeen	
	158b Geschiedenis	
	159 Bijzondere kenmerken mandeligheid	
5.2	Mandeligheid door bestemming via een rechtshandeling	187
	160 Contractuele mandeligheid	
	160a Toepassingsvormen	
	160b Naburigheid niet vereist; gemeenschappelijk nut wel	
	160c Totstandkoming contractuele mandeligheid	
	160d Verjaring	
5.3	Mandeligheid van rechtswege	191
	161 Wettelijke mandeligheid	
5.4	Mandeligheid en beperkte genotsrechten	193
	162 Mandelige beperkte rechten	
	162a Beperkt recht als erf	
	162b Wettelijke mandeligheid bij aangrenzende genotsrechten	
5.5	Rechten en verplichtingen	195
	163 Toepasselijke regels en regelend recht	
	164 Bevoegdheden met betrekking tot mandelige muur	
	165 Onderhoud, reiniging en vernieuwing	
	166 Overdracht van een aandeel in de mandeligheid	
5.6	Einde van de mandeligheid	198
	167 Einde wettelijke mandeligheid	
	167a Einde contractuele mandeligheid	
6	Erfdienstbaarheden	201
6.1	Inleiding	201
	168 Overzicht en plan van behandeling	
	169 Vervallen	
	170 Algemene kenmerken erfdienstbaarheid	
	170a Verschillen met de kwalitatieve verplichting	
	170b Kettingbedingen	
	171 Vervallen	

172	Geldigheidsvereisten	
172a	Ten behoeve van	
173	Vermenging	
174	Dulden of niet doen	
175	Doe-verplichtingen	
176	Retributie	
177	Conversie	
178	Splitsing van heersend en dienend erf	
178a	Splitsing van het heersende erf	
178b	Splitsing van het dienende erf	
178c	Hoofdelijke aansprakelijkheid	
179-181	Vervallen	
6.2	Bevoegdheden en verplichtingen van de eigenaren van het heersende en het dienende erf	212
182	Inhoud, uitleg en uitoefening	
183	Gevolgen voor gebruikers, niet-eigenaars	
184	Minst bezwarende wijze	
185	Accepteren verzwaring	
186	Verleggingsrecht	
187	Bevoegdheden en verplichtingen eigenaar heersend erf	
188	Regeling aanleg en onderhoud	
6.3	Ontstaan van het recht van erfdiensbaarheid	217
189	Ontstaanswijzen	
190	Vestiging	
191-193	Vervallen	
194	Verjaring; algemeen	
194a	Geschiedenis	
195	Verjaringstermijnen	
196	Bezit erfdiensbaarheid	
197	Erfdiensbaarheid door bestemming of herleving	
6.4	Wijziging of opheffing van een recht van erfdiensbaarheid door de rechter	223
198	Wijziging en opheffing door de rechter	
199	Wijziging of opheffing op vordering eigenaar dienend erf	
200	Opheffing bij ontbreken redelijk belang	
201	Wijziging op vordering eigenaar heersend erf	
6.5	Andere wijzen van eindigen van het recht van erfdiensbaarheid	227
202	Wijzen van tenietgaan	
203	Afstand	
204	Vermenging	
205	Verjaring	
206	Andere wetten	
6.6	Beperkt gerechtigden en het einde van het recht van erfdiensbaarheid	230
207	Quasistapelning	
6.7	Aan het recht van erfdiensbaarheid verwante oude zakelijke rechten	232
208	Oude zakelijke rechten	
7	Het recht van erfpacht	233
7.1	Inleiding en geschiedenis	233
209	Overzicht en plan van behandeling	
209a	Romeins recht	
210	Germaans recht	

	211	Begin negentiende eeuw	
7.2		Maatschappelijke betekenis	237
	212	Stedelijke erfpacht	
	213	Andere typen erfpacht	
7.3		Erfpacht en bestuursrecht	241
	214	Publiekrechtelijke grenzen	
7.4		Begripsbepaling; erfpachtsvoorwaarden	244
	215	Algemene kenmerken erfpacht	
	216	Erfpachtsvoorwaarden; dwingend en aanvullend recht	
	216a	Toetsing	
7.4.I		Erfpachtsvoorwaarden; goederenrechtelijke werking	249
	217	Voldoende verband	
7.5		Ontstaan, wijziging en duur van het recht van erfpacht	251
7.5.I		Ontstaan	251
	218	Ontstaan	
7.5.II		Wijziging	252
	218a	Wijziging	
7.5.III		Duur	255
	219	Duur	
	220	Van rechtswege verlengde erfpacht	
	220a	Consensuele verlenging	
7.6		Bevoegdheden van de erfpachter	258
	221	Het genot van de zaak	
	222	Wegnemen gebouwen, werken en beplantingen	
	223	Vruchttrekking	
	224	Overdracht	
	225	Splitsing	
	226	Splitsing in appartementsrechten	
	227	Vestiging van ondererfpacht	
	228	Koppeling duur ondererfpacht aan erfpacht	
	228a	Vestiging van erfdienstbaarheid	
	229	Verhuren of verpachten	
	230	Procederen	
7.7		Verplichtingen van de erfpachter	271
	231	Canon	
	232	Hoofdelijke verbondenheid bij meer erfpachters	
	233	Hoofdelijke verbondenheid achterstallige canon	
	234	Lasten	
	235	Herstellingen	
7.8		Einde van het recht van erfpacht	276
	236	Wijzen van tenietgaan	
	237	Wijziging en beëindiging door de rechter	
	238	Opzegging door de erfpachter	
	239	Opzegging door de eigenaar	
	240	Wijze van opzegging	
	241	Vergoeding na het einde van de erfpacht	
	242	Retentierecht en verrekening	
8		Het recht van opstal	287
8.1		Inleiding	287
	243	Overzicht en plan van behandeling	
	244	Geschiedenis	

	245	Vervallen	
	246	Vervallen	
8.2	Nut van een wettelijke regeling van het recht van opstal naast het recht van erfpacht		289
	247	Verwantschap opstalrecht en erfpachtrecht	
8.3	Kenmerken van het recht van opstal		291
	248	Algemene kenmerken opstalrecht	
	248a	Karakter van het eigendomsrecht van de opstaller	
	248b	Object van het (onder)opstalrecht; stapeling	
	248c	Waarvoor een opstalrecht kan worden gevestigd	
	249	Opstalrecht als zekerheidsrecht	
	250	Afhankelijk opstalrecht	
8.4	Bevoegdheden en verplichtingen van de opstaller		297
	251	Retributie	
	252	Bevoegdheden opstaller	
	253	Gebruik van de zaak waarop opstalrecht rust	
	254	Overeenkomstige toepassing regels erfpacht	
	255	Stapeling en quasistapeling	
8.5	Ontstaan, duur en tenietgaan van het recht van opstal		302
	256	Ontstaan en duur	
	257	Tenietgaan	
8.6	Vervallen		304
	258-260	Vervallen	
9	Vruchtgebruik		305
9.1	Inleiding		305
	261	Overzicht en plan van behandeling	
	261a	Geschiedenis	
	262	Algemene kenmerken vruchtgebruik	
	263	Vervallen	
9.2	Ontstaan van vruchtgebruik		307
	264	Ontstaan	
	265	Overdraagbaarheid en vestigingshandeling	
	266	Overige vestigingsvereisten	
	267	Verjaring	
9.3	Gerechtigden		312
	268	Gezamenlijk vruchtgebruik en vruchtgebruik bij opvolging	
9.4	Einde van het vruchtgebruik		314
	269	Gronden van tenietgaan	
	270	Bijzondere gronden tenietgaan vruchtgebruik	
9.5	Verplichtingen van de vruchtgebruiker		316
	271	Boedelbeschrijving	
	272	Doen van jaarlijkse opgave	
	273	Zekerheid stellen	
	274	Verplichtingen bij vrijstelling	
	275	Zorg van een goed vruchtgebruiker	
	276	Verzekering	
	277	Vruchtgebruik op slechts naar soort bepaalde goederen	
	278	Verplichting tot beleggen	
	279	Draagplicht en verrichten van herstellingen	

	279a	Draagplicht van lasten	
	280	Ter beschikking stelling object na einde vruchtgebruik	
9.6		Tekortschieten van de vruchtgebruiker	327
	281	Tekortschieten vruchtgebruiker	
9.7		Bevoegdheden van de vruchtgebruiker	328
	282	Gebruiken en verbruiken	
	283	Beheer	
	283a	Beheershandelingen en andere handelingen	
	284	Veranderen van bestemming	
	285	Wegneemrecht	
	286	Bevoegdheden met betrekking tot vorderingen en overeenkomsten	
	286a	Bevoegdheid tot ontbinding en opzegging	
	286b	Verweermiddelen	
	287	Vervreemden en bezwaren	
	288	Vervreemden en verteren	
	289	Vruchttrekking; natuurlijke vruchten	
	289a	Vruchttrekking; burgerlijke vruchten	
	289b	Betekenis afspraken over vruchten	
	290	Verhuren of verpachten	
	291	Gestanddoening overeenkomst door hoofdgerechtigde	
	292	Procederen	
	293	Overdragen en bezwaren van het vruchtgebruik	
	294	Afstand	
9.8		Bevoegdheden van de hoofdgerechtigde	349
	295	Algemeen	
	296	Procedures	
	297	Stemrecht	
9.9		Zaaksvervanging	350
	298	Begrip en systeem	
	298a	Zaaksvervanging bij verschillende typen goederen	
	299	Ander voordeel	
9.10		Bewind	355
	300	Bewind door rechtbank	
	301	Bewind door uiterste wilsbeschikking	
	302-317	Vervallen	
9.11		Algemeenheid van goederen	356
	318	Algemeen	
	319	Schulden van de algemeenheid	
	320	Vruchtgebruik van een nalatenschap	
	321	Vruchtgebruik van een deel van nalatenschap	
	322	Bijzonderheden bij nalatenschap	
	323	Hereditatis petitio	
	324	Vruchtgebruik van een onderneming	
	325	Beheer vruchtgebruiker onderneming	
	326	Winst, vorderingen en schulden	
	327	Einde vruchtgebruik onderneming	
9.12		Het recht van gebruik en het recht van bewoning	366
	328	Bijzondere vormen van vruchtgebruik	
	329	Regels vruchtgebruik zijn van toepassing	
	330	Verplichtingen	
	331	Vruchtgebruik tegen periodieke betaling	

	332	Beperktere bevoegdheden	
	333	Ongebruik leidt niet tot verval	
10		Appartementsrecht	373
10.1		Algemene beschouwingen	373
10.1.I		Introductie van het begrip. Geschiedenis. Andere rechtsvormen	373
	334	Wetsgeschiedenis	
	335	Ontstaan van de rechtsfiguur	
	336	Verdiepingseigendom	
	337	Situatie onder oud-BW vóór 1952	
	338	De NV als rechtsvorm	
	339	De woningstichting	
	340	Behoeftte aan een nieuwe rechtsfiguur	
	340a	Opkomst van de flatcoöperatie	
	341	Flatcoöperatie versus appartementsrecht	
		341a De wooncoöperatie	
	342	Opkomst van het appartementsrecht	
	342a	Modernisering van het appartementsrecht	
	342b	De wetwijziging van 2011	
		342c Werking in de praktijk	
10.1.II		Omschrijving. Aard en strekking van het recht	386
	343	Gebaseerd op gemeenschap	
	343a	De rechten van erfpacht of opstal	
	343b	Combinatie eigendom en erfpacht/opstalrecht	
	344	Het afhankelijk recht van gebruik	
	345	Het lidmaatschap van de VvE	
		345a Buitenlands recht	
	346	Karakterisering van de VvE	
	347	Diverse elementen	
	348	Een zakelijk, maar geen beperkt recht	
	349	Deels nog gebaseerd op oud-BW	
	350	Verschillende gerechtigden	
	351	Redelijkheid en billijkheid	
	352	De appartements-eigenaren	
	353	De aandelen	
	354	Het onderscheid tussen privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten/zaken	
	355	Begrenzing van de privégedeelten	
	355a	Omvang van de grond	
	356	Diverse bouwwerken	
	357	Blijvend onbebouwde grond	
		358 Het normaalbeeld	
10.1.III		Bijzondere toepassingen. Horizontale eigendom. Volume-eigendom en gelaagde erfpacht. Ondersplitsing	402
	359	Toepassing in de praktijk	
	360	Een privégedeelte moet kenbaar zijn	
	361	Ook roerende zaken kunnen in een splitsing worden betrokken	
	361a	Mandeligheid	
	362	Afgrenzing met andere rechtsfiguren	
		362a Andere rechtsfiguren	
	363	Elk appartementsrecht kan worden ondergesplitst	
	364	Regels voor ondersplitsing	
	365	De wet geeft geen regeling voor samenvoeging	

	366	Ook geeft de wet geen regeling voor time share	
	366a	Floating space	
	367	Combinatie met erfpacht	
10.1.IV		Rechtsvergelijkende opmerkingen. Dualistische en unitaire stelsels	412
	368	Buitenlandse regelingen	
	369	België	
	370	Andere oudere Europese wetgevingen	
	371	Duitsland, Oostenrijk, Zwitserland, Scandinavië	
	372	Angelsaksisch recht	
	373	Dualistische tegenover unitaire systemen	
10.1.V		Europees recht	421
	373a	Europeesrechtelijke aspecten	
10.2		Splitsing van een recht van erfpacht of opstal	421
10.2.I		Toestemming blooteigenaar	421
	374	Splitsing van erfpacht of opstalrecht	
	375	Toestemming van de grondeigenaar voor wijziging of opheffing van de splitsing	
	376	Andere zakelijke rechten	
10.2.II		Weigeren of ontbreken van toestemming	425
	377	Weigering tot splitsing	
	377a	Bijzondere positie van gemeenten	
	378	Splitsing zonder toestemming	
10.2.III		Verdeling canon/retributie. Gevolgen van wanbetaling	428
	379	Verdeling van de canon/retributie	
	380	Vervallenverklaring van erfpacht/opstalrecht	
	381	Wanbetaling door één appartementseigenaar	
10.2.IV		Beëindiging dan wel voortzetting van de splitsing bij het einde van de erfpacht of van het recht van opstal	432
	382	Einde van het beperkte recht	
	383	Verlenging of vernieuwing van het beperkte recht	
	384	Vermenging	
	384a	Verwerving van een appartementsrecht door de grondeigenaar	
10.2.V		Gebruik in overeenstemming met bepalingen van erfpacht/opstal	434
	385	Privaatrechtelijke bestemming	
10.3		Splitsing van een toekomstig gebouw	435
10.3.I		De problematiek en de noodzaak van een regeling	435
	386	Splitsing van een nog te bouwen opstal	
	387	Hypothecaire financiering	
	388	Noodzaak van een regeling	
10.3.II		De door de wetgever gekozen oplossing	437
	389	Virtuele splitsing	
	390	Eisen voor virtuele splitsing	
	391	Gevolgen van virtuele splitsing	
10.3.III		Verplichtingen van de eigenaars jegens elkaar tot (af)bouw – inclusief instandhouding – en verhouding van de eigenaars ten opzichte van de aannemer	439
	392	Een bijzondere rechtsband	
	393	Afwijkingen tijdens de bouw	
	394	Informatieplichten	
	394a	Rechtsbetrekkingen	
10.4		Wijze waarop de splitsing tot stand komt. Onbevoegdheid en heling van juridische	

Uitgebreide inhoudsopgave

	gebreken	444
10.4.I	Privaat- en publiekrecht	444
	395 Samenloop van beide rechtsgebieden	
10.4.II	Notariële splitsingsakte	444
	396 Wijze van splitsing	
	397 Vereisten	
	398 Splitsing bij uiterste wil	
	398a Ontstaan door verjaring?	
	398b Ontstaan door de rechter?	
	399 Verschillende eigenaars	
10.4.III	Onbevoegdheid en heling van juridische gebreken	448
	400 Bescherming tegen onbevoegdheid	
	400a Argumentatie	
	401 Verdere bescherming	
	402 Verjaring	
	403 Invloed van beperkte rechten	
10.4.IV	De in de akte op te nemen (minimum)regelingen en gegevens. De noodzakelijke splitsingstekening	452
	404 De wettelijke eisen	
	405 Omschrijving vereisten	
	406 Aanwijzing van de appartementseigenaar(s)	
	407 De splitsingstekening	
	408 Functie van de tekening	
10.5	Administratiefrechtelijke vereisten	456
10.5.I	De splitsingsvergunning	456
	409 Soms is een splitsingsvergunning vereist	
	410 Het moet woonruimte betreffen	
	411 De civielrechtelijke constructie is niet van belang	
	412 Uitpanding huurflats	
	413 De regeling is gedecentraliseerd	
	414 Splitsing kan ook leiden tot behoud	
	415 Sancties	
	415a Omzeiling	
	416 Bezwaren	
10.5.II	Andere bij splitsingen van belang zijnde administratieve wetten	464
	417 Overige publiekrechtelijke wetgeving	
	418 Verzorgingsflats	
	418a VvE als belanghebbende	
	418b Mededingingswet	
	418c Natuurschoonwet	
	418d Wooncoöperatie	
	419 Wettelijke handhaving	
	420 Planschade	
	421 Invloed omgevingsvergunning	
	421a Warmtewet	
10.5.III	Fiscale wetgeving	470
	421b Fiscale transparantie	
10.6	Het reglement	471
10.6.I	De inhoud: bepalingen die moeten en die kunnen worden opgenomen	471
	422 Inhoud	
	423 Het huidige model-reglement	

	424 Vrijheid van invulling	
10.6.II	Werking van het reglement ten opzichte van de eigenaars en hun rechtsopvolgers.	
	Acties en sancties	474
	425 Acties	
	426 Kwalitatieve werking	
10.6.III	Verplichte bepalingen. Oprichting VvE	475
	427 De minimumvereisten	
	428 Oprichting van de VvE	
	429 Het doel van de VvE	
	430 Aandelen in de gemeenschap	
	431 Het belang van de aandelen	
10.6.IV	Facultatieve bepalingen in het reglement. Het extra kwalitatieve lidmaatschap	480
	432 Het lidmaatschap van een tweede rechtspersoon	
	433 Vereisten	
	434 Oprichting van de extra rechtspersoon	
10.6.V	Gebruiks(beperkende) bepalingen. Ontzegging. Toelatingsvereisten	482
	435 Het gebruik van de privégedeelten	
	436 Ontzegging van het gebruiksrecht	
	437 Wettelijke grondslag.	
	438 Serviceflats	
	439 Toelatingscriteria bij commercieel vastgoed	
	440 Ontzegging van een bestaand gebruiksrecht	
	441 Andere regels	
	442 Aandachtspunt bij koop	
	443 Executoriale verkoop	
10.6.VI	De situatie na splitsing door één persoon (enig gerechtigde) tot de eerste overdracht van een appartementsrecht aan een derde	490
	444 Splitsing door één persoon	
	445 Misbruik	
10.6.VII	Uitleg van het reglement en de verdere splitsingsbescheiden	493
	445a Onduidelijkheden	
10.6.VIII	Huishoudelijk reglement	495
	446 Het facultatieve huishoudelijk reglement	
	447 Uitwerking	
	448 Dienstverlening	
10.7	Gevolgen van de splitsing	499
10.7.I	Verplichtingen van de eigenaars jegens elkaar tot instandhouding van het gesplitste complex	499
	449 Splitsing leidt tot onderlinge verplichtingen	
	450 Het vorenstaande geldt ook voor de grond	
	451 Sancties	
10.7.II	Gevolgen van de splitsing voor de in de splitsing betrokken goederen	501
	452 Een zelfstandig recht	
	453 Uitzonderingen	
10.7.III	Positie van beperkt gerechtigden enz. ten tijde van de splitsing	504
	454 Bestaande hypotheke enz.	
	455 Ongewijzigde registratie	
	456 Gevolgen voor appartementseigenaars	
	457 Bestaande genotsrechten enz.	
	457a Koopopties enz.	
10.8	Rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars	508
10.8.I	Het recht van uitsluitend gebruik van het privégedeelte	508

Uitgebreide inhoudsopgave

	458	Privégebruik	
	459	Verplichtingen	
	460	Beperkingen in het gebruik	
10.8.II		Veranderingen in het privégedeelte	511
	461	Aanpassingen	
	462	Kennisgeving van veranderingen	
	463	Waardevermindering bij beëindiging	
10.8.III		Het medegebruik en het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het onderscheid tussen privé- en gemeenschappelijke gedeelten	513
	464	Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten/zaken	
	465	Het beheer	
	466	Vergaderingsbesluiten	
	467	Besluiten tot verandering	
10.8.IV		Verplichting tot voldoening van bijdragen. Voorrechten	517
	468	Financiële bijdragen	
	469	Voorrecht	
	469a	Sancties (1)	
	470	Sancties (2)	
	471	Externe aansprakelijkheid	
	472	Hoofdelijke aansprakelijkheid VvE	
	473	Hoofdelijke aansprakelijkheid appartementseigenaars	
	474	Voorrecht van de aannemer	
10.8.V		Rechterlijke machtiging	522
	475	Machtiging kantonrechter (1)	
	476	Machtiging kantonrechter (2)	
	477	Ruime toepassing	
	478	Machtiging kantonrechter (3)	
	479	Machtiging kantonrechter (4)	
	480	Machtiging kantonrechter (5)	
10.8.VI		Overige rechten van de appartementseigenaars	528
	480a	Overige rechten	
10.9		Vervreemding en bezwaring van een appartementsrecht	529
10.9.I		Vervreemding	529
	481	Overdracht	
10.9.II		Bezwaring met beperkte genotsrechten (anders dan vruchtgebruik)	529
	482	Vestiging van erfpacht	
	483	Vestiging van een recht van opstal	
	483a	Einde van het beperkte recht	
	484	Hypotheek	
	485	Overdracht of bezwaring	
10.9.III		Vervreemdingsverbod of -beperking	533
	486	Toegestane beperkingen	
10.9.IV		Gevolgen van vervreemding	534
	487	In beginsel gaan alle rechten over op de nieuwe eigenaar	
	488	In beginsel gaan geen verplichtingen over	
	489	Uitsluiting aansprakelijkheid	
	490	Het begrip 'bijdrage'	
	491	Regeling in het model-reglement	
	492	Het tijdvak	
	493	Langlopende verplichtingen	
10.9.V		Gevolgen van bezwaring met een vruchtgebruik, dan wel een recht van gebruik of	

	bewoning	539
	494 Vestiging van vruchtgebruik	
	495 Aansprakelijkheid vruchtgebruiker	
	496 Stemrecht bij vruchtgebruik	
	497 Reikwijdte voorrechten	
10.10	Erfdienstbaarheden en mandeligheid	542
10.10.I	Erfdienstbaarheden	542
	498 Vestiging van een erfdienstbaarheid	
	499 Het wettelijk systeem	
	500 Erfdienstbaarheid ten laste of ten behoeve van een gemeenschappelijk gedeelte	
	501 Einde van een erfdienstbaarheid	
10.10.II	Mandeligheid	546
	502 Mandeligheid ten behoeve van een appartementsrecht	
	503 Het appartementsrecht als mandelige zaak	
10.11	Verhuur en andere vormen van ingebruikgeving van een privégedeelte	547
10.11.I	Bevoegdheid tot verhuur/ingebruikgeving	547
	504 Verhuur	
	505 Beperkingen	
	506 Vereisten voor verhuur	
	507 Overtreding van het reglement	
	508 Optreden tegen kraker	
	509 Systematiek	
10.11.II	Werking van het reglement enz. tegen huurders/gebruikers	552
	509a Eerdere huurovereenkomsten	
	510 Gebondenheid van huurders aan het reglement (1)	
	511 Gebondenheid van huurders aan het reglement (2)	
	512 Toezicht op huurders	
	513 Gebondenheid aan vergaderingsbesluiten (1)	
	514 Gebondenheid aan vergaderingsbesluiten (2)	
	515 Geen toegang tot de vergadering	
	516 Rechten van de huurder	
	517 Voortbestaan huur na opheffing splitsing	
	518 Splitsing na verhuur	
10.12	De vereniging van eigenaars (VvE)	558
10.12.I	Algemene beschouwingen. De VvE naast de gemeenschap van eigenaars	558
	519 Rechtspersoon	
	520 Bijzonderheden	
	521 Vereniging naast gemeenschap	
	521a Voorbeelden	
	522 Kenbaarheid van de statuten	
10.12.II	De moeizame verhouding met Boek 2	562
	523 Een rechtspersoon van eigen aard	
	524 Wetsgeschiedenis	
	525 Verhouding met Boek 2	
	526 Gevolgen van art. 5:124 BW	
	527 Blijvende onduidelijkheden	
	528 Verschillen	
	529 Oprichting door één persoon	
10.12.III	Wettelijke vereisten. Doel en middelen	570
	530 Het doel van de VvE	
	531 Minimumvereisten	
	532 Middelen	

	533	Het reserve- en onderhoudsfonds	
10.12.IV		Organen. Stemrecht	574
	534	De vergadering	
	535	Stemrecht	
	536	Aantal stemmen per eigenaar	
	537	Het functioneren van de VvE	
	538	Het bestuur	
	539	Meerhoofdig bestuur	
	540	Plaatsvervanging	
	541	Beperking bevoegdheid	
	542	Benoeming en ontslag	
	543	Rechtsverhouding	
	544	De voorzitter van de vergadering	
10.12.V		Andere mogelijkheden	583
	545	Raad van commissarissen	
	546	Andere organisatie	
10.12.VI		Beheer	584
	547	Bevoegdheden en taken van het bestuur	
	548	Uitbreiding bevoegdheid	
	548a	Publicatie	
	549	Beperking van bevoegdheden	
	550	Geen richtlijn-stelsel	
	550a	Wettelijke beperking	
	551	Rekening en verantwoording	
	551a	Administratieplicht	
10.12.VII		Vertegenwoordiging van de eigenaars	587
	552	Het bestuur als adres	
	553	Dagvaardingen namens de eigenaars	
	554	Administratiefrechtelijke procedures	
	555	Vertegenwoordiging van de eigenaars	
	556	Vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur	
10.12.VIII		Optreden tegen de eigenaars en gebruikers	590
	557	Corrigerende functie jegens eigenaars	
	558	Corrigerende functie jegens huurders	
10.12.IX		Vernietiging en nietigheid van besluiten	591
	559	Nietige/vernietigbare besluiten	
	560	Toepassing Boek 2 BW	
	560a	Korte termijn	
	561	Verschillen tussen de regelingen	
	562	Besluiten van andere organen	
	562a	Misbruik	
10.12.X		Functioneren in de praktijk van kleine VvE's	597
	563	De kleine VvE	
	563a	Advisering inzake functionering	
	563b	Gemeentelijk ingrijpen	
	563c	Nadere wetgeving	
10.13		Bijzondere problemen bij ondersplitsing	602
	564	Splitsing van een appartementsrecht	
	564a	Oprichting onder VvE	
	564b	Uitbrenging stemmen	
	565	Aansprakelijkheid	
	566	Stemrecht bij latere ondersplitsing	

	567	Nadere regelingen	
	567a	Voor- en nadelen ondersplisting	
10.14		Verzekering	606
	568	Rechten uit verzekeringsovereenkomsten	
	569	Tenaamstelling polissen	
	570	Wie verzekert?	
	571	De te verzekeren risico's	
	572	Uitkering van verzekeringspenningen	
	573	Gerechtigdheid tot verzekeringsuitkeringen	
	574	Reservering van verzekeringsuitkeringen	
	575	De appartementenclausule	
	576	Belangen van hypotheekhouders	
	577	Herstel van de schade	
	578	Beslissing over de verzekeringsuitkering	
	579	Herstel in andere vorm	
	580	Sloop	
10.15		Wijziging van de akte van splitsing (al dan niet inclusief tekening, splitsingsreglement en statuten VvE)	616
	581	Wijziging en opheffing	
	582	Voorwaarden voor wijziging	
	583	Redenen voor wijziging (1)	
	584	Redenen voor wijziging (2)	
	585	Redenen voor wijziging (3)	
	586	Redenen voor wijziging (4)	
	587	Redenen voor wijziging (5)	
	588	Positie beslaglegger	
	589	Wijziging bij notariële akte	
	589a	Wijze van wijziging	
	590	Positie gerechtigde krachtens erfdiensbaarheid	
	591	Wijziging door kantonrechter	
	592	Vervangende machtiging (1)	
	593	Vervangende machtiging (2)	
	593a	Vervangende machtiging (3)	
	593b	Bezwaar tegen wijziging	
	594	Kadastrale aanpassing	
	595	Voortbestaan beperkte rechten enz.	
	596	Vernietiging	
	597	Nadere opmerkingen over de wetswijziging van 2005 (1)	
	597a	Nadere opmerkingen over de wetswijziging van 2005 (2)	
10.16		Beëindiging en opheffing van de splitsing	631
	598	Het einde van rechtswege	
	599	Problemen	
	600	Beëindiging door onteigening	
	601	Opheffing door de eigenaars	
	602	Door opheffing ontstaat vrije mede-eigendom	
	603	Voor bestaande beperkte rechten geldt zaaksvervanging	
	604	Geen overgang op nieuwe appartementsrechten	
	605	Het einde van de VvE	
10.17		Wijziging of opheffing krachtens rechterlijk bevel	635
	606	Wijziging of opheffing door de kantonrechter	
	607	Rechterlijk bevel	
	608	Belanghebbenden	

Uitgebreide inhoudsopgave

	609	Wanneer kan een bevel worden gevraagd?	
	610	Bevoegdheden kantonrechter	
	611	Gevolgen van een bevel tot wijziging of opheffing	
10.18		Procesrechtelijke aspecten	640
	612	Een niet-samenhangende regeling	
10.19		Beheersverenigingen van eigenaren in en buiten het appartementsrecht	642
	613	Beheersverenigingen voor parkmanagement	
	614	Rechtsfiguren	
	615	Splitsing als ideale rechtsvorm	
	616	Uitwerking van de splitsing	
	617	Rechten van erfpacht of opstal	
	618	Mandeligheid	
	619	Eenvoudige gemeenschap	
	620	De coöperatie	
	621	Erfdienstbaarheden enz.	
	622	Commentaren	
	623	Conclusie voor dit onderdeel	
10.20		Annex	649

HOOFDSTUK 1

Inleidende opmerkingen

- [1] *Afbakening.* In Deel 5 van de Asser-serie worden de afzonderlijke zakelijke genotsrechten en het recht van vruchtgebruik besproken. De zakelijke rechten vinden hun regeling in Boek 5, het vruchtgebruik in Boek 3 BW.

De inhoud van Boek 5 betreft de zakelijke rechten, rechten dus die rusten op een zaak. Een zaak is volgens art. 3:2 BW een voor menselijke beheersing vatbaar stoffelijk object. Zie over het begrip zaak ASSER/BARTELS & VAN MIERLO 3-IV 2013/36. Met betrekking tot de beperkt zakelijke rechten is het echter zuiverder om te stellen dat zij zijn afgeleid uit het eigendomsrecht met betrekking tot een zaak. Men zegt dat een beperkt recht is gevestigd 'op de zaak' vanwege de vereenzelviging van de begrippen zaak en eigendom die op veel plaatsen in het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt. Zie daarover ASSER/BARTELS & VAN MIERLO 3-IV 2013/1 en 54. In andere zin bijvoorbeeld DE JONG, *diss.* 2006 en MOLLEMA, *diss.* 2013. Het betreft hier een fundamenteel debat over de kernbegrippen van het vermogensrecht. In de parlementaire geschiedenis wordt afwisselend van de ene dan wel de andere benadering uitgegaan. Zie STRUYCKEN, *diss.* 2007, p. 364-366 en MOLLEMA, *diss.* 2013, p. 3. In veel gevallen is het praktisch niet van belang welke benadering de voorkeur krijgt. Het is mede daarom van belang niet een van de verdedigde benaderingen als absolute waarheid aan te prijzen.

Vruchtgebruik is een beperkt recht dat zowel op een (eigendomsrecht met betrekking tot een) zaak als op een ander vermogensrecht kan rusten. De eigenaar van een onroerende zaak kan daarop ten behoeve van een ander vruchtgebruik vestigen, maar ook degene aan wie een ander vermogensrecht toebehoort, zoals een vordering of een aandeel in een naamloze of besloten vennootschap, kan deze vermogensrechten ten behoeve van een ander met vruchtgebruik belasten. Omdat zowel (eigendom van) zaken als andere vermogensrechten voorwerp kunnen zijn van vruchtgebruik, is dit recht niet opgenomen in Boek 5 maar in Boek 3 BW, waarin men regels voor vermogensrecht in het algemeen aantreft. Toch wordt het recht van vruchtgebruik behandeld in dit deel van de Asser-serie. Ter rechtvaardiging hiervoor valt in de eerste plaats op te merken dat niet kan worden gezegd dat de titel over vruchtgebruik in Boek 3 BW regels inhoudt die gelden voor vermogensrechten in het algemeen. Voorts is vruchtgebruik, als beperkt genotsrecht, hoezeer het ook kan worden afgeleid uit andere vermo-

gensrechten dan eigendom, nauw verwant aan de beperkte rechten die in Boek 5 een regeling vinden. Hieraan zij toegevoegd dat wanneer een zakelijk recht is bezwaard met vruchtgebruik, dit vruchtgebruik steeds ook een zakelijk recht is.

- [2] *Gesloten stelsel.* Het zakenrecht wordt vaak gekenschetst als een gesloten systeem. Daarmee wordt in elk geval bedoeld dat alleen de zakelijke rechten kunnen worden gevestigd die de wet kent. Daarnaast kan de rechthebbende in geval van bezwaring van zijn recht met een beperkt recht de inhoud van dit beperkte recht niet volledig naar eigen goeddunken vaststellen. Er bestaat bij alle beperkt zakelijke rechten echter wel ruimte voor partijen om het recht inhoudelijk (nader) vorm te geven. De rechten en verplichtingen tussen de blooteigenaar en de beperkt gerechtigde worden in belangrijke mate (mede) bepaald door hetgeen bij de vestiging is afgesproken.

Meijers heeft bij het ontwerpen van Boek 5 tot uitgangspunt genomen dat het zakenrecht een gesloten systeem vormt. Aldus zijn algemene opmerkingen in de Toel. Meijers bij Boek 5, *Parl. Gesch. BW Boek 5 1981*, p. 2 e.v. Daarbij heeft hij gewezen op art. 3.4.1.2 lid 1 Ontw. Meijers, thans art. 3:81 lid 1 BW, waar is bepaald dat degene aan wie een zelfstandig en overdraagbaar recht toekomt, binnen de grenzen van dat recht de in de wet genoemde beperkte rechten kan vestigen. Men kan dus alleen de zakelijke rechten in het leven roepen die in de wet een regeling vinden. Zie ASSER/BARTELS & VAN MIERLO 3-IV 2013/40. Het Nederlandse recht kent aldus een gesloten systeem van zakelijke rechten, zulks in overeenstemming met andere continentale rechtsstelsels, zoals ook is uiteengezet in de MvA bij Boek 5, *Parl. Gesch. BW Boek 5 1981*, p. 14. Zie ook STRUYCKEN, *diss.* 2007, nr. 2.1 e.v. en AKKERMANS, *The Principle of Numerus Clausus in European Property Law* (diss.), 2008.

Voor oude zakelijke rechten die niet in het huidige wetboek zijn opgenomen zij hier verwezen naar ASSER/BARTELS & VAN MIERLO 3-IV 2013/41. Zie art. 150 Overgangswet NBW voor het overgangsrecht. Zie ook STRUYCKEN, *diss.* 2007, nr. 2.3.3.

Het gesloten zakenrechtelijke systeem houdt ook in dat partijen niet naar eigen goeddunken de inhoud van een beperkt zakelijk recht kunnen vaststellen. De wet staat op veel plaatsen echter toe dat in de akte van vestiging van een beperkt recht op een onroerende zaak bijzondere bedingen worden opgenomen. Een verklaring voor dit aspect van het gesloten systeem is dat derden ervan moeten kunnen uitgaan dat een beperkt zakelijk recht geen andere inhoud heeft dan uit de wettelijke regeling ervan voortvloeit, behoudens de toegestane bijzondere bedingen. Zie in dit verband ook de uitvoerige uiteenzetting in de dissertatie van STRUYCKEN. In nr. 8.1.1 vat STRUYCKEN zijn betoog aldus samen dat de *numerus clausus* in essentie een beperking is van de vrijheid om zelf goederenrechtelijke rechten een vorm te geven en om zelf bevoegdheden met betrekking

tot een goed op andere wijze te verzelfstandigen. STRUYCKEN laat zien dat de inhoud van de beperkte rechten niettemin op vele manieren door partijen kan worden bepaald. De ene erfdienstbaarheid is de andere niet; het ene erfpachtrecht is het andere niet. Zie STRUYCKEN, *diss.* 2007, nr. 6.9.

[2a] *Invloed van redelijkheid en billijkheid.* De eisen van redelijkheid en billijkheid spelen ook in zakenrechtelijke verhoudingen een rol. Vanwege het feit dat goederenrecht derdenrecht is, wordt aangenomen dat de rol van de redelijkheid en billijkheid kleiner is dan in het verbintenissenrecht.

In het algemeen wordt aangenomen dat men extra terughoudend moet zijn met het toepassen van redelijkheid en billijkheid in goederenrechtelijke verhoudingen, in verband met de stabiliteit die van groot belang is in goederenrechtelijke verhoudingen. Niettemin is het een gegeven dat de eisen van redelijkheid en billijkheid een rol spelen in het goederenrecht. Aangenomen mag worden dat alle vermogensrechtelijke rechtsverhoudingen onderworpen zijn aan de werking van de redelijkheid en billijkheid. Met de specifieke goederenrechtelijke context kan rekening worden gehouden bij de toepassing van dit begrippenpaar in een concreet geval. Zie ASSER/HARTKAMP & SIEBURGH 6-III 2014/398 en 400.

De invloed van de redelijkheid en billijkheid op het goederenrecht volgt in de eerste plaats uit het feit dat in een aantal bepalingen betreffende het zakenrecht een rol wordt toegekend aan de 'maatstaven van redelijkheid en billijkheid'. Zo in art. 5:78 onder a BW (wijziging of opheffing van een erfdienstbaarheid door de rechter, zie hierna nr. 198 e.v.); art. 5:80 BW (wijziging van de inhoud van een erfdienstbaarheid door de rechter, zie hierna nr. 201); art. 5:97 BW (wijziging of opheffing van erfpacht door de rechter, zie hierna nr. 237; ook van toepassing op opstal ingevolge art. 5:104 lid 2 BW). Het in art. 6:2 BW bepaalde is ingevolge art. 3:166 lid 3 BW ook van toepassing op de goederenrechtelijke rechtsverhouding tussen deelgenoten in een gemeenschap.

Van belang is voorts dat ingevolge art. 6:216 BW het in art. 6:248 BW bepaalde mede van toepassing is op andere meerzijdige rechtshandelingen dan een overeenkomst en dus, in beginsel, ook op de rechtsverhouding tussen partijen bij levering van een goed of de vestiging van een beperkt recht daarop. Zie hierover onder meer SNIJDERS, *Goederenrecht* 2012/91; PITLO/REEHUIS & HEISTERKAMP, *Goederenrecht* 2012/36; conclusie A-G DE VRIES LENTSCH-KOSTENSE voor HR 26 maart 1999, *NJ* 1999/446 (Stichting Belangenbehartiging Erfpachters/'s-Gravenhage); STRUYCKEN, *NTBR* 2000, p. 91 e.v.; W. SNIJDERS, *WPNR* 2014/7042; FESEVUR, 'Redelijkheid en billijkheid in het Nederlandse goederenrecht', in: *Open normen in het goederenrecht*, 2000, p. 21 e.v.; FESEVUR, *WPNR* 2002/6472; VONCK, *diss.* 2013, p. 172-175.

Wat de rechtsverhouding tussen partijen bij een erfdienstbaarheid betreft, heeft de Hoge Raad voor het oude recht aangenomen dat deze verhouding mede wordt beheerst door hetgeen redelijkheid en billijkheid eisen. Zie HR 4 november

1988, NJ 1989/260 (Reulings/Sangen). Dat bij de uitoefening van een erfdiensbaarheid de redelijkheid en billijkheid een rol spelen, komt ook tot uitdrukking in HR 2 december 2005, NJ 2007/5 (WE Vastgoed/Henselmans) (r.o. 3.6). Zie PITLO/REEHUIS & HEISTERKAMP, *Goederenrecht* 2012/622. Zie voor een geval waarin moest worden beoordeeld of een beroep op het tenietgaan van een pandrecht (in verband met art. 3:323 lid 1 BW) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was HR 28 november 2014, NJ 2016/208. In zijn noot onder het arrest gaat H.J. SNIJDERS in op de rol van de redelijkheid en billijkheid in het goederenrecht.

[2b] *Invloed van Europees recht.* Het gehele privaatrecht van de lidstaten van de Europese Unie staat onder 'supervisie' van het recht van de Europese Unie. Dat betekent dat ook zakenrechtelijke regels moeten voldoen aan de Europeesrechtelijke eisen. Er zijn nog geen Europese verordeningen die rechtstreeks zien op de materie die door Boek 5 wordt bestreken of richtlijnen die tot aanpassing van Boek 5 hebben geleid. De Europese richtlijn oneerlijke contractbedingen (93/13/EEG) is onder omstandigheden van belang voor de rechtsverhouding tussen de eigenaar en de erfpachter of de opstaller.

Aan de vraag naar de (mogelijke) inwerking van het Unierecht op het Nederlandse zakenrecht, gaat de vraag vooraf of de EU zich überhaupt met dit rechtsgebied mag inlaten. Deze vraag is gesteld naar aanleiding van art. 345 VWEU (voormalig art. 222 EEG en art. 295 EG), dat bemoeienis met dit terrein lijkt uit te sluiten. Het luidt: 'De verdragen laten de regeling van het eigendomsrecht in de Lid-Statens onverlet.' Dit artikel zou de eigendomsneutraliteit van de EU weergeven. De term 'neutraliteit' kan de indruk wekken dat het hier gaat om een *domain réservé*: nationaal eigendomsrecht wordt niet getoetst aan het EU-Verdrag en, omgekeerd, de EU kan geen maatregelen nemen die het nationale eigendomsrecht raken. Met zekere regelmaat is (en wordt) de bepaling dan ook opgevoerd als mogelijke barrière voor inwerking van Unierecht op het goederenrecht en/of het zakenrecht. Het is een – in Nederland – moeilijk te elimineren misverstand dat art. 345 VWEU en het goederenrecht iets met elkaar te maken hebben. Uit vaste rechtspraak van het Hof van Justitie van de EU blijkt echter duidelijk dat de rol van art. 345 VWEU voor de Unierechtelijke invloed op het nationale goederenrecht gering zo niet nihil is. Volgens de rechtspraak blijven de lidstaten bij de uitoefening van de door art. 345 VWEU gegarandeerde soevereiniteit – hoe dat ook precies moge worden verstaan – gebonden aan de fundamentele verdragsregels, zoals het vrij verkeer van goederen, personen, diensten en kapitaal, en het algemeen discriminatieverbod. Het Hof van Justitie ziet in art. 345 VWEU evenmin een beletsel voor de EU om harmoniserend op te treden op het terrein van het goederenrecht. Zie voor een overzicht BARTELS, AA 1995, p. 244 e.v. en WPNR 1996/6223; SAGAERT, 'The Acquis communautaire in the field of European

Property Law', in: *The Influence of EU Law on National Private Law*, 2014, p. 358-365; AKKERMANS & RAMAEKERS, *European Law Journal* 2010, p. 292 e.v.; AKKERMANS, *WPNR* 2013/6992.

De invloed van EU-recht op het zakenrecht is tot op heden echter beperkt. De wetgevende activiteiten van de EU die goederenrechtelijk relevant zijn, hebben de door Boek 5 BW bestreken materie nog nauwelijks geraakt. Actueel is niettemin de vraag welke invloed de richtlijn oneerlijke contractsbedingen (93/13/EEG) heeft op erfpachtverhoudingen waarbij de erfpachter een consument in de zin van de richtlijn is. Zie onder meer HR 29 april 2016, *RvdW* 2016/584 (Amsterdam/SEBA) in cassatie op Hof Amsterdam 23 september 2014, *ECLI:NL:GHAMS:2014:3903*. Uit de beslissing van de Hoge Raad volgt dat de Europese richtlijn, via richtlijnconforme interpretatie van art. 6:233 BW, invloed kan hebben op de zakenrechtelijke verhouding tussen eigenaar en erfpachter. In het concrete geval was dat niet zo, in verband met het temporele toepassingsbereik van de richtlijn (r.o. 5.1.3-5.1.4). De bepalingen van de richtlijn zijn alleen van toepassing op overeenkomsten – erfpachtrechten daaronder begrepen – die na 31 december 1994 zijn gesloten. De erfpachtrechten in kwestie waren ouder. In r.o. 5.1.5-5.1.6 van het arrest gaat de Hoge Raad echter toch in op de beoordeling van het bestreden beding in het licht van de richtlijn, omdat een vergelijkbaar beding ook is opgenomen in erfpachtrechten die na genoemde datum zijn gevestigd. Zie voorts EVERAARS, *WPNR* 2015/7061; Hof Arnhem-Leeuwarden 22 september 2015, *ECLI:NL:GHARL:2015:7097*; Hof Amsterdam 1 november 2016, *ECLI:NL:GHAMS:2016:4314*. De richtlijn kan (vanzelfsprekend) ook gevolgen hebben voor de geldigheid van algemene opstalvoorwaarden.

Art. 17 Handvest van de grondrechten van de Europese Unie beschermt het eigendomsrecht van individuen op vergelijkbare wijze tegen ontneming en beperking door de overheid als art. 1 Protocol 1 EVRM. Zie over het Handvest (en de verhouding tot het EVRM) BARKHUYSEN, BOS & TEN HAVE, *NTBR* 2011/68 en *NTBR* 2011/76.

[2c] *Invloed van het EVRM*. Het recht van de leden van de Raad van Europa moet voldoen aan de eisen van het EVRM. Met betrekking tot het goederenrecht is in dit verband geregeld gewezen op de mogelijke invloed van art. 1 Protocol 1 EVRM. Hoewel juist is dat ook het nationale goederenrecht door de EVRM-beugel moet kunnen, zijn er nog geen duidelijke voorbeelden aanwijsbaar van invloed van het EVRM op het Nederlandse zakenrecht.

Het betreft hier de constitutionele bescherming van eigendom. Het eigendomsbegrip van art. 1 Protocol 1 EVRM is veel ruimer dan het eigendomsbegrip van art. 5:1 BW, dat beperkt is tot 'het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben'. In elk geval alle vermogensrechten vallen onder het beschermingsbereik van art. 1 Protocol 1 EVRM. Nationale kwalificaties als 'goederenrecht' en 'zakenrecht' zijn vanuit EVRM-perspectief bezien zonder

betekenis. Zie over de betekenis van het begrip eigendom in art. 1 Protocol 1 EVRM onder meer BARKHUYSEN & VAN EMMERIK, in: *Preadvies VBR 2005*, p. 56-60, 71-82 en 97-101; Ploeger, in: *Preadvies VBR 2005*, p. 109-112.

Dat met het EVRM, meer in het bijzonder art. 1 Protocol 1 EVRM, rekening moet worden gehouden in gevallen die in Nederland tot het goederenrecht of het zakenrecht plegen te worden gerekend, is niet voor betwisting vatbaar. De rechtspraak van het EHRM geeft daar ook blijk van. Zo is de vraag aan de orde geweest of het fiscale bodemrecht van art. 22 lid 3 Inv. in strijd was met art. 1 Protocol 1 EVRM. Het EHRM kwam tot de conclusie dat van een verdragsschending geen sprake was. Dat in het concrete geval geen schending van art. 1 Protocol 1 EVRM werd aangenomen, laat onverlet dat het Hof uitgaat van de principiële toepasselijkheid van het verdragsrechtelijke recht op bescherming van vermogensbestanddelen. Zie EHRM 23 februari 1995, vol. A-306-B (Gasus). In Nederland is over de mogelijke invloed van art. 1 Protocol 1 EVRM op het goederenrecht vooral gespeculeerd naar aanleiding van het arrest Pye van het EHRM, dat betrekking had op de verenigbaarheid van een Engelse regeling inzake verkrijging (en daarmee samenhangend verlies) van eigendom door verjaring. Ook in deze zaak werd uiteindelijk geen verdragsschending aangenomen. Uit het arrest van de Grote Kamer van het EHRM mag waarschijnlijk de conclusie worden getrokken dat de Nederlandse verjaringsregeling art. 1 Protocol 1 EVRM-proof is. Zie over het arrest Pye (EHRM 30 augustus 2007, NJ 2008/269) onder meer ASSER/HARTKAMP 3-1 2015/213-215; VAN ES, *Verkrijging door verjaring*, 2011, p. 57-60 en JANSEN, *WPNR 2007/6730*. Zie over de inwerking van art. 1 Protocol 1 EVRM op het Nederlandse goederenrecht onder meer MILO, *NTBR 2007/6*.

Bij de totstandkoming van verschillende wetsartikelen die als zakenrechtelijk van aard kunnen worden aangemerkt, is stilgestaan bij de verenigbaarheid van de voorgestelde regeling met art. 1 Protocol 1 EVRM. Een voorbeeld is de parlementaire geschiedenis bij art. 3 Mijnbouwwet jo. art. 143 lid 4 Mijnbouwwet jo. art. 143 lid 2 sub a Mijnbouwwet. Zie *Kamerstukken I 2002/03*, 26219, 21a, p. 2-5, waarover hierna nr. 94a. Een ander voorbeeld is de discussie die is gevoerd in het kader van de invoering van art. 5:20 lid 2 BW (in combinatie met art. 155 Overgangswet NBW). Zie *Kamerstukken II 2005/06*, 29834, 11, p. 12-13 en 12, p. 21-22. Het onderwerp kwam met betrekking tot de eigendom van kabels en leidingen opnieuw aan de orde bij de invoering van art. 155a Overgangswet NBW. Zie *Kamerstukken II 2008/09*, 31974, 3, p. 4 en *Kamerstukken II 2009/10*, 31974, 6, p. 5.

- [3] *Invloed van publiekrecht*. Veelal wordt het recht op een zaak, eigendom of een beperkt recht waarmee de zaak is bezwaard, beschouwd vanuit het privaatrecht. Het gaat dan vooral om de bevoegdheden die de rechthebbende aan zijn recht kan ontleen en de vraag in hoeverre deze bevoegdheden door anderen moeten worden gerespecteerd. Het recht op een zaak, in het bijzonder op een onroerende zaak, moet echter ook worden beschouwd in het licht van het publieke recht. De bevoegdheden die de rechthebbende op

grond van zijn recht toekomen, mogen niet worden uitgeoefend in strijd met al dan niet geschreven publiekrecht. Bovendien kan een aan een particulier toebehorend recht een openbare bestemming hebben.

Een bevoegdheid die iemand aan een subjectief recht kan ontlenen, mag niet worden uitgeoefend in strijd met publiekrecht. Dat dit het geval is wanneer zulks uit een wettelijke regel voortvloeit, spreekt vanzelf. Volgens art. 3:14 BW kan ook een regel van ongeschreven publiekrecht aan de uitoefening van een aan een burgerlijk recht te ontlenen bevoegdheid in de weg staan. Met deze bepaling is de in HR 12 januari 1923, *NJ* 1923, p. 307 aanvaarde regel gecodificeerd. Zie *Parl. Gesch. BW Inv. 3, 5 en 6 Boek 3* 1990, p. 1052. Zie over de genoemde uitspraak VAN DER VEEN, *diss.* 1997, nr. 6.7.3. Zie over de betekenis van art. 3:14 BW voor de uitoefening van een privaatrechtelijke bevoegdheid door de overheid onder meer SCHELTEMA & SCHELTEMA, *Gemeenschappelijk recht; Wisselwerking tussen publiek- en privaatrecht*, 2013, par. 4.2.2.

Afgezien hiervan is het mogelijk dat een aan een persoon toebehorend recht op een onroerende zaak voor een deel een openbare bestemming heeft. Het meest voor de hand liggende voorbeeld is dat van de openbare weg over een aan een particulier toebehorend erf. In zodanig geval moet worden geduld dat het publiek van deze weg gebruikmaakt. De rechthebbende is niet bevoegd de weg af te sluiten. De rechthebbende kan zijn erf overdragen, maar de openbare bestemming blijft dan gehandhaafd. Zie hierna nr. 107 en 108.

In het Burgerlijk Wetboek wordt voorts op een aantal andere plaatsen naar het algemeen belang verwezen. Dit is bijvoorbeeld het geval in art. 5:78 onder b BW waar de rechter de mogelijkheid wordt geboden een erfdiensbaarheid te wijzigen of op te heffen in een geval waarin het ongewijzigd voortbestaan van de erfdiensbaarheid in strijd is met het algemeen belang. Zie voorts de MvT bij art. 5.1.2 Ontw. Meijers. Deze bepaling is verplaatst naar art. 6:168 BW. In het VV en de MvA bij art. 5.1.2 wordt ingegaan op de betekenis van het begrip algemeen belang. Zie *Parl. Gesch. BW Boek 5* 1981, p. 44 en p. 55; zie verder hierna nr. 41 e.v.

[3a] *Overheidseigendom.* Een zaak kan ook aan een overheidslichaam toebehoren. Zodanige rechtspersoon kan de eigendom van of het beperkte recht op een zaak onder andere door overdracht of onteigening hebben verkregen. Sommige onroerende zaken behoren aan een overheidslichaam toe op grond van een wettelijke bepaling of op grond van een wettelijk vermoeden. Steeds wanneer een aan de overheid toebehorende zaak een openbare bestemming heeft, ondergaan de bevoegdheden van het desbetreffende overheidslichaam de invloed van deze bestemming.

Vooropgesteld zij dat de positie van een overheidslichaam waaraan een zaak toebehoort in beginsel niet anders is dan die van een particulier persoon. Zie

hierover HENNEKENS, *Openbare zaken* 2001, nr. 3.2.3. Dit geval blijft hier verder buiten beschouwing. Aan de orde is de positie van een overheidslichaam waaraan een onroerende zaak toebehoort met een openbare bestemming, een begrip dat in het Burgerlijk Wetboek geen nadere regeling vindt. Heersend is de opvatting dat het eigendomsrecht van de overheid met betrekking tot onroerende zaken met een publieke bestemming privaatrechtelijk van aard is, aangevuld met publiekrechtelijke correcties. Zie over het begrip openbare zaak, VAN DER VEEN, *diss.* 1997, nr. 1.1.4; HENNEKENS, *Openbare zaken* 2001, nr. 1.1.

Volgens art. 5:25 BW is de bodem van de territoriale zee en die van de Waddenzee eigendom van de Staat. Voorts zijn er onroerende zaken ten aanzien waarvan een vermoeden geldt dat zij toebehoren aan een overheidslichaam, zoals de stranden van de zee, tot aan de duinvoet (art. 5:26 BW), grond waarop zich openbare vaarwateren bevinden (art. 5:27 BW) en onroerende zaken die openbaar zijn (art. 5:28 BW). Zie nr. 104 e.v. In deze gevallen worden de bevoegdheden van het overheidslichaam als rechthebbende in hoge mate bepaald door de wijze waarop de overheid met de desbetreffende zaak het algemeen belang moet dienen.

De overheid kan ook gebruikmaken van in beginsel zuiver privaatrechtelijke mogelijkheden zoals het in erfpacht uitgeven van grond. Als een overheidslichaam als erfverpachter optreedt, wordt de erfpachtverhouding mede ingekleurd door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zie HR 27 maart 1987, *NJ* 1987/727 (Ikon/Amsterdam). Vgl. ook art. 3:14 BW en art. 3:1 lid 2 Awb. Zie nader nr. 214. Ook van de figuur van erfdiensbaarheid kan door de overheid gebruik worden gemaakt, bijvoorbeeld ten behoeve van het hebben van een openbare weg op het erf van een particulier.

[4] *Publiekrechtelijke beperkingen.* Het publiekrecht kent op talrijke plaatsen aan de overheid bevoegdheden toe met betrekking tot een aan een particulier toebehorende zaak. Deze bevoegdheden kunnen absolute werking hebben in deze zin dat zij door het overheidslichaam ook kunnen worden ingeroepen jegens een derde die de zaak verkrijgt. De hierna genoemde voorbeelden dienen slechts als illustratie. Zie ook hierna nr. 25.

In dit verband valt onder meer de Erfgoedwet te noemen. De Erfgoedwet heeft verschillende wetten vervangen, zoals (delen van) de Monumentenwet 1988, de Wet tot teruggave cultuurgoederen en de Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970. Rechtshandelingen en feitelijke handelingen die een rechthebbende met betrekking tot een aan hem toebehorende zaak wil verrichten, kunnen verboden zijn of slechts toegestaan na melding of met toestemming. Ook bestaat er een instandhoudingsplicht voor eigenaren van monumenten, zie art. 10.18 Erfgoedwet. Zie voor het overgangsrecht art. 9.1 lid 1 Erfgoedwet. Zie nader over de gevolgen van de erfgoedwet voor de notariële praktijk NIJLAND & DUSSELDORP, *JBN* 2015/45.

Volgens art. 25 lid 1 Wegenwet kan hetgeen verschuldigd is wegens onderhoud of bijdrage tot onderhoud van een weg worden verhaald op de gronden waarop de verplichting rust alsmede op de rechten van erfpacht en vruchtgebruik

waaraan deze zijn onderworpen. In geval van overdracht of bezwaring met een beperkt recht blijft de zaak volgens art. 25 lid 2 Wegenwet verbonden voor hetgeen over de laatste twee onderhoudsjaren en het lopende onderhoudsjaar uit hoofde van een verplichting als in het eerste lid bedoeld verbonden. Dit betekent dat op de zaak een tegen een derde-verkrijger in te roepen en dus zakelijk werkende, last rust.

In dit verband kan bijvoorbeeld ook worden gewezen op gedoogplichten uit de Belemmeringenwet Privaatrecht. Volgens deze wet moeten degenen die enig recht ten aanzien van een onroerende zaak kunnen doen gelden, gedogen dat door de overheid in het openbaar belang een werk wordt aangelegd. Deze wet maakt het de overheid dus mogelijk beperkingen aan te brengen in de bevoegdheden die een rechthebbende aan zijn recht op een onroerende zaak kan ontleen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de aanleg van leidingen of buizen ten behoeve van het vervoer van gas of de elektriciteitsvoorziening. Genoemde wetten zullen 'opgaan' in de Omgevingswet, die naar verwachting in 2019 in werking treedt. Zie *Kamerstukken II 2013/14, 33962, 3, p. 8*.

HOOFDSTUK 2

Onderverdeling van zakelijke rechten

2.1 Algemene opmerkingen

- [5] *Goederen, zaken, vermogensrechten.* Goederen zijn de bestanddelen waaruit het actief van een vermogen is opgebouwd. Het begrip goederen is volgens de omschrijving van art. 3:1 BW een genusbegrip dat de categorieën zaken en vermogensrechten omvat. Zaken zijn volgens art. 3:2 BW voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten. De in art. 3:6 BW omschreven vermogensrechten zijn subjectieve rechten die tot de activa van een vermogen kunnen behoren.

In de Toel. Meijers bij Boek 3, *Parl. Gesch. BW Boek 3* 1981, p. 62, is uiteengezet dat met het woord goed een bestanddeel van een vermogen wordt aangeduid. Daar wordt opgemerkt dat zaak een stoffelijk, voor menselijke beheersing vatbaar object is. Zie ook *Parl. Gesch. BW Boek 3* 1981, p. 91.

Niet onder het begrip zaak vallen bijvoorbeeld voortbrengselen van de menselijke geest, zoals uitvindingen, beperkte rechten en appartementsrechten. Dat slechts een voor menselijke beheersing vatbaar object een zaak kan zijn, betekent dat de lucht of het water in de zee of een rivier geen zaken zijn, omdat de lucht en het water niet voor menselijke beheersing vatbaar zijn. Wel is het mogelijk om een hoeveelheid lucht of een hoeveelheid water af te zonderen zodat deze stoffen niet meer in vrije verbinding staan met het overige in de dampkring of op dan wel onder de aardoppervlakte aanwezige gas of water. Is hiervan sprake, dan is de afgescheiden hoeveelheid lucht of water wel een zaak die voor eigendom vatbaar is.

[5a] *Vereenzelviging eigendom en zaak.* Zoals ook in de Toel. Meijers bij art. 3:1 BW, *Parl. Gesch. BW Boek 3* 1981, p. 63, wordt opgemerkt, zijn de begrippen zaak en vermogensrecht geen begrippen van gelijke orde. Met vermogensrecht doelt men op een van een vermogen deel uitmakend recht. Een zaak daarentegen kan, als stoffelijk voorwerp, niet onderdeel zijn van een vermogen, zij kan wel het voorwerp zijn van eigendom, welk recht dan deel uitmaakt van een vermogen. Zo zal bij het teloorgaan van een zaak het vermogen van de eigenaar afnemen met de waarde van de eigendom. Wordt de zaak beschadigd, dan bestaat het nadeel dat