

Beste lezers, in onze rubriek 'Hoe recht is recht' heeft de Stichting Ilse Henar-Hewitt gemeend om de gemeenschap, maar in het bijzonder de vrouw, zoveel mogelijk in te lichten over onderwerpen die nagenoeg dagelijks voorkomen. Vandaag zullen wij het onderwerp: **'Het appartementsrecht volgens het Nieuw Burgerlijk Wetboek'** behandelen.

Een lezersvraag

Mevrouw Anne is een alleenstaande moeder met drie kinderen. Van haar ouders heeft zij een huis waarop het eigendomsrecht rust, dichtbij het centrum van Paramaribo geërfd waarin zij met haar inmiddels volwassen kinderen woont. De kinderen werken dicht in de buurt van het woonhuis. Zij willen daarom niet verhuizen en geld om een eigen perceel in ongeveer dezelfde buurt te kopen, hebben zij niet. De kinderen kunnen wel een bedrag lenen om hun woonruimte te verbouwen, maar moeten daarvoor een onderpand hebben. Aan mevr. Anne is geadviseerd om het huis op te splitsen in appartementen en het eigendomsrecht om te zetten in appartementsrechten. Dit kan vanaf 1 mei 2025 in Suriname. Zij vraagt naar informatie over het nieuw ingevoerde appartementsrecht.

Wat omvat het appartementsrecht?

Het appartementsrecht omvat de mede-eigendom van een gebouw en de daarbij behorende rechten op de grond én het exclusieve gebruiksrecht van een privé-gedeelte van dat gebouw én het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Wat zijn de gevolgen van de omzetting van het eigendomsrecht naar appartementsrechten?

- Na de splitsing van het eigendomsrecht beschikt mevr. Anne over meerdere delen die elk zelfstandige delen zijn.
- Bij het nemen van een hypotheek kan zij slechts een bepaald afgescheiden deel als onderpand geven.
- Indien zij wil verkopen, kan zij slechts een bepaald afgescheiden deel verkopen.
- Indien zij een testament wil opmaken, kan zij elk afgescheiden deel aan een bepaald kind nalaten.

Hoe wordt het appartementsrecht gevestigd?

Het appartementsrecht wordt gevestigd doordat de eigenaar of een andere rechthebbende van de grond of het gebouw zijn recht notarieel splitst in appartementsrechten en de akte van splitsing laat inschrijven in de openbare registers van het MI-GLIS. De appartementsrechten ontstaan op het tijdstip van inschrijving van de akte van splitsing.

Het is bij de splitsing niet vereist dat het gebouw al gesplitst is. Een tekening waarop is aangegeven de grond en de begrenzing van de verschillende gedeelten van het gebouw die bestemd zijn als afzonderlijk geheel, is voldoende. Dat wil zeggen dat ook appartementsrechten kunnen worden gevestigd op een gebouw dat nog niet afgemaakt is.

De akte van splitsing moet naast de tekening ook een reglement bevatten. In dit reglement moet minstens zijn opgenomen:

- a. Welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren komen;
- b. Een regeling over het jaarlijks op te stellen plan voor beheer van het totale gebouw;
- c. Een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw;
- d. Een regeling over de af te sluiten verzekeringen op het gebouw;
- e. De oprichting van de VvE om de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren te behartigen;
- f. De statuten van de VvE.

De Vereniging van Eigenaren (VvE)

Door verkrijging van het appartementsrecht ontstaat er een automatisch lidmaatschap van de VvE. Bij verlies van het appartementsrecht houdt het lidmaatschap van de VvE ook vanzelf op te bestaan. In de statuten van de VvE zijn o.a. voorschriften opgenomen omtrent het doel van de VvE, de regelmaat van vergaderingen van de VvE en het stemrecht van de leden van de VvE.

Bevoegdheden van elke appartementseigenaar op zijn privé-gedeelte

- Een appartementseigenaar mag zonder toestemming van de overige appartementseigenaren in zijn privé-gedeelte veranderingen aanbrengen, mits deze geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Hij moet wel de Vereniging van Eigenaars hiervan op de hoogte stellen. Moet er hierdoor bijvoorbeeld meer verzekeringspremie betaald worden, dan is het verschil voor zijn rekening. Wordt door de verandering de waarde van het appartement verminderd, dan wordt de waardevermindering ook aan hem ten laste gelegd.
- Een appartementseigenaar mag zijn privé-gedeelte ook aan een ander in gebruik geven.
- Een appartementseigenaar mag een hypotheek nemen op zijn privé-gedeelte of het verpachten.

Het deeltijdsappartementsrecht

In het Nieuw Burgerlijk Wetboek is ook de mogelijkheid van een deeltijdsappartementsrecht opgenomen. Het deeltijdsappartementsrecht mag, anders dan het standaard appartementsrecht, slechts gedurende een bepaald deel van het jaar door de deeltijds-appartementseigenaar worden genoten. De data waarop het deeltijdsappartementsrecht gebruikt wordt, kunnen per jaar verschillen. Bij vakantiehuizen wordt het systeem van een deeltijdsappartementsrecht vaker gebruikt.

Wijziging van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing

Het kan zijn dat besloten moet worden tot herinrichting of tot het afbreken van een appartementencomplex. De splitsingsakte en de werkelijkheid zijn dan niet meer met elkaar in overeenstemming.

In principe kan de splitsingsakte slechts worden gewijzigd met de medewerking van *alle* appartementseigenaren. Echter zou het in de praktijk tot verval van verouderde gebouwen kunnen

leiden als één appartementseigenaar zijn medewerking niet zou verlenen voor een vereiste renovatie. Reden waarom de wet ook aangeeft dat de splitsingsakte tevens gewijzigd kan worden als ten minste vier vijfde deel van de appartementseigenaren in een speciaal daartoe belegde vergadering hiervoor toestemming geeft. In de plaats van de appartementseigenaren die zich niet uitspreken of die zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen, kan een rechterlijke machtiging tot wijziging of opheffing van de splitsing gevraagd worden.

Voordelen van het appartementsrecht

Het appartementsrecht kan een oplossing bieden bij de boedelproblematiek, in gevallen waarbij personen aan goedkopere eigen huisvesting willen komen of in stedelijke, dichtbebouwde gebieden waarbij mensen dichterbij het werk willen wonen. Doordat het appartementsrecht ook als onderpand voor een hypotheek gegeven kan worden, kunnen burgers sneller een eigen onderkomen aankopen.

Mocht u vragen hebben over dit artikel of zoekt u hulp aangaande dit onderwerp of andere onderwerpen, dan bent u bij ons welkom. Ons kantoor is gevestigd aan de Verlengde Gemenelandsweg 132b. U kunt ons telefonisch bereiken op 8583419/433041 of mailen naar stgilseharhewitt@yahoo.com voor een afspraak. Ons kantoor is ook open van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 en 12.00 uur.

Prof. mr. dr. M.A. Veira, hoogleraar Privaatrecht met het accent op het Erfrecht verbonden aan de Anton de Kom Universiteit van Suriname.